

# Laudo de Avaliação

**Edifício JK Tower B**  
**Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 – Vila Olímpia**  
**São Paulo / SP**

VBI Real Estate

Ref.: 21\_32038

Junho de 2021

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

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



São Paulo, 14 de junho de 2021

**VBI REAL ESTATE**

Rua Funchal, 418 – 27º andar – Vila Olímpia – São Paulo - SP

A/C

**Vinicius Ricco**

***REF: Torre comercial B localizada na Avenida Juscelino Kubitschek, 2041 – 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 de 01 de Junho de 2021.

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

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

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

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS  
BINSWANGER BRAZIL



<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES .....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>9</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO .....	9
3.2. ENTORNO .....	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	12
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>13</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS .....	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	14
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>22</b>
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	23
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO.....	27
5.3. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19 .....	34
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA.....</b>	<b>35</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>39</b>
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	39
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) .....	42
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	46
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>47</b>
<b>ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....</b>	<b>48</b>
<b>ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....</b>	<b>52</b>
<b>ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>60</b>
<b>ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....</b>	<b>61</b>

## SUMÁRIO

INTERESSADO	VBI REAL ESTATE
PROPRIETÁRIO	BR PROPERTIES S.A.
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	<b>JK Tower B</b>
TIPOLOGIA	<b>Comercial - Laje Corporativa</b>

OBJETO	Endereço	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041	
	Bairro	Vila Olímpia	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	55.613,43 m <sup>2</sup>	
	Área Construída	59.532,19 m <sup>2</sup>	
	Área BOMA	30.648,31 m <sup>2</sup>	
	Vagas Garagem	875	
	Idade do Imóvel	5 anos	
DATA VISTORIA	02/06/2021	DATA BASE	01 de Junho de 2021
TELEFONE	(11) 4280-1861	ACOMPANHANTE:	José Pedro Carpinelli Perozzi
	(11) 98635-0238		

### CONCLUSÃO DE VALOR

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda Fluxo Caixa) -	<b>R\$ 938.750.000,00</b>	<b>Novecentos E Trinta E Oito Milhões Setecentos E Cinquenta Mil Reais</b>
-------------------------------	-----------------------	---------------------------	--

### 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. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

O imóvel encontrava-se ocupado e todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

### 1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

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

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

### **1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES**

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

## 2. DOCUMENTAÇÃO

---

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### Matrícula

---

Número / Cartório:	196.206, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Proprietário:	BR Properties S.A.
Área de Terreno:	55.613,43 m <sup>2</sup>
Área Construída:	59.532,19 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	27.047,50 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	875
Último ato praticado:	06/09/2018
Data da última emissão:	21/11/2017
Observação:	-

### IPTU

---

Inscrição Cadastral:	299.148.0039-2
Contribuinte:	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO / BR PROPERTIES SA
Área de Terreno:	54.082,00 m <sup>2</sup>
Área Construída:	59.533,00 m <sup>2</sup>
Ano de Exercício:	2021
Testada:	-
Observação:	-

### Contrato de Locação

---

Locatário:	ANDREA KUMRUIAN (Sterna Café)
Área Privativa:	80,00 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	0
Data de Início Contrato:	01/10/2018
Data de Término Contrato:	30/09/2022
Reajuste:	IGP-M
Valor Atualizado:	R\$ 10.660,85
Observação:	Multa de 6 meses em caso de rescisão

### Contrato de Locação

---

Locatário:	Banco Bradesco S.A.
Área Privativa:	306,00 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	5
Data de Início Contrato:	29/06/2015
Data de Término Contrato:	30/05/2025
Reajuste:	IGP-M
Valor Atualizado:	R\$ 74.562,44
Observação:	Multa de 6 meses em caso de rescisão

### Contrato de Locação

---

Locatário:	Johnson & Johnson do Brasil
Área Privativa:	24.971,55 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	660
Data de Início Contrato:	26/06/2015

Valor de Locação:	R\$ 2.447.212,00
Data de Término Contrato:	31/12/2028
Reajuste:	IGP-M
Valor Atualizado:	R\$ 3.992.453,22
Observação:	-

**Contrato de Locação**

---

Locatário:	Regus
Área Privativa:	2.649,31 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	50
Data de Início Contrato:	31/03/2017
Valor de Locação:	R\$ 356.146,74
Data de Término Contrato:	30/03/2027
Reajuste:	IGP-M
Valor Atualizado:	R\$ 158.958,60 (conforme planilha de projeção a partir de junho/21)
Observação:	Aluguel mensal mínimo de 40% do valor de mercado Aluguel mensal percentual de 30% da receita operacional bruta, com máximo de 110% do valor de mercado Pagamento mensal de CAPEX - 7.989.962,40 em 120 meses Aluguel será o maior valor entre aluguel mínimo e aluguel percentual Multa de rescisão é o aluguel mínimo pago de todos os meses restantes de contrato

**Contrato de Locação**

---

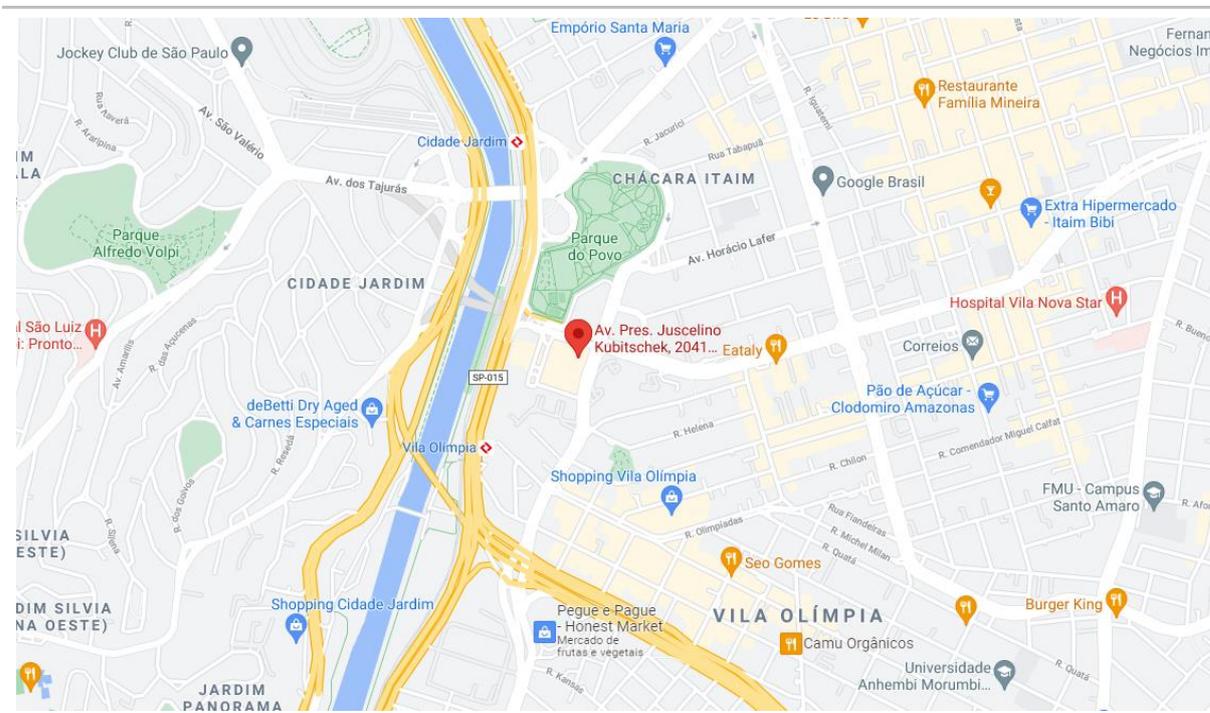
Locatário:	Bodytech
Área Privativa:	2.345,00 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	10
Data de Início Contrato:	19/10/2015
Valor de Locação:	R\$ 162.000,00
Prazo:	120
Reajuste:	IGP-M
Valor Atualizado:	R\$ 198.246,52 (conforme planilha de projeção a partir de junho/21)
Observação:	Desconto de R\$ 110.163,21 até dez/21

### 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:

- ✓ Adjacente à Avenida Jucelino Kubitschek;
- ✓ Adjacente à Marginal Pinheiros;
- ✓ 400 metros do Parque do Povo;
- ✓ 500 metros da Avenida dos Bandeirantes;
- ✓ 1,0 quilômetro da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- ✓ 3,0 quilômetro do Parque Ibirapuera;
- ✓ 4,5 quilômetro do aeroporto de Congonhas.

### 3.2. ENTORNO

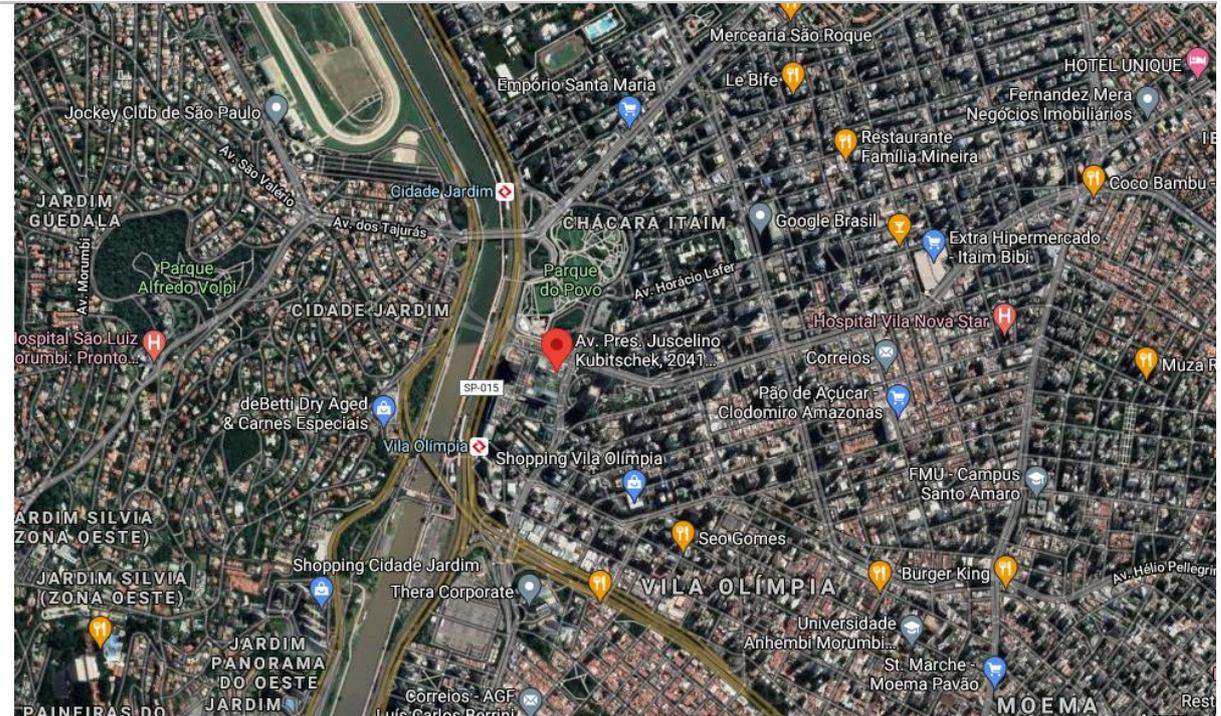


Imagem Satélite

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

<b>Uso Predominante Local:</b>	Comercial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Vertical - Alta
<b>Padrão Econômico:</b>	Alto
<b>Nível de Acesso:</b>	Ótimo
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Intenso
<b>Área de Preservação:</b>	Não
<b>Polos Valorizantes:</b>	Próximo de polo comercial / Shopping center JK Iguatemi / hotel / transporte público / estação de trem Vila Olímpia / USP / escolas / clube Pinheiros
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Residencial multifamiliar/ Comercial
<b>Valorização Imobiliária:</b>	Estável

### 3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

---

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

---

### FOTOS DE ACESSOS



Avenida das Nações Unidas



Av. Pres. Juscelino Kubitschek



Avenida Chedid Jafet



Avenida Chedid Jafet

### 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)	<b>Básico</b> 1,0 <b>Máximo</b> 2,0
Gabarito	28 metros
Lote Mínimo	-
Principais Usos Permitidos	Comercial, Serviços e Residencial
Principais Usos Vetados	Industrial
Outros	Imóvel situado no perímetro da Operação Urbana Faria Lima

*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 <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Área BOMA (m <sup>2</sup> )
Matrícula	55.613,43	59.532,19	27.047,50	n/i
IPTU	54.082,00	59.533,00	n/a	n/a
Planilha de locações	n/i	n/i	n/i	30.648,31
Adotada em cálculo	n/a	n/a	n/a	<b>30.648,31</b>

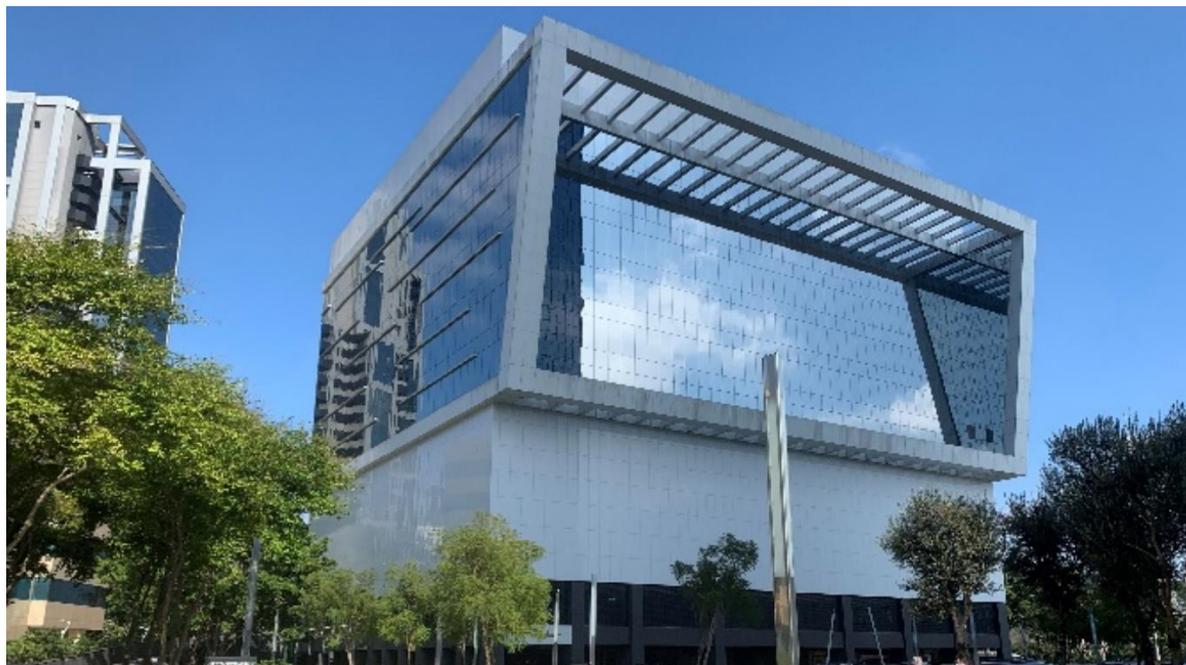
*n/i - não informado | n/a - não aplicável*

Para efeito de cálculo, foi considerada a Área Locável (BOMA), extraída dos contratos de locação, conforme detalhado a seguir:

Identificação	Locatário	Área BOMA (m <sup>2</sup> )
Térreo – Área comum	Sterna Café	80,00
Térreo – Loja 2	Bradesco	306,00
5º andar – Parte 01	Regus	2.649,31
5º andar – Parte 02	Bodytech	2.345,00
6º ao 10º andar	Johnson & Johnson	24.971,55
Térreo – Loja 01	Vago	260,00
5º andar – Parte 03	Vago	36,45
<b>TOTAL</b>		<b>30.648,31 m<sup>2</sup></b>



## 4.2.2. Construção



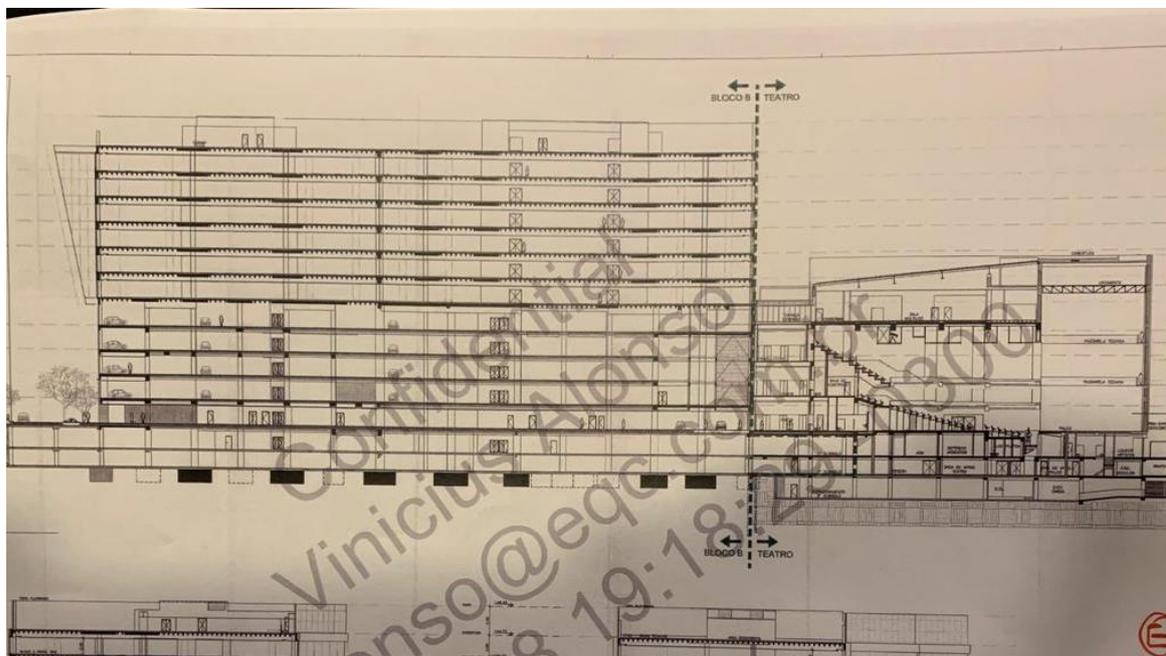
*Fachada do Imóvel*

### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

<b>Posicionamento no Terreno</b>	Recuada do alinhamento da via na parte sudoeste do terreno
<b>Nº de Pavimentos</b>	12 Pavimentos: 2 subsolos + Térreo + 4 Pvtos de garagem + 1 pav. Regus e Bodytech + 6 pav. Tipo Johnson & Johnson + Cobertura
<b>Pé Direito</b>	4,00 m
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Laje de concreto
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Concreto armado
<b>Fechamento</b>	Alvenaria / Bloco de Concreto / Tijolo maciço, baiano / Telha metálica
<b>Fachada</b>	Pele de Vidro / Chapa metálica
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio Vidro temperado
<b>Estado de Conservação</b>	Entre Novo e Regular (B)
<b>Vícios de Construção</b>	Poucas fissuras na pintura de paredes em áreas técnicas / Infiltração no corredor ao lado da piscina da academia
<b>Condição Geral das Instalações</b>	Ótima
<b>Idade Estimada</b>	5 anos
<b>Vida Útil Remanescente</b>	45 anos

## Composição do Imóvel

O imóvel se divide entre 2 subsolos de garagem, térreo social, 4 pavimentos de garagem, 1 pavimento locado para a Regus e a Bodytech, 5 pavimentos locados para a Johnson & Johnson e cobertura.



*Corte Esquemático do Imóvel*

Os blocos apresentam a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
<b>2º e 1º Subsolo</b>	Vagas de estacionamento, áreas técnicas e áreas de apoio
<b>Térreo</b>	Vagas de garagem, recepções, agência Bradesco, Sterna Café, espaço locável (ex-Serafina)
<b>1º Pavimento</b>	Vagas de garagem, áreas técnicas, administração, áreas de apoio
<b>2º ao 4º pavimento</b>	Vagas de garagem e áreas de apoio
<b>5º pavimento</b>	Regus e Bodytech
<b>6º ao 10º pavimento</b>	Johnson & Johnson
<b>Cobertura</b>	Áreas técnicas

## Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Garagens (subsolos e do 1º ao 4º pavimento)	Cimentado com pintura epóxi	Alvenaria com pintura	Laje de concreto aparente
Térreo	Granito / porcelanato	Alvenaria com acabamento em madeira / granito	Forro de gesso
Regus	Carpete	Alvenaria e <i>drywall</i> com pintura	Forro de gesso
Bodytech	Porcelanato	Alvenaria e <i>drywall</i> com pintura	Forro de gesso
Johnson & Johnsons	Granito / Madeira	Alvenaria e <i>drywall</i> com pintura	Forro de gesso

## Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
<b>Circulação Vertical</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>São 14 elevadores ao todo: 2 atendem somente a Regus, 4 atendem os pavimentos de garagem e a bodytech, 6 atendem somente a Johnson &amp; Johnson e 2 atendem a Johnson &amp; Johnson e os pavimentos de garagem</li> </ul>
<b>Sistema de Segurança e Controle de Acesso</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Circuito de TV e catracas de controle de acesso.</li> <li>Guarita Blindada</li> <li>CFTV</li> <li>Portas rápidas com acionamento elétrico</li> <li>Controle remoto de portas e elevadores</li> </ul>
<b>Hidráulica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 poços artesianos abastecidos pela General Water, caso consumo exceda o estipulado mensal o extra vem da Sabesp</li> <li>Consumo mensal médio de 1.300 m<sup>3</sup></li> <li>Tanque térreo de 15 mil litros</li> <li>4 tanques na cobertura com 2 tanques menores de reserva</li> </ul>
<b>Sistema de Prevenção de Incêndio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema de incêndio interligado ao reservatório superior, que tem 40% de sua capacidade como reserva para incêndio.</li> <li>Hidrantes e extintores;</li> <li>Sprinklers.</li> <li>Alarme de incêndio e detectores de fumaça.</li> </ul>
<b>Elétrica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais</li> <li>Projeto para instalação de placas solares.</li> </ul>
<b>Gerador</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 geradores de 699 kVA que atendem 100% do prédio + 1 de 325 kVA para incêndio</li> </ul>
<b>Ar Condicionado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema VRF na cobertura. Cada locatário é responsável pela instalação do sistema para atendê-lo</li> </ul>
<b>Estacionamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>875 vagas de estacionamento</li> </ul>

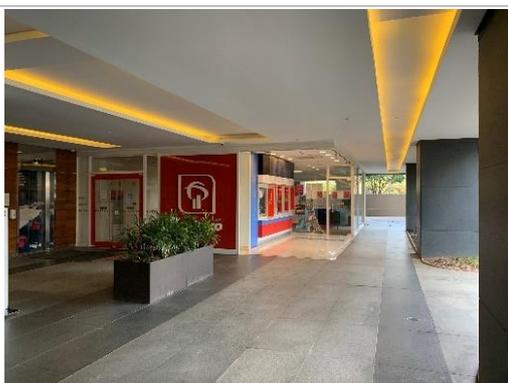
### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Corredor de acesso ao edifício



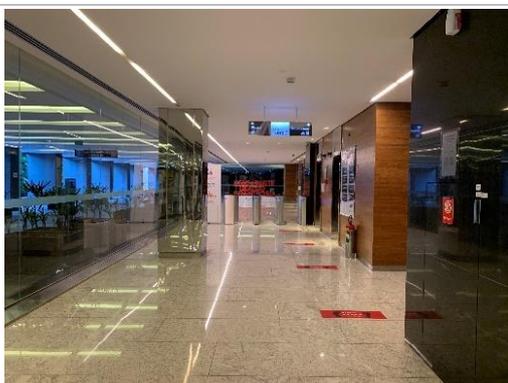
Corredor de acesso ao edifício



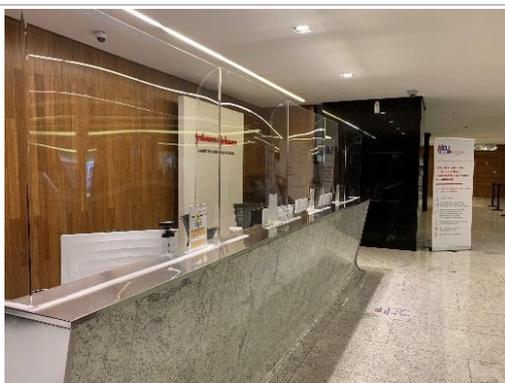
Agência Bradesco



Sterna Café



Recepção Johnson & Johnson



Recepção Johnson & Johnson



2º subsolo



Sala de pressurização das escadas de incêndio



Depósito



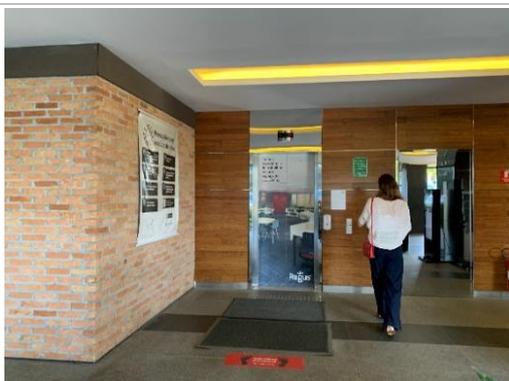
Acesso aos reservatórios inferiores



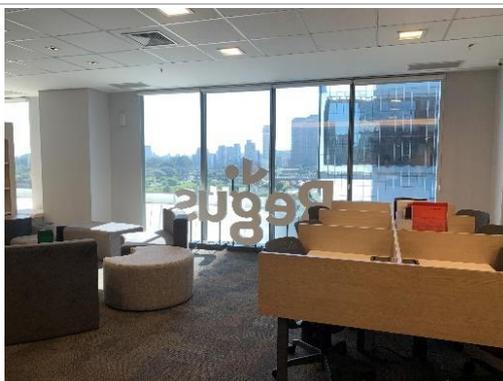
Vagas térreas



Lateral do edifício, divisa com Marginal Pinheiros



Elevadores de acesso à Regus



Salão Regus



Salão Regus



Corredor Regus



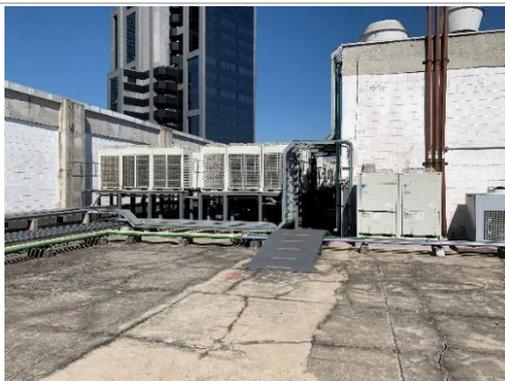
Corredor Johnson & Johnson



Refeitório Johnson & Johnson



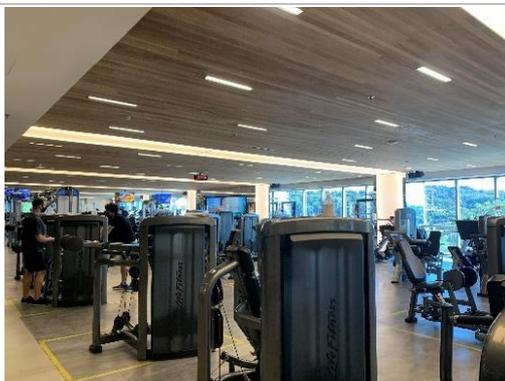
Reservatórios superiores



Sistema VRV de ar condicionado



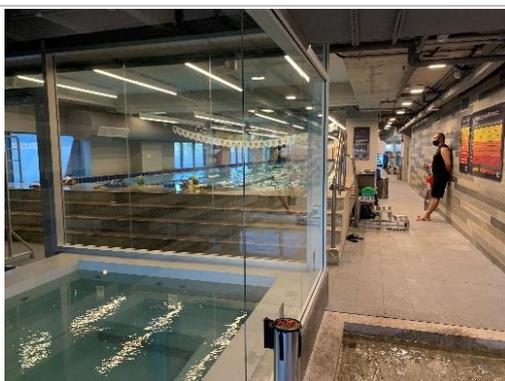
Geradores superiores



Academia Bodytech



Salão Bodytech



Piscina Bodytech



Vestibulo Bodytech



Garagem 4º pavimento



Administração - 1º pavimento



Administração



Sala de controle de segurança



Refeitório administração



Gerador - 1º pavimento



Controle de pressurização - 1º pavimento

## 5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
<b>São Paulo / SP</b>		<b>Capital do Estado</b>	<b>Brasil (média)</b>
<b>Área Territorial</b> [2020]	1.521,11 km <sup>2</sup>	1.521,11 km <sup>2</sup>	1.525,54 km <sup>2</sup>
<b>População Estimada</b> [2020]	12.325.232 hab.	12.325.232 hab.	38.017 hab.
<b>PIB (R\$ mil)</b> [2018]	R\$ 714.683.362,46	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
<b>PIB per Capita</b> [2018]	R\$ 58.691,90	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
<b>IDH</b> [2010]	0,805	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
<b>Oferta</b>	Média	<b>Para Locação</b>	n/a
<b>Demanda</b>	Média	<b>Para Venda</b>	Média
<b>Risco de Invasão</b>	Baixa	<b>Vocação</b>	Comercial

### Análise de SWOT

#### Pontos Fortes:

- ✓ Espaços amplos – laje corporativa;
- ✓ Localização em área de fácil acesso e visibilidade;
- ✓ Padrão elevado (A+);
- ✓ Inserido em complexo comercial com shopping center, cinema, teatro e outras torres corporativas.

#### Pontos Fracos:

- ✓ Não foram identificados.

#### Oportunidades:

- ✓ Situado em região de grande valorização e baixa vacância do mercado atualmente

#### Ameaças:

- ✓ Novos empreendimentos a serem lançados na região, com especificações atuais;
- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e alguns setores são mais afetados do que outros, não sendo possível, no momento, aferir o impacto da crise provocada pela COVID 19.

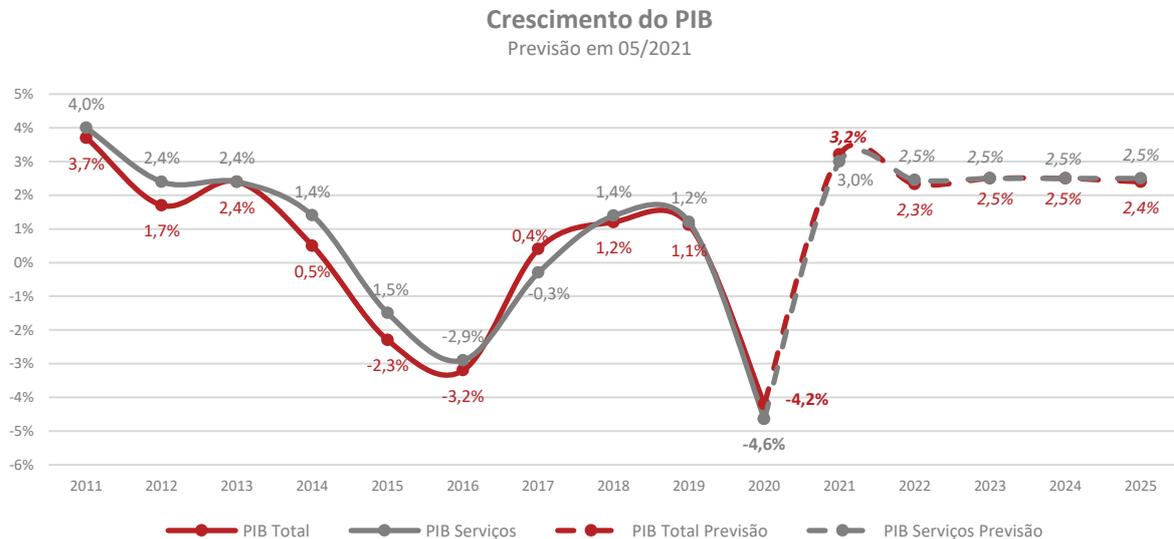
## 5.1. PANORAMA DE MERCADO

### ECONOMIA

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

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

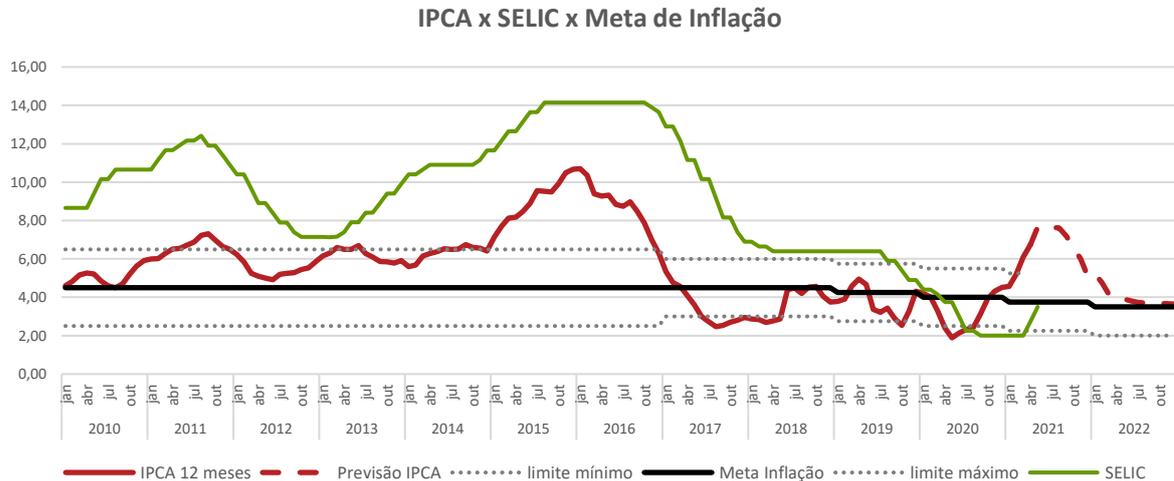
O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019) e foi um dos setores mais afetados pela pandemia do COVID-19. Consequentemente, a curva deste setor, que apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, colaborou para a forte queda observada em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



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

As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 2,50% a.a. entre 2022 e 2025. Para o ano de 2021, a previsão é de crescimento do PIB Total em 3,21%, indicando uma previsão de recuperação em relação ao complicado ano de 2020.

Em relação à inflação e projeções futuras de taxas de juros, nota-se a tendência em manter baixos índices de IPCA e taxa SELIC, que atingiu os índices mais baixos da série histórica em 2020, atualmente fixada em SELIC de 3,50%. O IPCA acumulado dos últimos 12 meses apresentava índice de 6,76% em março de 2021, se mantendo acima da meta de inflação de 3,75%.



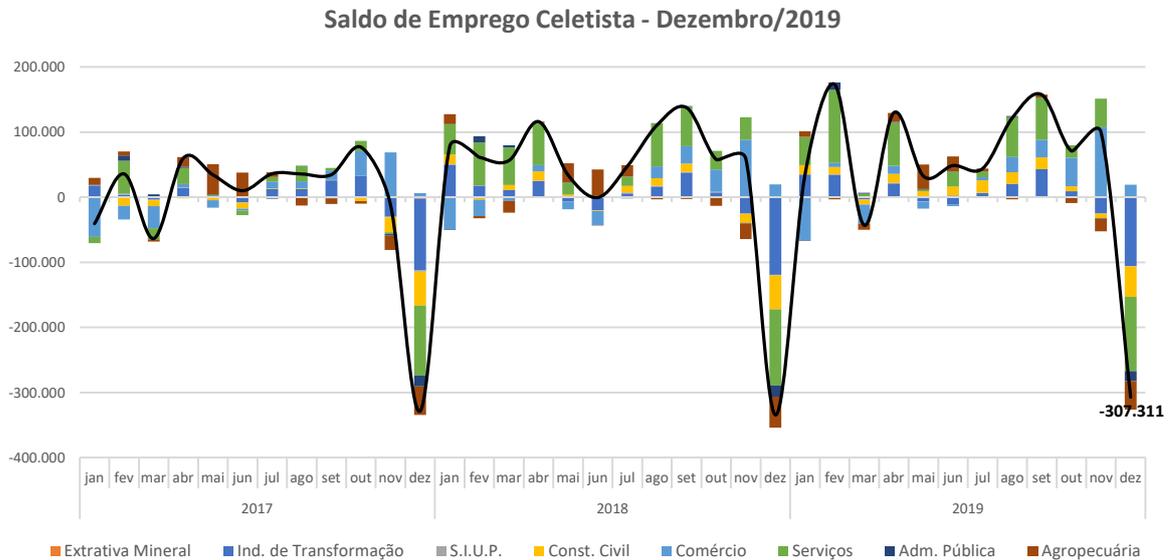
*Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – maio/21*

Embora a atividade econômica mostrasse sinais de recuperação em 2019 e início de 2020, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;
- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia;
- ✓ Pandemia do COVID-19, que desacelerou a economia do mundo todo, em razão do fechamento do comércio e fronteiras, quarentena e *lockdown* para a população;
- ✓ Isolamento político-sanitário do Brasil frente a outros países devido ao mal enfrentamento da pandemia do COVID 19.

## TRABALHO FORMAL

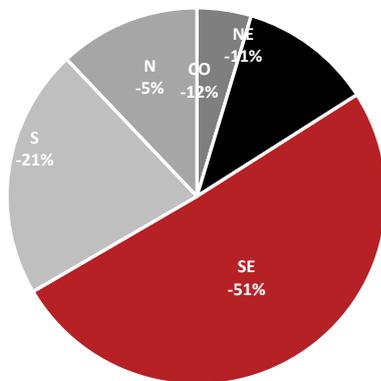
De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou retração em dezembro de 2019, registrando saldo negativo de 307.311 novos postos de trabalho, acompanhando a tendência dos meses de dezembro dos anos anteriores.



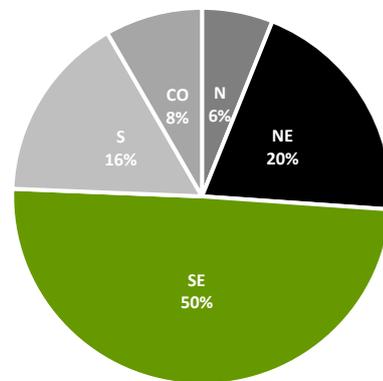
No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em 2019, o que indicava tendência de crescimento.

Porém, os dados oficiais não têm sido mais divulgados desde dezembro 2019, em que se espera uma retração ainda maior no mercado de trabalho, em função da pandemia do COVID-19.

**Novos postos de trabalho por Região - Dezembro/2019**



**Participação no estoque da Construção Civil - Dezembro/2019**

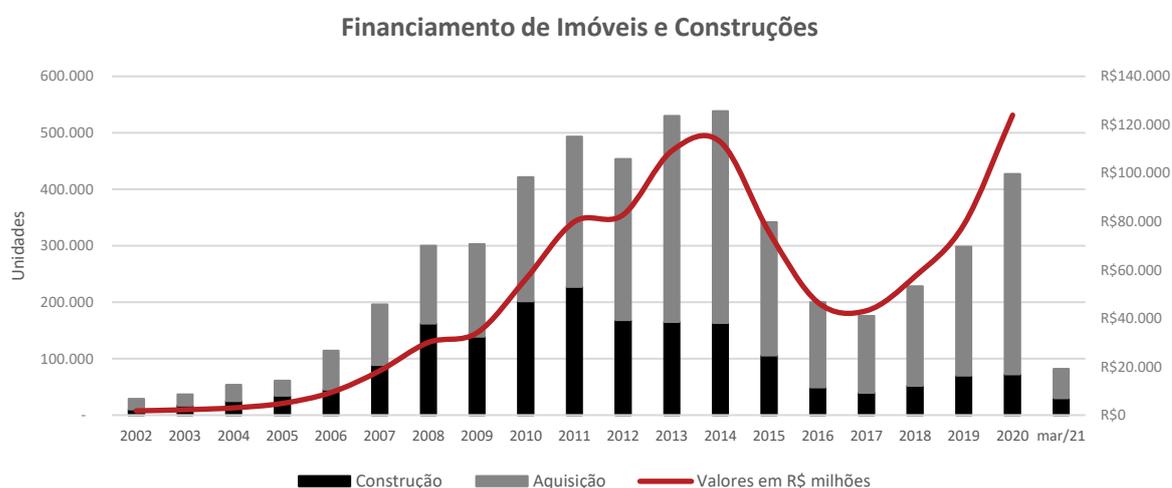


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – maio/2021

## ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

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

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já em 2021, o volume negociado em março foi 219% superior ao observado no mesmo mês do ano anterior.



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

Atualmente, a CEF<sup>1</sup> disponibiliza modalidades de financiamento habitacional com três fatores de correção diferentes: TR, IPCA e Prefixado. Para aquisição de imóvel novo ou usado, pode-se optar por juros de 2,95% a 4,95% + IPCA, juros de 3,99% a 5,39% + rendimento da Poupança, juros de 6,25% a 8% + TR ou Prefixado de 8% a 9,75%. Para compra de terreno, construção, reforma e ampliação se mantém a opção de juros 6,5% a 8,5% corrigidos pela TR.

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

<sup>1</sup> <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento-de-imoveis/Paginas/default.aspx>

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

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

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 – maio/21

## 5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

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

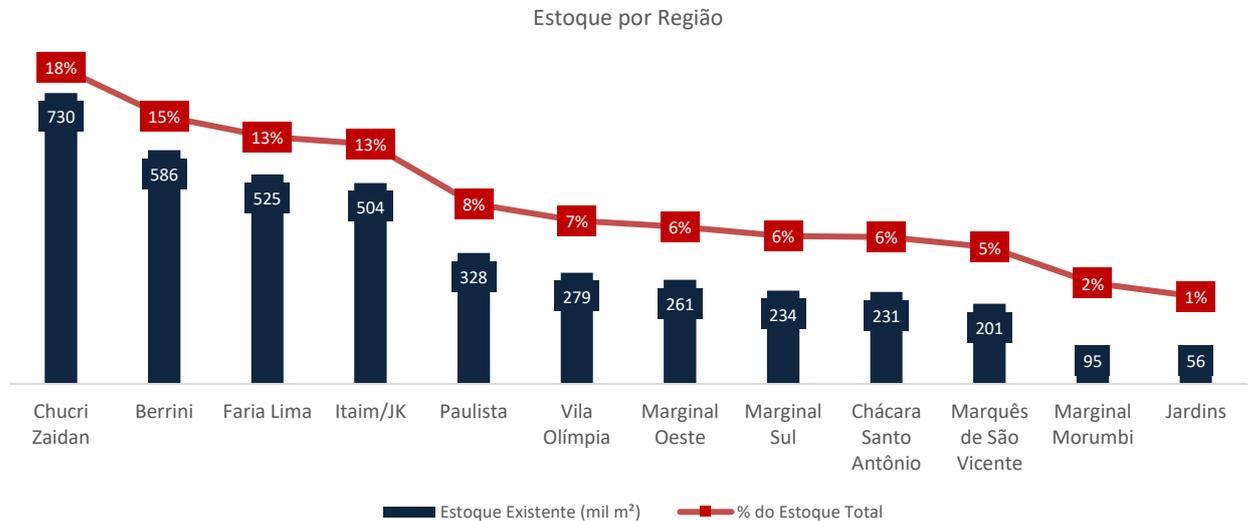
O edifício Torre B no Complexo JK é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe A+. Ele se encontra em São Paulo, dentro da região de escritórios do Itaim/JK.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base março de 2021, uma vez que até o fechamento desse laudo os dados referentes ao 2º trimestre do ano ainda não estão disponíveis.

### Estoque

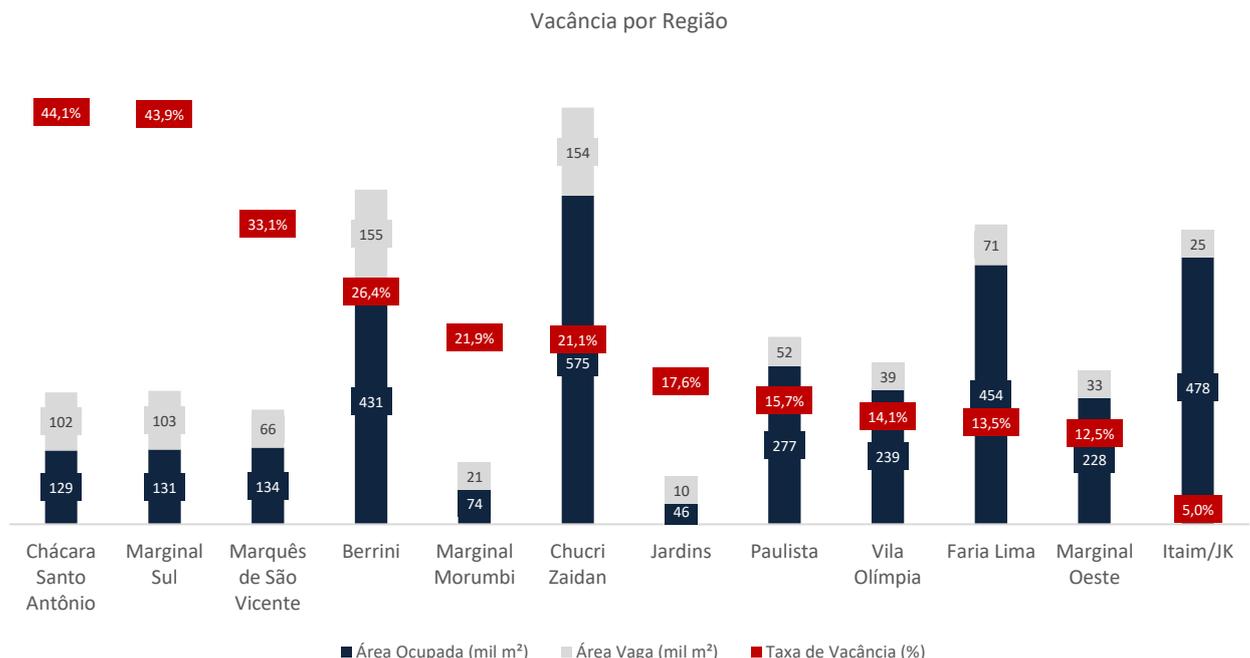
De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2021, atualmente a cidade tem aproximadamente 4,0M m<sup>2</sup> de estoque de alto padrão ou Classe A+/A, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. A região do Itaim/JK, junto às regiões da Chucri Zaidan, Berrini, Faria Lima, Paulista, Vila Olímpia, Marginal Oeste, Marginal Sul, Marginal Morumbi, Chácara Santo Antônio, Marquês de São Vicente e Jardins correspondem ao mercado primário da cidade, sendo também as regiões analisadas trimestralmente pela Binswanger Brazil. Ao todo, o mercado de São Paulo é formado por 1,8M m<sup>2</sup> de Classe A, ou 44,8% do estoque total, e 2,2M m<sup>2</sup> Classe A+, ou 55,2%.

Dentro desse mercado, a região do Itaim/JK concentra o quarto maior número de empreendimentos, 27, e representa também o quarto maior estoque, com um volume total de 504 mil m<sup>2</sup> A+/A.

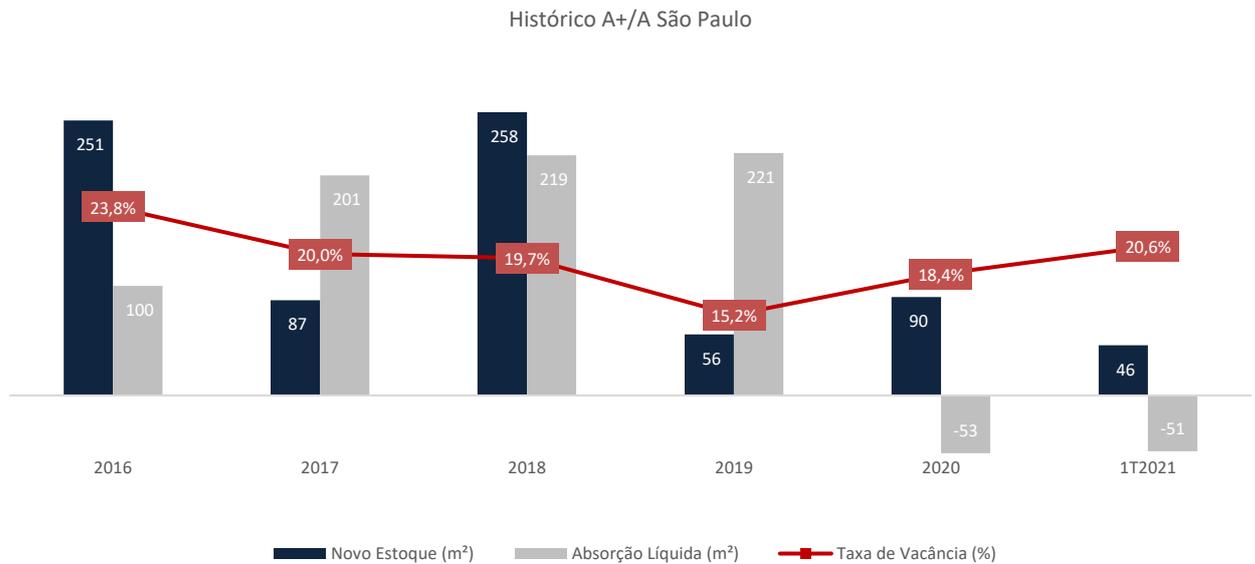


### Taxa de Vacância

O mercado de escritório corporativos em SP Classe A+/A apresenta hoje uma taxa de vacância de 20,6%, patamar que reflete os impactos da pandemia no setor. O Itaim/JK apresenta a menor vacância entre as regiões analisadas, com somente 5,0% do seu estoque vago. As regiões com maiores taxas de vacância no primeiro trimestre foram Chácara Santo Antônio, Marginal Sul e Marquês de São Vicente, e juntas representam 270 mil m<sup>2</sup> disponíveis ou 32,6% do estoque total vago do mercado.

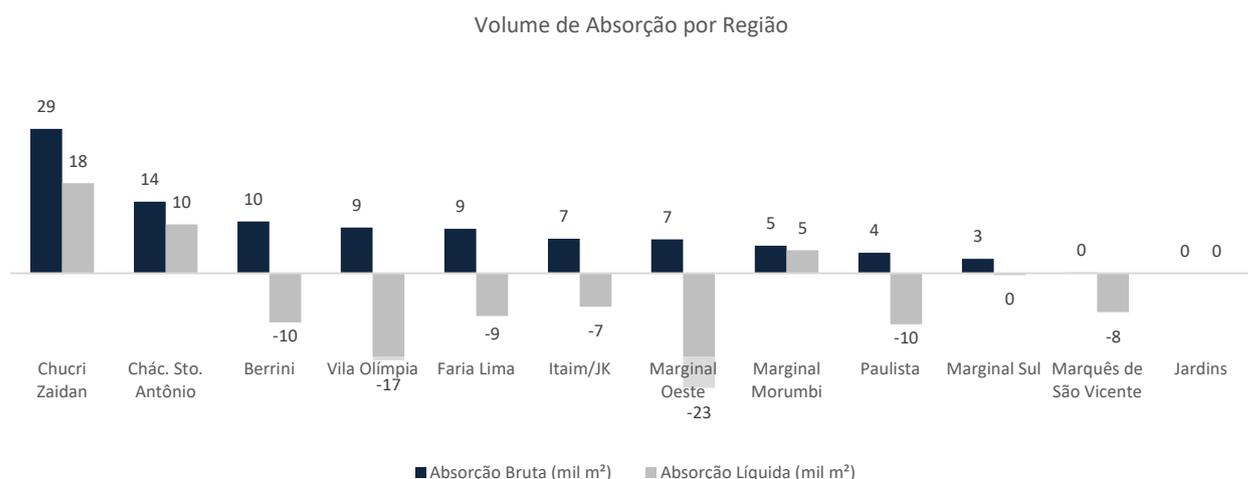


Desde 2016, o estoque no mercado teve um aumento de 24,3%. A taxa de vacância apresentou queda entre 2016 e 2019, anos em que o setor apresentou absorções líquidas em patamares elevados, com grande volume de locações. A tendência foi alterada a partir de 2020, em função dos impactos da pandemia do covid-19. Com o grande volume de devoluções registrados nos últimos 5 trimestres, a taxa de vacância voltou a aumentar para patamares anteriores a 2017.

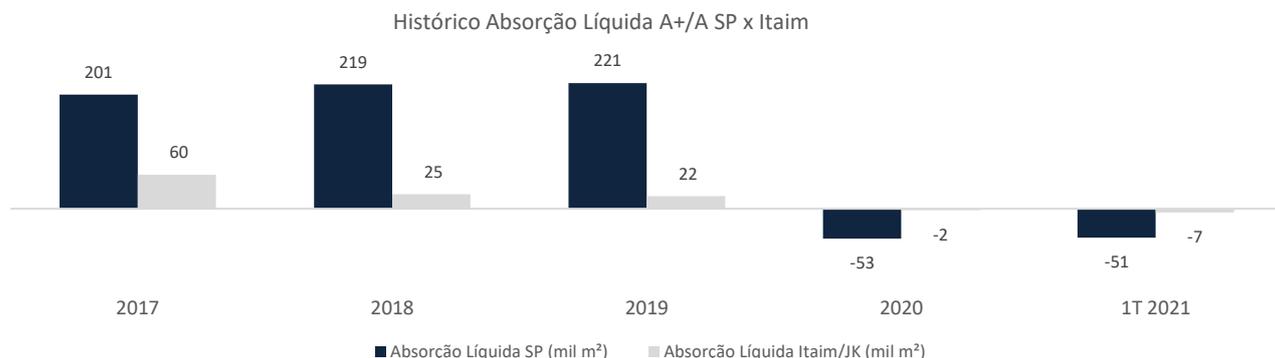


### Absorção Líquida

Apesar do volume de locações ter sido de 97 mil m<sup>2</sup> no primeiro trimestre de 2021, esse mercado apresentou absorção líquida negativa de -51 mil m<sup>2</sup>, representando a tendência o aumento das devoluções no período. As regiões da Vila Olímpia e da Marginal Oeste foram as principais responsáveis pelo resultado negativo, com volume total de devoluções em respectivos 26 mil m<sup>2</sup> e 29 mil m<sup>2</sup>. Apenas as regiões da Chucrí Zaidan e da Chácara Santo Antônio registraram resultado positivo no trimestre, com absorções líquidas de 18 mil m<sup>2</sup> e 10 mil m<sup>2</sup>, respectivamente. Não houve transações na região dos Jardins do período.



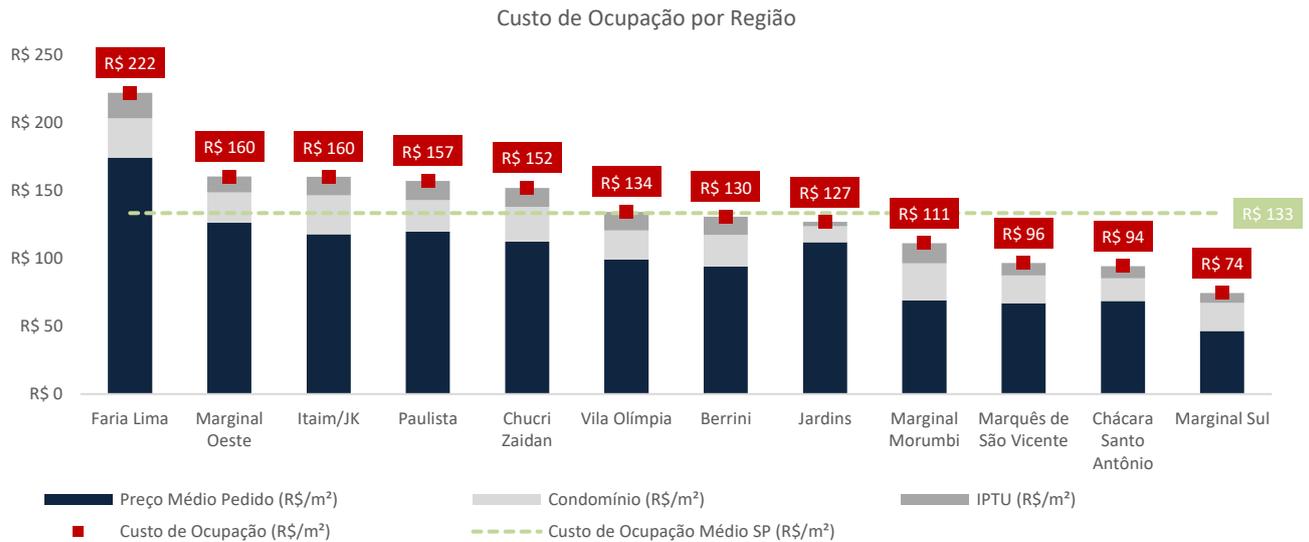
Nos últimos 4 anos, a absorção líquida média anual no mercado Classe A+/A em São Paulo foi de 147 mil m<sup>2</sup>. Na região do Itaim, a média de absorção líquida anual no mesmo período correspondeu a 26 mil m<sup>2</sup>. No contexto da pandemia do Covid-19, os valores registrados desde a pandemia puxaram a média de ambas as análises para patamares inferiores àqueles registrados nos anos anteriores a 2020.



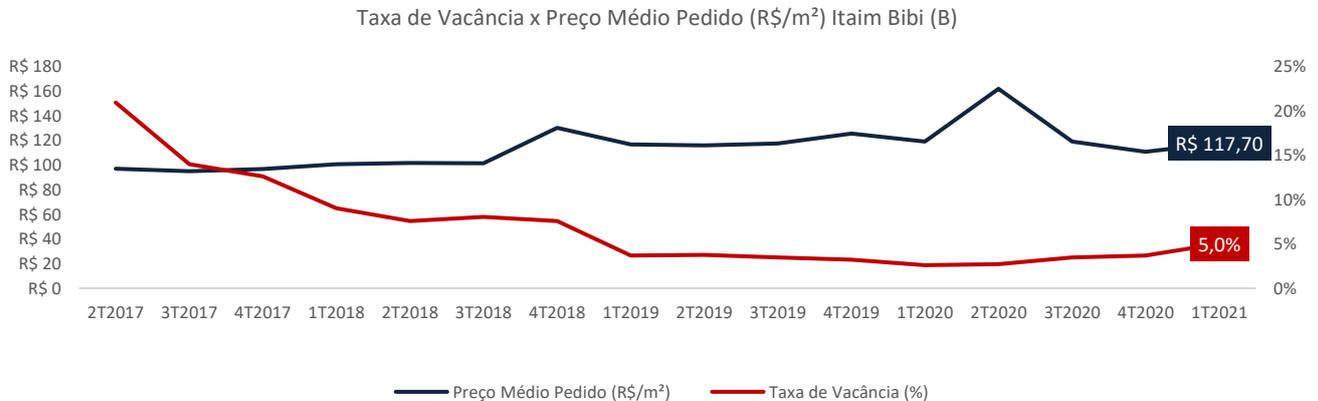
### Custos de Ocupação

A média do custo de ocupação em empreendimentos Classe A+/A no mercado de São Paulo fechou o 1º trimestre de 2021 em R\$ 133,18 /m<sup>2</sup>. As regiões que apresentam maiores médias de preços foram a Faria Lima, Marginal Oeste e Itaim/JK, com R\$ 221,76 /m<sup>2</sup>, R\$ 160,14 /m<sup>2</sup> e R\$ 159,79 /m<sup>2</sup>, respectivamente. Em contraponto, as regiões da Marginal Sul e da Chácara Santo Antônio tem as médias mais baixas: R\$ 74,38 /m<sup>2</sup> e R\$ 94,11 /m<sup>2</sup>, respectivamente.

O Itaim/JK, com preço pedido de R\$ 117,70 /m<sup>2</sup>, está na quarta colocação como região com maior preço pedido, atrás apenas da Faria Lima, Marginal Oeste e Paulista.



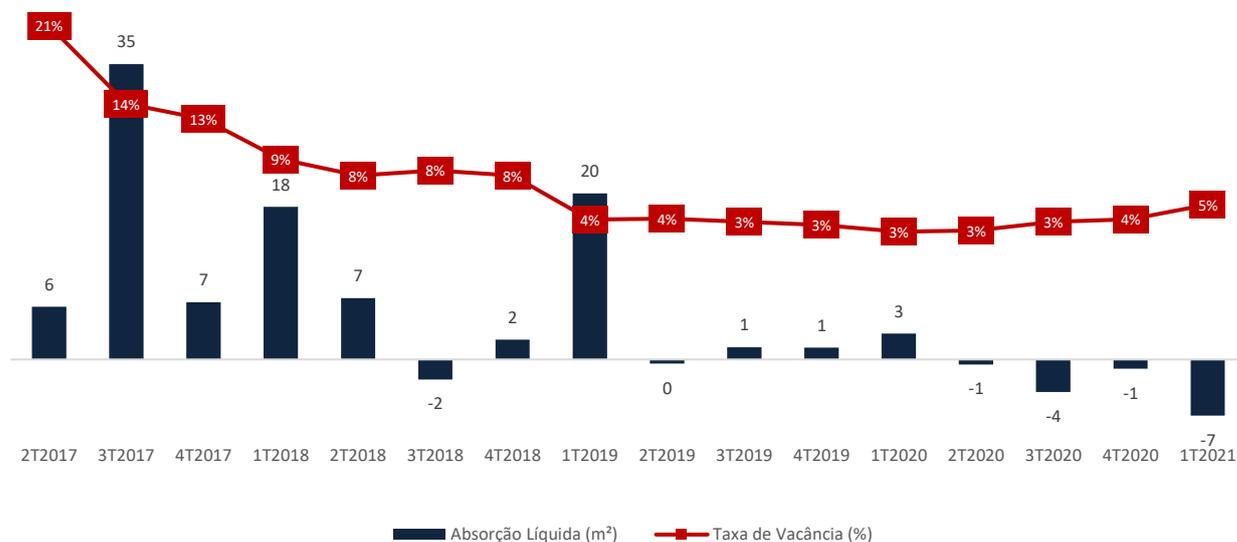
Desde o início de 2020, a taxa de vacância no Itaim apresentou aumento de 2,4 p.p.. Já o preço médio pedido da região registrou uma diminuição de R\$ 1,27 no último ano. Vale ressaltar que se trata de uma **média** de preços pedidos, sendo o avaliando de padrão superior aos analisados, portanto com valor mais alto que o mercado.



### Detalhe Região Itaim/JK

O gráfico a seguir ilustra o comportamento trimestral de absorção líquida e taxa de vacância do segmento Classe A+/A na região do Itaim/JK. A queda na taxa de vacância em 2019 acompanhou os índices positivos do mercado naquele ano, assim como o crescimento das devoluções de 2020 em diante, impactando a taxa de vacância. Durante esse período analisado, não houve entrega de novo estoque.

Histórico Itaim/JK Bibi



### Estoque Futuro

Até 2025, o mercado Classe A+/A de São Paulo possui 370 mil m<sup>2</sup> atualmente em construção. A região do Itaim/JK possui apenas 1 empreendimento em construção, com previsão de entrega de 9 mil m<sup>2</sup> para 2023. Por mais que possua grande atratividade e baixa taxa de vacância quando comparada com as outras regiões da cidade, a região conta com poucos terrenos que possibilitem construções de grande porte, fato que dificulta o crescimento de estoque.

Além disso, a Binswanger acredita que o crescimento do mercado nos próximos anos será afetado pela pandemia. O cenário de incerteza atual poderá ser refletivo em uma postergação quanto a entrega de novos projetos para os próximos anos. Ainda é cedo para entender todas as dificuldades a serem enfrentadas na futura retomada no pós-pandemia e por isso não podemos ter certeza quanto a dimensão do impacto das mudanças comportamentais de pessoas e empresas para o futuro do mercado de escritórios corporativos.

### Transações de Venda

A Binswanger Brazil levantou informações de 14 contratos de venda de escritórios corporativos no Itaim/JK ao longo de 2018 e 2021. Foram mais de 67 mil m<sup>2</sup> transacionados e a estimativa de um cap rate médio de 8,0%.

## Cap Rate Transações Itaim/JK A+/A/B entre 2018-2021



Segue abaixo a relação dos contratos considerados na análise:

Nome	Região Binswanger	Classe Binswanger	Data da Transação	Comprador	Vendedor	Privativa - Área Transacionada (m2)	Privativa - Preço/m2	Cap Rate (Brasil)
Result Corporate Plaza Itaim	Itaim/JK	B	2018-02-06	Lebanon Participações e Administração de Bens Ltda.	4R'S Participações e Desenvolvimento Imobiliário Ltda	241,06	R\$ 16.593,38	7,1%
São Luiz - Bloco IV	Itaim/JK	B	2018-02-08	Tishman Speyer	Petros	10461,16	R\$ 6.705,40	13,4%
Joaquim Floriano 100	Itaim/JK	B	2018-08-17	Sergio Paes de Almeida Filho	Serplan Desenvolvimento Imobiliario e Comercial	164,73	R\$ 11.893,83	9,1%
São Luiz - Bloco IV	Itaim/JK	B	2019-07-30	Kinea Renda Imobiliária   KNRI 11	Tishman Speyer	9655,94	R\$ 14.676,52	7,7%
Tenente Negrão	Itaim/JK	B	2019-10-07	Rec Bravo Empreendimentos Imobiliários	Votorantim Asset Management	3484,25	R\$ 7.219,34	10,0%
Juscelino Plaza	Itaim/JK	A	2019-11-22	Jumac Participações Ltda	Cameo Patrimonial Ltda	242,20	R\$ 11.973,58	8,5%
Complexo JK - Torre D	Itaim/JK	A	2019-11-26	CCP - Cyrela Commercial Properties	Brookfield	10864,12	R\$ 33.561,36	4,5%
Complexo JK - Torre E	Itaim/JK	A+	2019-11-26	CCP - Cyrela Commercial Properties	Brookfield	20421,87	R\$ 33.561,34	5,6%
São Luiz - Bloco I	Itaim/JK	B	2019-12-09	TEPP11 - SDI Properties FII	Desconhecido	4026,10	R\$ 15.151,14	7,2%
São Luiz - Bloco II	Itaim/JK	B	2019-12-09	TEPP11 - SDI Properties FII	Desconhecido	801,61	R\$ 14.969,87	7,2%
São Luiz - Bloco III	Itaim/JK	B	2019-12-09	TEPP11 - SDI Properties FII	Desconhecido	4809,66	R\$ 14.969,87	7,2%
Result Corporate Plaza Itaim	Itaim/JK	B	2020-03-25	BREV11 - Brazil RE Victory Fund I	Result Corporate Plaza S/A	241,00	R\$ 14.082,99	9,4%
Harvard	Itaim/JK	B	2020-07-03	FATN11 - FII Athena I	Siqueira Empreendimentos Imobiliários Ltda	210,90	R\$ 5.855,86	9,0%
São Luiz - Bloco II	Itaim/JK	B	2021-03-22	TEPP11 - Tellus Properties FII	São Luiz - Bloco II	1603,22	R\$ 16.529,23	6,2%

### 5.3. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19

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

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

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

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

Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

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

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

## 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 de Mercado de Venda

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

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

## MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

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

## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

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

## DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

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

## METODOLOGIA APLICADA

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

Conforme observado pelo Eng<sup>o</sup> Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, *“o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”*. No mercado imobiliário de imóveis comerciais 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, extraindo-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			
	Classificação	Min	Med	Max
Apartamento Econômico		2,473	2,748	3,023
Apartamento Simples sem elevador		3,180	3,533	3,827
Apartamento Simples com elevador		3,562	3,958	4,354
Apartamento Médio sem elevador		3,828	4,218	4,64
Apartamento Médio com elevador		4,568	5,075	5,583
Apartamento Superior sem elevador		5,377	5,974	6,572
Apartamento Superior com elevador		6,144	6,827	7,089
Apartamento Fino		7,090	7,410	7,983
Apartamento Luxo		7,984	8,683	9,551

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

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

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

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

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

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

### **Fator área / vaga**

Considera a valorização ou desvalorização de um imóvel tendo como base a relação entre o número de vagas de estacionamento e sua área. Imóveis com maior número de vagas por m<sup>2</sup> são mais valorizados do que aqueles com menos vagas por m<sup>2</sup>.

### 7.1.1. Valor de Mercado de Locação

#### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	133,72	<b>157,32</b>	180,92

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\$ 157,32**

A = Área BOMA (m<sup>2</sup>) 30.648,31 m<sup>2</sup>

V = Valor Total R\$ 4.821.592,13

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 4.821.600,00**

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

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

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

Andar	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\$/m <sup>2</sup> )
Térreo	Sterna Café	01/10/18	01/03/21	31/08/22	10.660,85	133,26
Térreo	Banco Bradesco	29/06/15	04/06/20	28/06/25	74.562,44	243,67
5º - parte 01	Regus	31/03/17	25/03/20	30/03/27	158.958,60	60,00
5º - parte 02	BodyTech	19/10/15	22/06/20	18/10/25	198.246,52	84,54
6º ao 10º	Johnson & Johnson	26/06/15	01/01/20	31/12/28	3.992.453,22	159,88

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$157,34/m<sup>2</sup>, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Renda Mensal Garantida (RMG):** como parte da negociação foi definida uma RMG a ser paga pela vendedora de forma a garantir uma renda mínima mensal para o comprador no valor de R\$ 164,00/m<sup>2</sup> sobre a área BOMA do empreendimento, por um prazo de 36 meses.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, os locatários têm direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.

- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** a loja e a parte 3 do 5º andar serão absorvidos após 6 meses do início do fluxo de caixa.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** não considerada.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Foi considerado o desconto, em caráter excepcional devido à pandemia, de R\$ 110.163,00 até dezembro de 2021 para o locatário Bodytech.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 3%.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 1,5% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 26,36/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme média praticada no imóvel).
- **IPTU:** R\$ 21,14/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **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.

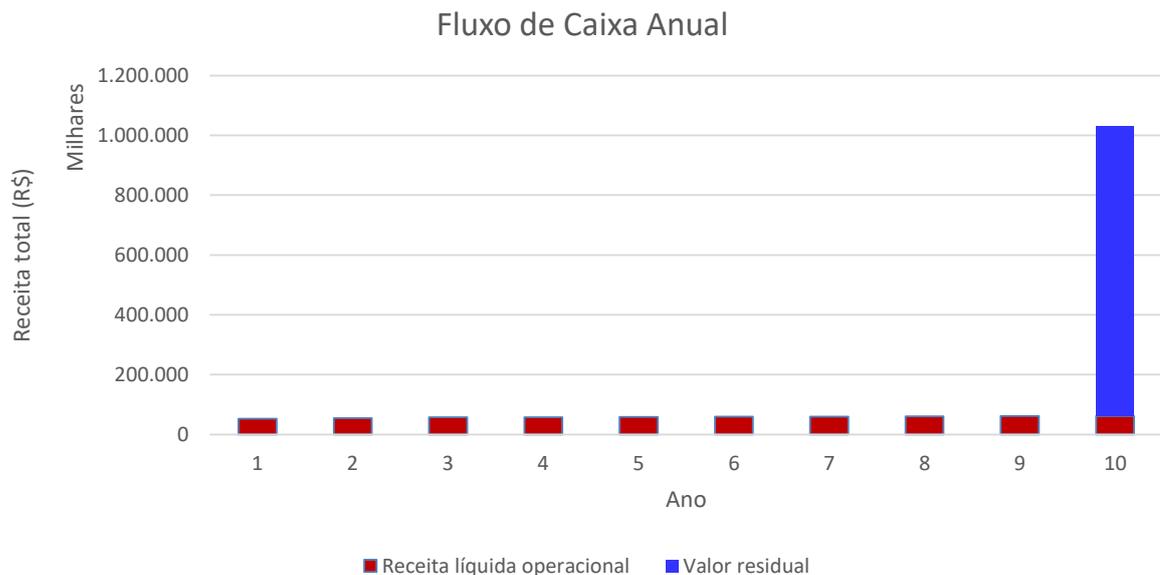
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 6,75% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 6,25% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

## Resultados

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

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 938.750.000,00</b>	<b>Novencentos E Trinta E Oito Milhões Setecentos E Cinquenta Mil Reais</b>
-------------------------------	-----------------------	---------------------------	---

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



## JK Tower B

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>Total de receitas</b>	<b>52.837.461</b>	<b>54.848.615</b>	<b>58.439.529</b>	<b>58.448.986</b>	<b>59.334.510</b>	<b>60.223.161</b>	<b>60.271.868</b>	<b>61.125.587</b>	<b>61.965.212</b>	<b>62.172.153</b>	<b>62.172.153</b>	<b>589.667.081</b>
Receita de Locação Corrigida	53.498.440	54.848.615	58.439.529	58.448.986	59.334.510	60.223.161	60.271.868	61.125.587	61.965.212	62.172.153	62.172.153	590.328.060
Desconto de locação	-660.979	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-660.979
Carência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de despesas</b>	<b>-838.506</b>	<b>-822.729</b>	<b>-876.593</b>	<b>-876.735</b>	<b>-890.018</b>	<b>-951.635</b>	<b>-904.078</b>	<b>-916.884</b>	<b>-929.478</b>	<b>-932.582</b>	<b>-932.582</b>	<b>-8.939.237</b>
Comissão de locação	-46.643	0	0	0	0	-49.023	0	0	0	0	0	-95.666
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA	-527.908	-548.486	-584.395	-584.490	-593.345	-601.741	-602.719	-611.256	-619.652	-621.722	-621.722	-5.895.714
Gestão de contratos	-263.954	-274.243	-292.198	-292.245	-296.673	-300.871	-301.359	-305.628	-309.826	-310.861	-310.861	-2.947.857
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>51.998.955</b>	<b>54.025.885</b>	<b>57.562.936</b>	<b>57.572.251</b>	<b>58.444.492</b>	<b>59.271.526</b>	<b>59.367.790</b>	<b>60.208.703</b>	<b>61.035.734</b>	<b>61.239.570</b>	<b>61.239.570</b>	<b>580.727.843</b>
Valor de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	982.225.047
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-14.733.376
<b>Valor residual</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>967.491.671</b>
VPL (Valor Presente Líquido)	-938.751.887											
<b>Fluxo de caixa</b>	<b>51.998.955</b>	<b>54.025.885</b>	<b>57.562.936</b>	<b>57.572.251</b>	<b>58.444.492</b>	<b>59.271.526</b>	<b>59.367.790</b>	<b>60.208.703</b>	<b>61.035.734</b>	<b>61.035.734</b>	<b>1.028.731.242</b>	<b>1.548.219.515</b>
<b>Fluxo de caixa acumulado</b>	<b>51.998.955</b>	<b>106.024.841</b>	<b>163.587.776</b>	<b>221.160.027</b>	<b>279.604.520</b>	<b>338.876.046</b>	<b>398.243.836</b>	<b>458.452.539</b>	<b>519.488.273</b>	<b>519.488.273</b>	<b>1.548.219.515</b>	<b>1.548.219.515</b>

Nota: Este fluxo anual é meramente ilustrativo, o VPL é calculado pelo fluxo mensal apresentado no Anexo.

### 7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

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

- A taxa de desconto será variada de – 1,50% a + 1,50%;
- O valor de locação será variado de – 20% a + 20%;

#### Análise de sensibilidade

	Limites		Escala	Variação
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa	-1,50%	1,50%	0,50%	0,0%

		Valor de locação - Consolidado									
		125,87	133,74	141,61	149,47	157,34	165,21	173,07	180,94	188,81	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	5,25%	-1,50%	927.750.544	956.929.693	986.108.841	1.015.287.990	1.044.467.138	1.073.646.287	1.102.825.435	1.132.004.584	1.161.183.732
	5,75%	-1,00%	896.225.847	924.057.234	951.888.621	979.720.008	1.007.551.395	1.035.382.783	1.063.214.170	1.091.045.557	1.118.876.944
	6,25%	-0,50%	866.135.411	892.687.270	919.239.130	945.790.989	972.342.848	998.894.708	1.025.446.567	1.051.998.426	1.078.550.286
	6,75%	0,00%	837.404.639	862.741.451	888.078.263	913.415.075	938.751.887	964.088.699	989.425.511	1.014.762.323	1.040.099.135
	7,25%	0,50%	809.963.208	834.145.923	858.328.638	882.511.353	906.694.068	930.876.782	955.059.497	979.242.212	1.003.424.927
	7,75%	1,00%	783.744.807	806.831.053	829.917.299	853.003.545	876.089.791	899.176.037	922.262.283	945.348.529	968.434.775
	8,25%	1,50%	758.686.883	780.731.162	802.775.441	824.819.721	846.864.000	868.908.279	890.952.559	912.996.838	935.041.117

		Valor de locação Unitário Consolidado									
		125,87	133,74	141,61	149,47	157,34	165,21	173,07	180,94	188,81	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	5,25%	-1,50%	30.271	31.223	32.175	33.127	34.079	35.031	35.983	36.935	37.887
	5,75%	-1,00%	29.242	30.150	31.058	31.967	32.875	33.783	34.691	35.599	36.507
	6,25%	-0,50%	28.260	29.127	29.993	30.859	31.726	32.592	33.459	34.325	35.191
	6,75%	0,00%	27.323	28.150	28.976	29.803	30.630	31.457	32.283	33.110	33.937
	7,25%	0,50%	26.428	27.217	28.006	28.795	29.584	30.373	31.162	31.951	32.740
	7,75%	1,00%	25.572	26.325	27.079	27.832	28.585	29.339	30.092	30.845	31.598
	8,25%	1,50%	24.755	25.474	26.193	26.912	27.632	28.351	29.070	29.789	30.509

## 8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 938.750.000,00</b>	<b>Novencentos E Trinta E Oito Milhões Setecentos E Cinquenta Mil Reais</b>
-------------------------------	-----------------------	---------------------------	---

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

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

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



## ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

### Pesquisa

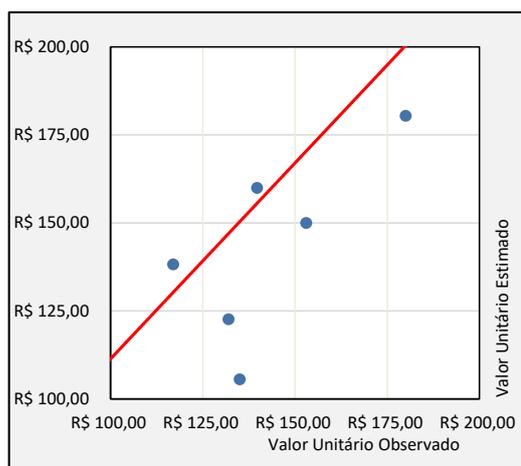
Item	Endereço	Edifício	Índice Local	Áreas	Construções					Contato
				Área privativa (m²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	
Aval.	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041	JK Tower B	100,00	30.630,01 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	875	-
1	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4300	F.L. 4300 - Torre Corporate	105,00	1.200,00 m²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	459	Silla
2	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 180	JK 180	95,00	423,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	425	Silla
3	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732	Birmann 32	105,00	19.638,11 m²	1 anos	50 anos	a - novo	escritório luxo	2.108	Silla
4	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729	Birmann 29	105,00	1.011,54 m²	20 anos	50 anos	c - regular	escritório luxo	600	Silla
5	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041	Complexo JK - Torre D	100,00	603,56 m²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	342	Silla
6	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064	Edifício Faria Lima Tower	105,00	7.921,58 m²	20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	568	Silla

### Cálculo

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	1.200,00 m²	R\$ 167.689,61	1,00	R\$ 139,74/m²	0,952	1,000	1,046	0,983	0,981	R\$ 137,15/m²
2	423,00 m²	R\$ 55.827,90	1,00	R\$ 131,98/m²	1,053	1,247	1,000	0,964	1,263	R\$ 166,72/m²
3	19.638,11 m²	R\$ 3.927.622,00	0,90	R\$ 180,00/m²	0,952	1,000	0,969	0,950	0,872	R\$ 156,91/m²
4	1.011,54 m²	R\$ 131.500,20	0,90	R\$ 117,00/m²	0,952	1,000	1,202	1,009	1,163	R\$ 136,12/m²
5	603,56 m²	R\$ 102.605,20	0,90	R\$ 153,00/m²	1,000	1,000	1,046	1,002	1,048	R\$ 160,35/m²
6	7.921,58 m²	R\$ 1.188.236,25	0,90	R\$ 135,00/m²	0,952	1,247	1,202	0,983	1,384	R\$ 186,79/m²

## Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área privativa (m <sup>2</sup> )	30.648,31 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	5	Idade:	5 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	50 anos
Amplitude:	R\$ 23,00/m <sup>2</sup>	Padrão:	escritório luxo
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 145,82/m <sup>2</sup>		
Média:	R\$ 157,32/m <sup>2</sup>		
Limite superior:	R\$ 168,82/m <sup>2</sup>		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 136,10/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 110,12/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 186,77/m <sup>2</sup>	Média:	R\$ 157,32/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 204,52/m <sup>2</sup>
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 133,72/m <sup>2</sup>	R\$ 133,72/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 157,32/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 157,32/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 180,92/m <sup>2</sup>	R\$ 180,92/m <sup>2</sup>	



## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

**Pontuação 10**

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

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

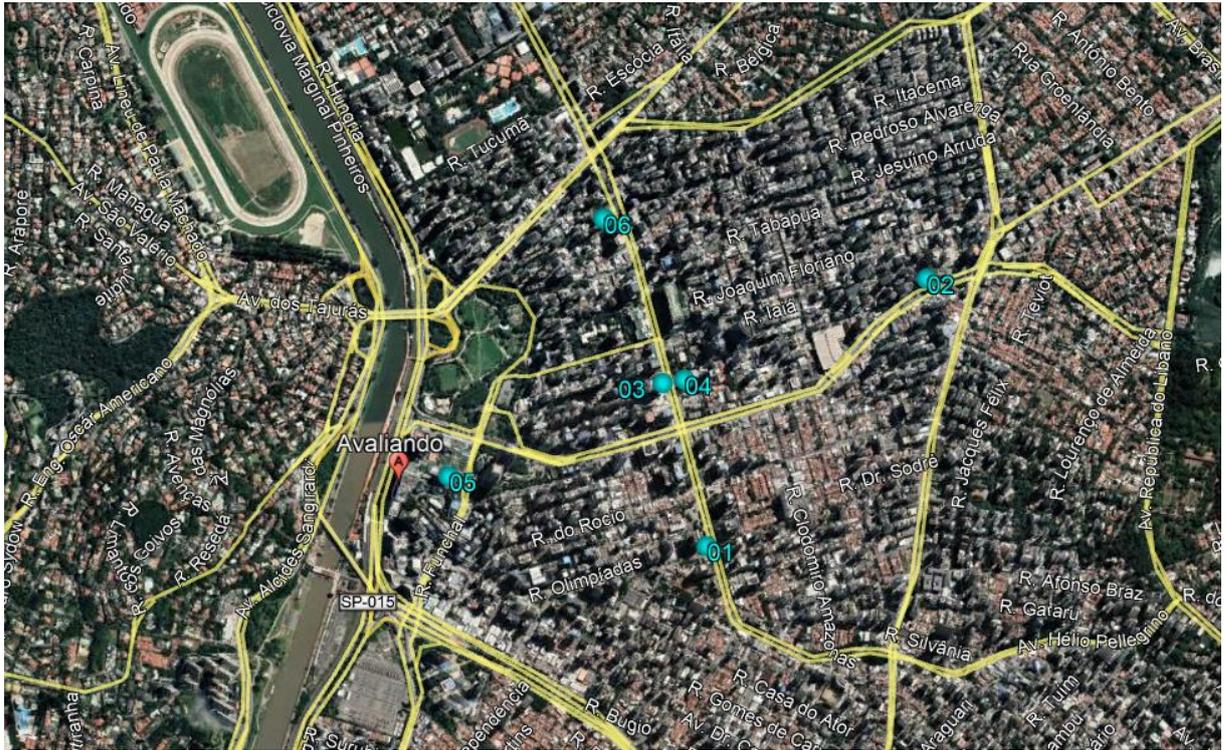
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

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

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

### Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



Bradesco																				
Período		Receita										Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Renda Mensal Garantida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IFPU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jun-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jun-21	1	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
ago-21	2	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
set-21	3	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
out-21	4	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
nov-21	5	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
dez-21	6	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
jan-22	7	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
fev-22	8	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
mar-22	9	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
abr-22	10	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
mai-22	11	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
jun-22	12	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
jul-22	13	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
ago-22	14	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
set-22	15	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
out-22	16	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
nov-22	17	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
dez-22	18	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
jan-23	19	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
fev-23	20	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
mar-23	21	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
abr-23	22	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
mai-23	23	100%	243,67	1,00	243,67	74.562	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-746	-373	-1.118	49.066
jun-23	24	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
jul-23	25	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
ago-23	26	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
set-23	27	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
out-23	28	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
nov-23	29	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
dez-23	30	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
jan-24	31	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
fev-24	32	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
mar-24	33	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
abr-24	34	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
mai-24	35	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
jun-24	36	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	50.184	0	50.184	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	49.455
jul-24	37	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
ago-24	38	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
set-24	39	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
out-24	40	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
nov-24	41	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
dez-24	42	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
jan-25	43	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
fev-25	44	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
mar-25	45	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
abr-25	46	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
mai-25	47	100%	157,34	1,01	158,91	48.628	0	0	0	0	48.628	0	0	0	0	0	-486	-243	-729	47.898
jun-25	48	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
jul-25	49	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
ago-25	50	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
set-25	51	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
out-25	52	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
nov-25	53	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
dez-25	54	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
jan-26	55	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
fev-26	56	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
mar-26	57	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
abr-26	58	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
mai-26	59	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
jun-26	60	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
jul-26	61	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
ago-26	62	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
set-26	63	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
out-26	64	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
nov-26	65	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
dez-26	66	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
jan-27	67	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
fev-27	68	100%	157,34	1,03	162,11	49.605	0	0	0	0	49.605	0	0	0	0	0	-496	-248	-744	48.861
mar-2																				

Johnson & Johnson																					
Recitas										Despesas											
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Recita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Renda Mensal Garantida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IFPU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jun-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jul-21	1	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447	
ago-21	2	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
set-21	3	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
out-21	4	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
nov-21	5	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
dez-21	6	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
jan-22	7	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
fev-22	8	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
mar-22	9	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
abr-22	10	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
mai-22	11	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
jun-22	12	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
jul-22	13	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
ago-22	14	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
set-22	15	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
out-22	16	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
nov-22	17	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
dez-22	18	100%	159,88	1,00	159,88	3.992.453	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.925	-19.962	-59.887	4.035.447
jan-23	19	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
fev-23	20	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
mar-23	21	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
abr-23	22	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
mai-23	23	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
jun-23	24	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
jul-23	25	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
ago-23	26	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
set-23	27	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
out-23	28	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
nov-23	29	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
dez-23	30	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
jan-24	31	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
fev-24	32	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
mar-24	33	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
abr-24	34	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
mai-24	35	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
jun-24	36	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	4.095.334	0	4.095.334	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	4.035.809
jul-24	37	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
ago-24	38	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
set-24	39	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
out-24	40	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
nov-24	41	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
dez-24	42	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
jan-25	43	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
fev-25	44	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
mar-25	45	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
abr-25	46	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
mai-25	47	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
jun-25	48	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
jul-25	49	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
ago-25	50	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
set-25	51	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
out-25	52	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
nov-25	53	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
dez-25	54	100%	157,34	1,01	158,91	3.968.314	0	0	0	0	3.968.314	0	0	0	0	0	0	39.683	-19.842	-59.525	3.968.789
jan-26	55	100%	157,34	1,04	163,73	4.088.558	0	0	0	0	4.088.558	0	0	0	0	0	0	40.886	-20.443	-61.328	4.027.229
fev-26	56	100%	157,34	1,04	163,73	4.088.558	0	0	0	0	4.088.558	0	0	0	0	0	0	40.886	-20.443	-61.328	4.027.229
mar-26	57	100%	157,34	1,04	163,73	4.088.558	0	0	0	0	4.088.558	0	0	0	0	0	0	40.886	-20.443	-61.328	4.027.229
abr-26	58	100%	157,34	1,04	163,73	4.088.558	0	0	0	0	4.088.558	0	0	0	0	0	0	40.886	-20.443	-61.328	4.027.229
mai-26	59	100%	157,34	1,04	163,73	4.088.558	0	0	0	0	4.088.558	0	0	0	0	0	0	40.886	-20.443	-61.328	4.027.229
jun-26	60	100%	157,34	1,04	163,73	4.088.558	0	0	0												

Regus																					
Período		Receita										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Renda Mensal Garantida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IFPU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jun-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jun-21	1	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
ago-21	2	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
set-21	3	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
out-21	4	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
nov-21	5	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
dez-21	6	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
jan-22	7	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
fev-22	8	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
mar-22	9	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
abr-22	10	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
mai-22	11	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
jun-22	12	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
jul-22	13	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
ago-22	14	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
set-22	15	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
out-22	16	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
nov-22	17	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
dez-22	18	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
jan-23	19	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
fev-23	20	100%	60,00	1,00	60,00	158.959	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-1.590	-795	-2.384	432.102
mar-23	21	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
abr-23	22	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
mai-23	23	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
jun-23	24	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
jul-23	25	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
ago-23	26	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
set-23	27	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
out-23	28	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
nov-23	29	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
dez-23	30	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
jan-24	31	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
fev-24	32	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
mar-24	33	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
abr-24	34	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
mai-24	35	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
jun-24	36	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	434.487	0	434.487	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
jul-24	37	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
ago-24	38	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
set-24	39	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
out-24	40	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
nov-24	41	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
dez-24	42	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
jan-25	43	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
fev-25	44	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
mar-25	45	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
abr-25	46	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
mai-25	47	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
jun-25	48	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
jul-25	49	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
ago-25	50	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
set-25	51	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
out-25	52	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
nov-25	53	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
dez-25	54	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
jan-26	55	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
fev-26	56	100%	157,34	1,01	158,91	421.011	0	0	0	0	421.011	0	0	0	0	0	0	-4.210	-2.105	-6.315	428.172
mar-26	57	100%	157,34	1,04	163,73	433.768	0	0	0	0	433.768	0	0	0	0	0	0	-4.338	-2.169	-6.507	427.261
abr-26	58	100%	157,34	1,04	163,73	433.768	0	0	0	0	433.768	0	0	0	0	0	0	-4.338	-2.169	-6.507	427.261
mai-26	59	100%	157,34	1,04	163,73	433.768	0	0	0	0	433.768	0	0	0	0	0	0	-4.338	-2.169	-6.507	427.261
jun-26	60	100%	157,34	1,04	163,73	433.768	0	0	0	0	433.768	0	0	0	0	0	0	-4.338	-2.169	-6.507	427.261
jul-26	61	100%	157,34	1,04	163,73	433.768	0	0	0	0	433.768	0	0	0	0	0	0	-4.338	-2.169	-6.507	427.261
ago-26	62	100%	157,34	1,04	163,73	433.768	0	0	0	0	433.768	0	0	0	0	0	0	-4.338	-2.169	-6.507	427.261
set-26	63	100%	157,34	1,04	163,73	433.768	0	0	0	0	433.768	0	0	0	0	0	0	-4.338	-2.169	-6.507	427.261
out-26</																					

Bodytech																				
Período		Receita										Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Renda Mensal Garantida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IFPU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jun-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jun-21	1	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	-110.163	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-881	-440	-1.321	383.259
ago-21	2	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	-110.163	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-881	-440	-1.321	383.259
set-21	3	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	-110.163	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-881	-440	-1.321	383.259
out-21	4	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	-110.163	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-881	-440	-1.321	383.259
nov-21	5	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	-110.163	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-881	-440	-1.321	383.259
dez-21	6	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	-110.163	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-881	-440	-1.321	383.259
jan-22	7	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
fev-22	8	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
mar-22	9	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
abr-22	10	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
mai-22	11	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
jun-22	12	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
jul-22	13	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
ago-22	14	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
set-22	15	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
out-22	16	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
nov-22	17	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
dez-22	18	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
jan-23	19	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
fev-23	20	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
mar-23	21	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
abr-23	22	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
mai-23	23	100%	84,54	1,00	84,54	198.247	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-1.982	-991	-2.974	381.606
jun-23	24	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
jul-23	25	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
ago-23	26	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
set-23	27	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
out-23	28	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
nov-23	29	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
dez-23	30	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
jan-24	31	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
fev-24	32	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
mar-24	33	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
abr-24	34	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
mai-24	35	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
jun-24	36	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	384.580	0	384.580	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	378.990
jul-24	37	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
ago-24	38	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
set-24	39	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
out-24	40	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
nov-24	41	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
dez-24	42	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
jan-25	43	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
fev-25	44	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
mar-25	45	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
abr-25	46	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
mai-25	47	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
jun-25	48	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
jul-25	49	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
ago-25	50	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
set-25	51	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
out-25	52	100%	157,34	1,01	158,91	372.652	0	0	0	0	372.652	0	0	0	0	0	-3.727	-1.863	-5.590	367.062
nov-25	53	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
dez-25	54	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
jan-26	55	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
fev-26	56	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
mar-26	57	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
abr-26	58	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
mai-26	59	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
jun-26	60	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
jul-26	61	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
ago-26	62	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
set-26	63	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
out-26	64	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
nov-26	65	100%	157,34	1,04	163,73	383.944	0	0	0	0	383.944	0	0	0	0	0	-3.839	-1.920	-5.759	378.184
dez-26	66																			

Vagas Tipo 1																				
Período		Receita										Despesas								
Ano	Mês	% Ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Renda Mensal Garantida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IFPU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jun-21	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jun-21	1	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	0	0	0	42.640
ago-21	2	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	0	0	0	42.640
nov-21	3	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	0	0	0	42.640
out-21	4	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	0	0	0	42.640
nov-21	5	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	0	0	0	42.640
dez-21	6	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	0	0	0	42.640
jan-22	7	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	-40.908	0	0	0	0	0	0	-40.908	1.732
fev-22	8	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
mar-22	9	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
abr-22	10	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
mai-22	11	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
jun-22	12	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
jul-22	13	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
ago-22	14	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
set-22	15	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
out-22	16	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
nov-22	17	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
dez-22	18	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
jan-23	19	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
fev-23	20	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
mar-23	21	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
abr-23	22	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
mai-23	23	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
jun-23	24	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
jul-23	25	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
ago-23	26	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
set-23	27	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
out-23	28	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
nov-23	29	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
dez-23	30	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
jan-24	31	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
fev-24	32	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
mar-24	33	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
abr-24	34	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
mai-24	35	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
jun-24	36	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	42.640	0	42.640	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	42.026
jul-24	37	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	0	0	40.908	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	40.295
ago-24	38	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	0	0	40.908	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	40.295
set-24	39	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	0	0	40.908	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	40.295
out-24	40	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	0	0	40.908	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	40.295
nov-24	41	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	0	0	40.908	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	40.295
dez-24	42	100%	157,34	1,00	157,34	40.908	0	0	0	0	40.908	0	0	0	0	0	-409	-205	-614	40.295
jan-25	43	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
fev-25	44	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
mar-25	45	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
abr-25	46	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
mai-25	47	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
jun-25	48	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
jul-25	49	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
ago-25	50	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
set-25	51	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
out-25	52	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
nov-25	53	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
dez-25	54	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
jan-26	55	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
fev-26	56	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
mar-26	57	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
abr-26	58	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
mai-26	59	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
jun-26	60	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
jul-26	61	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
ago-26	62	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
set-26	63	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
out-26	64	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
nov-26	65	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
dez-26	66	100%	157,34	1,03	162,11	42.148	0	0	0	0	42.148	0	0	0	0	0	-421	-211	-632	41.516
jan-27	67	100%	157,34	1,05	165,37	42.995	0	0	0	0	42.995	-42.995	0	0	0	0	0	0	-42.995	0
fev-27	68	100%	157,34	1,05	165,37	42.995	0	0	0	0	42.995	0	0	0	0	0	-430	-215	-645	42.350
mar-27	69	100%	157,34	1,05	165,37	42.995	0	0	0	0	42.995	0	0	0	0	0	-430	-215	-645	

Vagas Tipo 2																					
Período		Receita										Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Renda Mensal Garantida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IFPU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jun-21	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jun-21	1	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	0	0	5,978	
ago-21	2	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	0	0	5,978	
out-21	3	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	0	0	5,978	
out-21	4	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	0	0	5,978	
nov-21	5	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	0	0	5,978	
dez-21	6	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	0	0	5,978	
jan-22	7	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	-5,735	0	0	0	0	0	0	-5,735	243	
fev-22	8	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
mar-22	9	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
abr-22	10	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
mai-22	11	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
jun-22	12	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
jul-22	13	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
ago-22	14	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
set-22	15	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
out-22	16	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
nov-22	17	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
dez-22	18	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
jan-23	19	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
fev-23	20	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
mar-23	21	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
abr-23	22	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
mai-23	23	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
jun-23	24	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
jul-23	25	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
ago-23	26	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
set-23	27	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
out-23	28	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
nov-23	29	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
dez-23	30	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
jan-24	31	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
fev-24	32	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
mar-24	33	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
abr-24	34	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
mai-24	35	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
jun-24	36	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	5,978	0	5,978	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,892
jul-24	37	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,649
ago-24	38	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	0	0	5,735	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,649
set-24	39	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	0	0	5,735	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,649
out-24	40	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	0	0	5,735	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,649
nov-24	41	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	0	0	5,735	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,649
dez-24	42	100%	157,34	1,00	157,34	5,735	0	0	0	0	5,735	0	0	0	0	0	0	-57	-29	-86	5,649
jan-25	43	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
fev-25	44	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
mar-25	45	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
abr-25	46	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
mai-25	47	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
jun-25	48	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
jul-25	49	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
ago-25	50	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
set-25	51	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
out-25	52	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
nov-25	53	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
dez-25	54	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
jan-26	55	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
fev-26	56	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
mar-26	57	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
abr-26	58	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
mai-26	59	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
jun-26	60	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
jul-26	61	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
ago-26	62	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
set-26	63	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
out-26	64	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
nov-26	65	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
dez-26	66	100%	157,34	1,03	162,11	5,909	0	0	0	0	5,909	0	0	0	0	0	0	-59	-30	-89	5,820
jan-27	67	100%	157,34	1,05	165,37	6,028	0	0	0	0	6,028	-6,028	0	0	0	0	0	0	0	-6,028	0
fev-27	68	100%	157,34	1,05	165,37	6,028	0	0	0	0	6,028	0	0	0	0	0	0	-60	-30	-90	5,937
mar-27	69	100%	157,34	1,05	165,37	6,028	0	0	0	0	6,028	0	0	0	0	0	0	-60	-30	-90	5,937
abr-27	70	100%	157,34																		

## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

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

**Grau I**

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

## **ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

---

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

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

## ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

---

### A Binswanger Brazil

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.

### Currículos



#### **Nilton Molina Neto - CEO**

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



#### **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.