Laudo de Avaliação

Barra Private
Av. Armando Lombardi, 400 - Freguesia de Jacarepaguá
Rio de Janeiro / RJ

TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ/MF Nº 39.714.024/0001-48)
REPRESENTADO PELA BR CAPITAL

Ref.: 25_58062_7

Novembro de 2025

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, n° 1830
12° Andar – Torre 4
Itaim Bibi, São Paulo

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

São Paulo, 01 de dezembro de 2025

TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

A/C
Alessandra Michetti

REF: Imóveis comerciais localizados na Av. Armando Lombardi, 400 – Freguesia de Jacarepaguá – Rio de Janeiro / RJ

Atendendo à solicitação da BR-CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda *(Fair Value)*** na data-base novembro de 2025.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Resolução 175, de 23 de Dezembro de 2022 e Instrução 516, de 29 de Dezembro de 2011, da CVM.

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

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

Atenciosamente,
ISABELA DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895
Assinado de forma digital por ISABELA DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2026.01.27 10:31:39 -03'00'
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4
1. INTRODUÇÃO 5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 6
2. DOCUMENTAÇÃO 7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
3.1. LOCALIZAÇÃO 8
3.2. ENTORNO 9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 23
5.1. PANORAMA DE MERCADO 24
6. METODOLOGIA EMPREGADA 29
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 33
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO 33
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) 36
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE 40
7.4. VALOR POR LOJA 40
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 41
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO 42
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA 46
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS 49
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 50

SUMÁRIO

INTERESSADO	BR CAPITAL - FII TJK		
PROPRIETÁRIO	TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**Barra Private**		
TIPOLOGIA	**Comercial - Loja**		
OBJETO	Endereço	Avenida Armando Lombardi, 400 – lojas 105, 108 e 109	
	Bairro	Freguesia de Jacarepaguá	
	Cidade/UF	Rio de Janeiro / RJ	
	Área de Terreno	6.081,80 m²	
	Área Construída	3.029,43 m²	
	Área Privativa	2.904,07 m²	
	Vagas Garagem	66	
DATA VISTORIA	29/09/2025	**DATA BASE**	novembro-2025
		ACOMPANHANTE	Fabiano Pereira

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	**R$ 33.070.000,00**	**Trinta E Três Milhões, Setenta Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ/MF Nº 39.714.024/0001-48), representado por **BR-CAPITAL** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (*Fair Value*)**, na data-base de 01 de novembro de 2025, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

MATRÍCULA							
Unidade	**Nº da Matrícula**	**Cartório**	**Fração Ideal (%)**	**Nº de Vagas**	**Proprietário**	**Último ato praticado**	**Data da última emissão**
Loja 105	281.137	9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro / RJ	10,30%	22	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Av. 21 - Restrições (07/11/2023)	10/01/2025
Loja 108	281.138		11,08%	22		Av. 24 - Restrições (07/11/2023)	
Loja 109	281.139		11,50%	22		Av. 24 - Restrições (07/11/2023)	

IPTU							
Inscrição Cadastral	**Contribuinte**	**Área de Terreno (m²)**	**Área Construída (m²)**	**Testada (m)**	**Ano de Exercício**	**Valor Venal Total (R$)**	**IPTU Anual (R$)**
3.049.561-8	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	6.081,80	954,00	118,40	2025	6.784.643,00	171.279,00
3.049.564-2			1.007,00			7.161.568,00	180.702,00
3.049.565-9			1.045,00			7.431.816,00	187.458,00

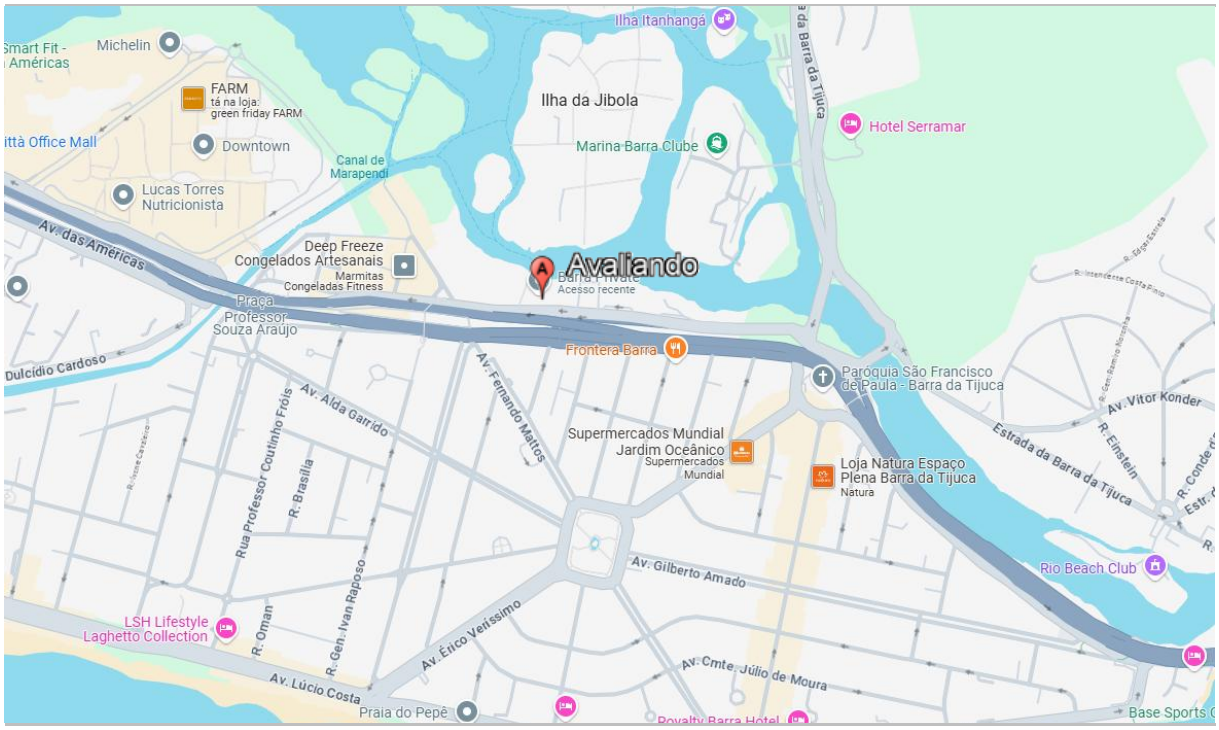
PLANTAS/ QUADROS DE ÁREAS			
Arquivo	**Área Privativa Coberta edificada (m²)**	**Área Comum coberta edificada (m²)**	**Área Total construída (m²)**
Croqui do empreendimento	905,00	41,33	946,33
	978,83	38,13	1.016,96
	1.020,24	45,90	1.066,14

CONTRATO DE LOCAÇÃO								
ID	**Locatário**	**Área Locável (m²)**	**Nº de Vagas**	**Data de Início Contrato**	**Data de Término Contrato**	**Valor de Locação Inicial**	**Data do Último Aditivo**	**Valor Atualizado**
Loja 105	Inquilino 1	954,00	22	01/12/2023	30/11/2033	76.320,00	17/07/2025	em carência
Lojas 108 e 109		2.406,91	44	01/11/2020	31/10/2030	156.450,00	31/07/2025	204.036,60

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:

- ✓ 100,0 m do Barra Point Shopping;
- ✓ 700,0 m da Av. das Américas;
- ✓ 1,2 km da Praia do Pepê (Praia da Barra da Tijuca);
- ✓ 3,0 km do Golf Club Itanhangá;
- ✓ 7,9 km do Barra Shopping;
- ✓ 30,0 km do Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro.

3.2. ENTORNO

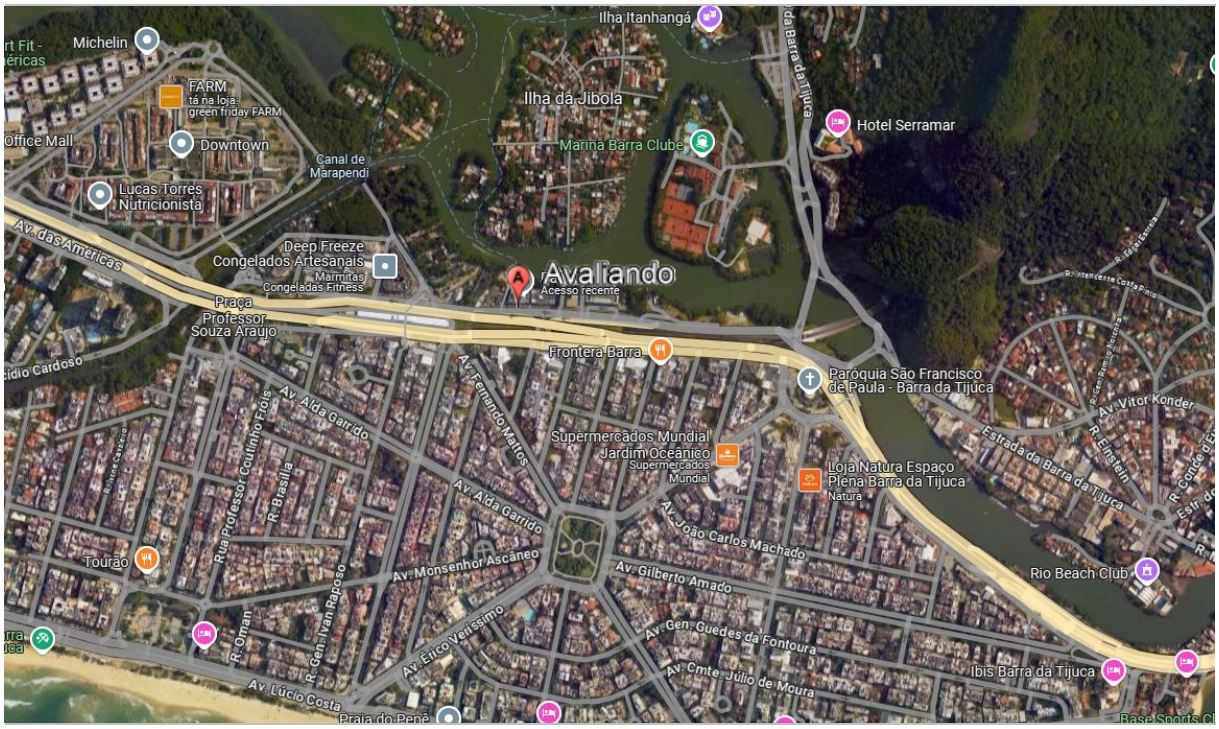


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços / Institucional
Densidade de Ocupação:	Vertical - Média
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Sim: Orla da Lagoa da Tijuca / Ilha da Gigóia Área de Proteção Ambiental (APA); Área de Proteção Ambiental (APARU) e Área de Relevante Interesse Ecológico, segundo Zona de Amortecimento Mosaico Marapendi - Resolução SECONSERMA 65 de 27/04/2017. As matrículas informam que o terreno possui uma faixa de 15,00m de proteção no terreno do imóvel.
Polos Valorizantes:	Em avenida de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público universidades ou faculdades / clubes sociais ou esportivos / hospitais / transporte público / estação de BRT e metrô
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

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

FOTOS DE ACESSOS



Av. Armando Lombardi



Av. Armando Lombardi



Av. Armando Lombardi



Estação de Metrô Jardim Oceânico

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		LC 270 de 16/01/2024 - Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá Outra Providências / Decreto Nº 3046 de 27/04/1981 - Consolida Instruções Normativas e os Demais Atos Complementares Baixados para Disciplinar a Ocupação do Solo na Área da ZE-5, definida e delimitada pelo Decreto Nº 322 de 03/76
Zona de Uso - Descrição		ZPP (A-1) da AP4 - Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá Subzona A-1
T.O. (Taxa de Ocupação)		50%
C.A. (Coeficiente de	**Básico**	1,25
Aproveitamento)	**Máximo**	n/i
Gabarito		2 pavimentos
Lote Mínimo		600,00 m² e 15 m de testada
Principais Usos Permitidos		Residencial (Uni e Multifamiliar), comercial e serviços
Principais Usos Vetados		Demais
Outros		Área Especial de Interesse (AEI): Ambiental - Baixada de Jacarepaguá

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	n/i	n/i	n/i	66
IPTU	6.081,80	3.006,00	n/i	n/i
Planta	n/i	3.029,43	2.904,07	n/i
Contrato de Locação	n/i	n/i	3.360,91	66
ADOTADA EM CÁLCULO	**6.081,80**	**3.029,43**	**2.904,07**	**66**

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

É importante esclarecer que as lojas são ocupadas por um único inquilino, podendo áreas tradicionalmente classificadas como comuns serem incorporadas às áreas locáveis. Assim, pode haver divergência entre as áreas constantes na documentação e aquelas efetivamente ocupadas no local.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Barra Private é um condomínio comercial, composto por um bloco com 4 pavimentos e 02 subsolos, subdividido em 09 lojas, todas com frente para o estacionamento frontal e 04 pavimentos cada, sem subsolo.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	Aprox. 100,00 m (terreno total) para Av. Armando Lombardi / Fundos para Faixa Marginal de proteção da orla da Lagoa da Tijuca
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por gradil

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	
Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	7 Pavimentos: 02 subsolos + Térreo + 2 pavimentos superiores + Cobertura + telhado
Pé Direito	3,00m em alguns trechos com pé-direito duplo
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Recuada do alinhamento da via e afastada das divisas do terreno
Estrutura da Cobertura	Laje impermeabilizada
Fechamento	Concreto armado
Fachada	Alvenaria / Bloco de Concreto
Esquadrias e Vidros	Pele de Vidro / placas de granito
	Alumínio / Vidros
Padrão IBAPE	Escritório superior com elevador - máximo
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	20 anos
Vida Útil Remanescente	40 anos

A construção apresenta a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
Subsolos (02)	Vagas de estacionamento, serviços gerais prediais
Térreo	Acesso a recepção e hall de elevadores (somente para os subsolos e a recepção), 09 lojas de frente para o estacionamento frontal (para clientes)
2º e 3º Pavimento	Andares interligados pelas lojas. Cada loja conta com 01 elevador e 01 escada.
Cobertura	Interligada a loja com salas e terraço
Telhado	Áreas técnicas e telhado

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	**Parede**	**Forro / Teto**
Recepção e hall de elevador	Granito	Alvenaria com pintura	Gesso
Lojas	Porcelanato/ Granilite/ Granito	Alvenaria com pintura/ textura/ Revestimento de madeira	Gesso
Sanitários / Copa	Porcelanato / Cerâmico	Porcelanato / Cerâmico	Gesso
Subsolo	Cimentado	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Cada loja conta com 1 elevador, com capacidade para 4 pessoas; o condomínio conta com 02 elevadores interligando subsolos e térreo ▪ 1 Escada interna enclausurada do térreo para o SS; ▪ Cada loja conta com 01 escada não enclausurada.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e Vigilantes.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	▪ 1 gerador movido a diesel com 350 kVA.
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado tipo Split; ▪ Ar-condicionado central com torres de arrefecimento.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada principal



Fachada principal



Acesso veículos e pedestre ao condomínio



Acesso veículos e pedestre ao condomínio



Acesso ao estacionamento subsolos



Acesso a estação BRT



Avenida Armando Lombardi



Avenida Armando Lombardi



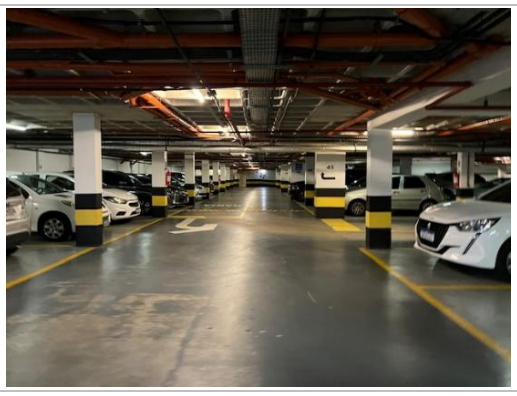
Identificação do condomínio



Estacionamento frontal



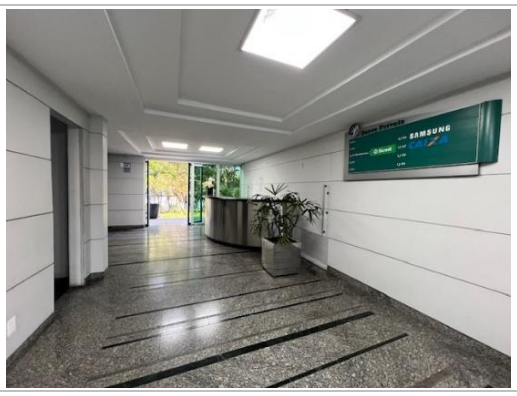
Estacionamento frontal



Estacionamento subsolo



Estacionamento subsolo



Recepção condomínio



Área comum condomínio



Área comum condomínio



Fachada Loja 105



Fachada Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



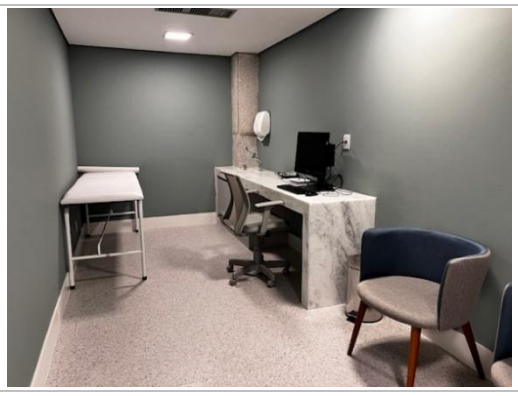
Loja 105



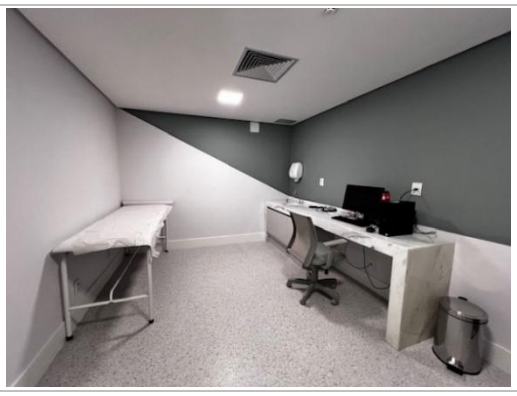
Loja 105



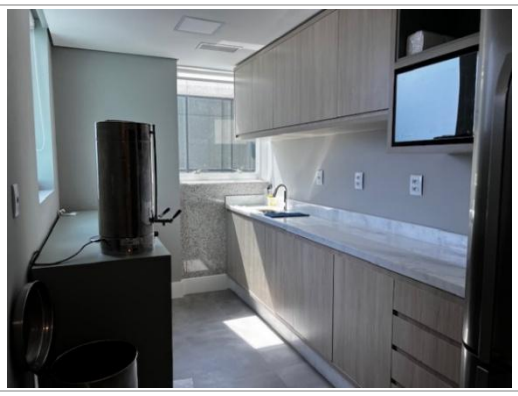
Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Fachada Lojas 108 e 109



Acesso recepção do condomínio



Estacionamento frontal



Estacionamento subsolo



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



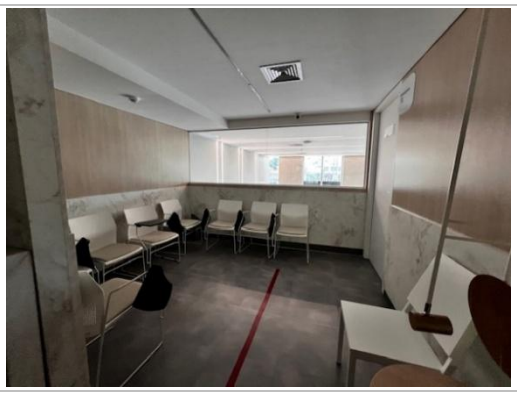
Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



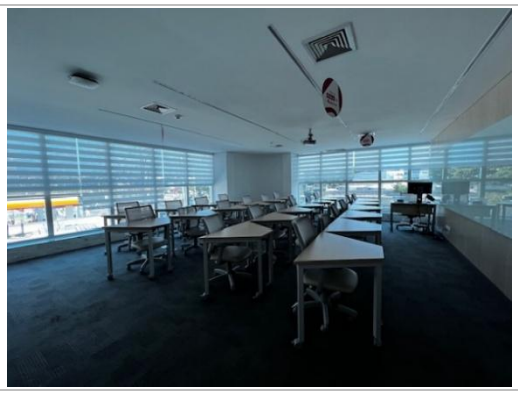
Lojas 108 e 109



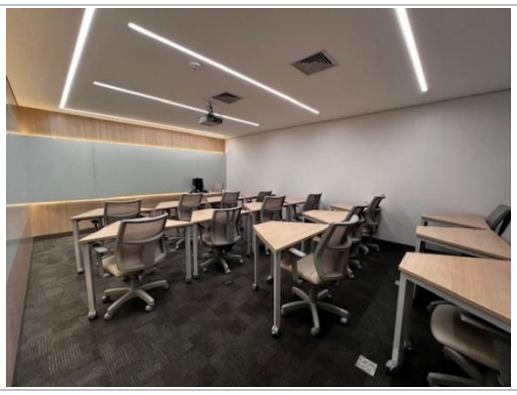
Lojas 108 e 109



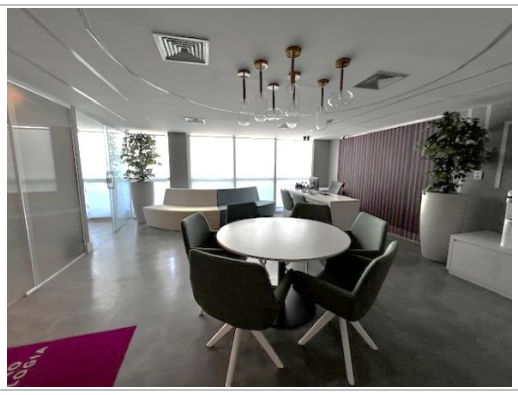
Lojas 108 e 109



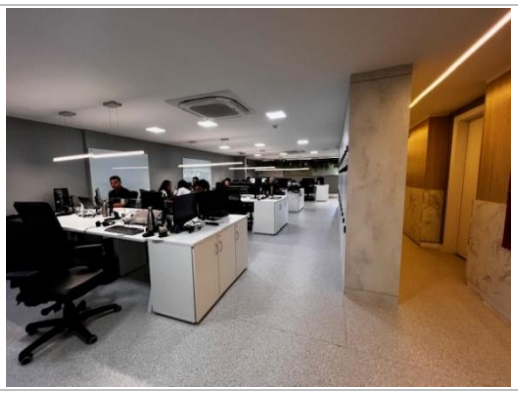
Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Rio de Janeiro / RJ		**Capital do Estado**	**Brasil (média)**
Área Territorial [2020]	1.200,33 km²	1.200,33 km²	1.525,54 km²
População [2022]	6.625.849 hab.	6.625.849 hab.	37.298 hab.
PIB (R$ mil) [2018]	R$ 364.052.058,23	R$ 364.052.058,23	R$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R$ 54.426,08	R$ 54.426,08	R$ 23.513,94
IDH [2010]	0,799	0,799	0,659

(Fonte: IBGE)

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

Análise de SWOT	
Pontos Fortes: ✓ Construção de Qualidade; ✓ Bom estado de conservação; ✓ Ampla área de estacionamento; ✓ Boa Localização e Acesso, em frente à estação de metrô.	**Pontos Fracos:** ✓ Não observado.
Oportunidades: ✓ Contrato vigente de longa duração.	**Ameaças:** ✓ Não identificado.

5.1. PANORAMA DE MERCADO

CENÁRIO ECONÔMICO GLOBAL

A economia mundial atravessa um período de desafios e ajustes. Após os impactos da pandemia, a inflação elevada e as políticas monetárias restritivas adotadas por diversos bancos centrais reduziram o crescimento global. De acordo com o último relatório de Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial (Bird), datado de 16 de janeiro de 2025, a expectativa é que o crescimento global se mantenha estável em 2,7% em 2025-26. O Federal Reserve (Fed), o Banco Central Europeu (BCE) e outras autoridades monetárias mantêm uma postura cautelosa, ajustando juros para controlar a inflação sem prejudicar excessivamente a atividade econômica.

A economia dos Estados Unidos segue resiliente, impulsionada pelo mercado de trabalho aquecido e pelo consumo robusto. Contudo, a incerteza sobre os próximos passos da política monetária ainda preocupa investidores. Na Europa, a recuperação tem sido mais lenta, refletindo o impacto da guerra na Ucrânia e o elevado custo da energia.

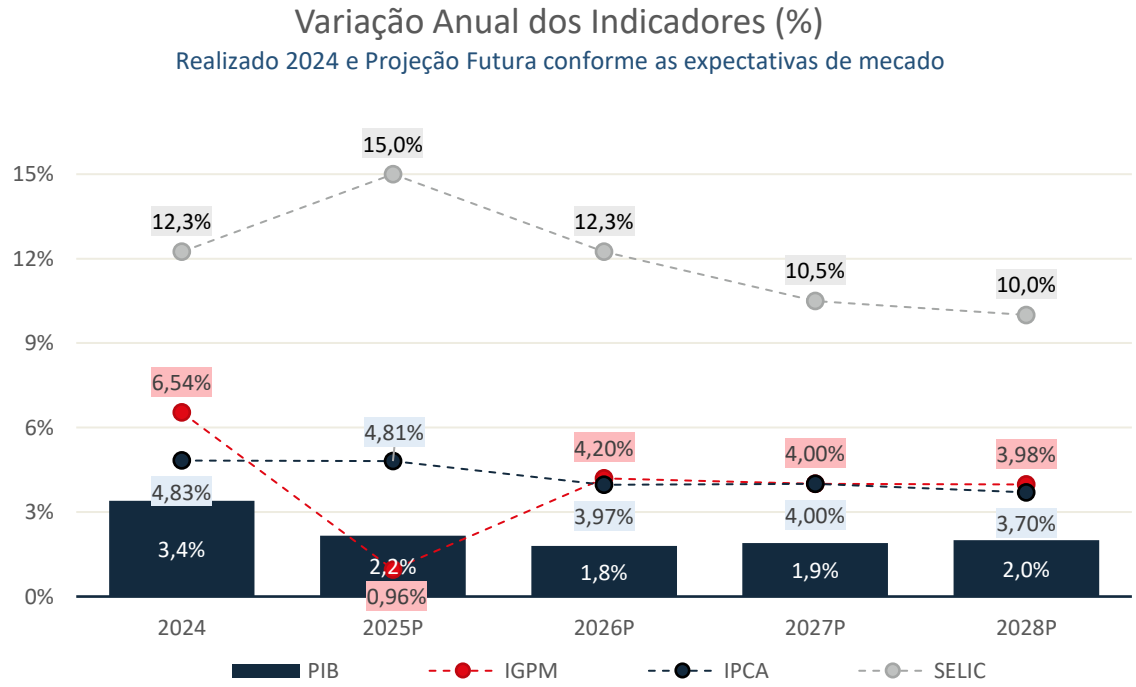
Além da volatilidade nos mercados financeiros e da instabilidade geopolítica, outro fator relevante é o aumento de barreiras comerciais, como políticas protecionistas adotadas por diversos países, incluindo os EUA com o plano “Dia da Libertação”.

O plano prevê a aplicação de tarifas recíprocas a todos os países que, segundo o governo americano, impõem barreiras desproporcionais aos produtos dos EUA, afetando o comércio com vários países direta ou indiretamente, como China, União Europeia, México, Canadá, Japão e Coreia do Sul. Esta decisão gerou uma onda de incertezas e reconfigurações no mercado global.

Para as economias afetadas, essas tarifas podem gerar impactos negativos, como a redução das exportações para os EUA, o que afeta diretamente o crescimento econômico. Países com uma dependência significativa das exportações para os EUA podem enfrentar dificuldades econômicas, com efeitos colaterais como desemprego nas indústrias exportadoras e a diminuição da atratividade de investimentos estrangeiros. Neste contexto, a economia do Brasil poderá ser afetada de forma mista: por um lado, há uma possibilidade de redução nas exportações, pois o país é um importante fornecedor de commodities como soja, carne, café e ferro; e aumento nos custos de importação. Por outro, o país poderá encontrar novas oportunidades em outros mercados e ajustar suas relações comerciais.

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia brasileira em 2025 apresenta sinais de moderação no crescimento, após um período de recuperação pós-pandemia e relativa estabilidade macroeconômica. Esta seção apresenta indicadores macroeconômicos que fornecem o contexto econômico-financeiro para o *valuation* do imóvel, e que influenciam no cálculo do valor de mercado e liquidez. Os índices selecionados — **PIB, IGPM, IPCA e Selic** — captam a dinâmica econômica nacional com abrangência geral, servindo como termômetro fundamental para os fatores que moldam a confiança dos investidores, os custos de financiamento, o valor dos ativos imobiliários e sua rentabilidade.



Fonte: Realizado 2024 PIB (IBGE)[1], IGPM (FGV)[2], IPCA (IBGE)[3], Selic (BACEN)[4]; Projeções futuras (Focus, BACEN)[5]

O gráfico acima ilustra a evolução dos índices em 2024 e as projeções para 2025, alinhando expectativas para o planejamento estratégico de ativos. Esses indicadores, medidos e projetados por instituições de referência, embasam o cálculo financeiro do laudo, refletem o desempenho histórico e as expectativas futuras para a gestão estratégica de ativos imobiliários.

[1] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). PIB cresce 3,4% em 2024 e fecha o ano em R$ 11,7 trilhões. Rio de Janeiro: IBGE, 07 mar. 2025. Disponível em: https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/42774-pib-cresce-3-4-em-2024-e-fecha-o-ano-em-r-11-7-trilhoes. Acesso em: 30 abr. 2025.
[2] FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS (FGV). IGP-M encerra o ano de 2024 com alta acumulada de 6,54%. Rio de Janeiro: FGV IBRE, IGP-M de dez. de 2024. Disponível em: https://portalibre.fgv.br. Acesso em: 30 abr. 2025.
[3] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA: resultados de dezembro de 2024. Rio de Janeiro: IBGE, 2025. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7236. Acesso em: 30 abr. 2025.
[4] BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN, BCB). Taxa Selic: histórico mensal de 2024. Brasília: BCB, 2025. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros. Acesso em: 30 abr. 2025.
[5] BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN). [Relatório Focus: expectativas de mercado. Brasília: Banco Central do Brasil, 03 out.2025. Disponível em: https://www.bcb.gov.br. Acesso em: 10 out. 2025. Dados de PIB, IGPM, IPCA e Selic extraídos da mesma edição.

O **Produto Interno Bruto (PIB)**, calculado e divulgado pelo IBGE, representa a soma dos bens e serviços produzidos no país, servindo como métrica do desempenho econômico. Um PIB em expansão estimula a confiança de investidores e a demanda por imóveis comerciais e residenciais, enquanto retrações podem restringir transações. Em 2024, o PIB cresceu 3,4% (IBGE, 2024), com projeções de 2,16% para 2025 (BACEN. Focus, 06 out.2025), refletindo a expectativa do mercado por um menor crescimento econômico para este ano.

O **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)**, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), mede a inflação com base em preços no atacado, varejo e construção civil, sendo o principal índice para correção de aluguéis em contratos imobiliários tradicionais, especialmente em lajes corporativas e shoppings. Sua trajetória influencia diretamente a rentabilidade de ativos e o valor de mercado dos imóveis. Em 2024, o IGP-M registrou alta de 6,54% (FGV,2024), com projeções de 0,96% para 2025 (BACEN. Focus, 06 out.2025), refletindo desaceleração inflacionária e tendência de moderação nos reajustes de contratos de locação.

O **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, também calculado pelo IBGE, é a inflação oficial do Brasil, monitorando bens e serviços consumidos pelas famílias. É o segundo índice mais utilizado para correção de aluguéis, depois do IGPM, e é o principal índice de referência para o setor imobiliário de varejo (ex.: lojas, franquias), balizando expectativas de custos e investimentos. Em 2024, o IPCA atingiu 4,83% (IBGE, 2024) com projeções de 4,81% para 2025 (Focus, 06 out.2025), sendo esperado uma estabilidade em relação ao período anterior.

A **Taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e Custódia)**, definida pelo Banco Central do Brasil, é a taxa básica de juros que orienta o custo de financiamentos e o rendimento de investimentos. No mercado imobiliário, este índice impacta diretamente o custo de crédito (ex.: CRIs, financiamentos bancários), os *yields* de fundos imobiliários (FIIs) e os *cap rates*, influenciando decisões de investidores. O setor imobiliário compete com alternativas de investimento, como títulos públicos (ex.: Tesouro Selic), poupança, e aplicações de renda variável, seja via aquisição direta de imóveis (para renda ou especulação) ou indireta (FIIs, CRIs). Assim, a Selic é um índice fundamental na discussão sobre investimentos imobiliários. A Selic encerrou o ano de 2024 em 12,25% (BACEN, 2024), e a expectativa é de finalizar 2025 em 15,0% em 2025 (Focus, 06 out.2025) continuando o ciclo de aperto monetário com a elevação dos custos de capital.

Esses indicadores, combinados com suas projeções, formam a base para o *valuation* do imóvel avaliando, conectando o contexto macroeconômico às dinâmicas locais do mercado imobiliário.

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário pode ser definido como um ecossistema de transações, investimentos e atividades relacionadas à aquisição, desenvolvimento, locação e gestão de ativos, abrangendo imóveis físicos (terrenos, edificações), direitos imobiliários e instrumentos financeiros (FIIs, CRIs). O valor, a rentabilidade e a liquidez de um imóvel são diretamente influenciadas por agentes que compõe este ecossistema moldado por fatores macroeconômicos, tendências setoriais e contextos regionais.

Projetos imobiliários, caracterizados por ciclos de vida longos e alta demanda por capital, dependem criticamente da disponibilidade de recursos financeiros. Na última década, o financiamento imobiliário diversificou-se significativamente, ampliando o acesso a capital e a liquidez dos ativos. Antes restrito ao capital próprio e ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o mercado incorporou instrumentos como FIIs, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e, mais recentemente, Exchange-Traded Funds (ETFs) lastreados em ativos imobiliários.

Esse movimento reflete a profissionalização do setor, impulsionada pelo surgimento de novos players, como securitizadoras e gestoras especializadas, e pela criação de instrumentos financeiros que atendem a diferentes perfis de investidores. A introdução de índices específicos, como o IFIX (que acompanha FIIs), IGMI-R (preços residenciais), IVAR (variação de aluguéis), ABRAINC/FIPE (preços de imóveis novos e usados), FipeZap (preços de venda e aluguel em 50 cidades) e IVG-R (valores de imóveis em alienação fiduciária), evidencia a maturidade e o aumento da complexidade do mercado imobiliário brasileiro.

A estrutura atual do mercado marcada por crescente complexidade e diversidade pode ser delineada por sua diversidade setorial. Baseado na classificação setorial sugerida pela ***Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)***, o mercado imobiliário brasileiro abrange os segmentos residencial (moradias), comercial (escritórios, varejo), logístico (galpões), rural e especializado (hotéis, hospitais), além de instrumentos financeiros como FIIs e CRIs. Cada setor apresenta dinâmicas e indicadores próprios, como preços, aluguéis, vacâncias e cap rates, moldados por fatores macroeconômicos, como Selic e IPCA, e tendências, como urbanização e e-commerce. Assim, faz parte do processo de *valuation* de um imóvel a contextualização correta do imóvel dentro do seu nicho específico.

Além das particularidades setoriais, a característica determinante de um imóvel é sua localização, conforme o consagrado mantra do real estate: "*location, location, location*". A inserção geográfica de um ativo define seu valor de mercado, potencial de valorização e liquidez, influenciada pelo contexto socioeconômico e físico do lugar. Fatores como a economia local, incluindo renda disponível e dinamismo empresarial, o volume de empregos, a densidade de empresas e o acesso a serviços e

produtos moldam a atratividade de uma região. Igualmente relevantes são a infraestrutura instalada, como transporte, saneamento e conectividade, o zoneamento urbano, que regula o uso do solo, e eventuais incentivos fiscais, que estimulam investimentos. Esses elementos, intrinsecamente ligados ao lugar, posicionam o imóvel avaliado no ecossistema imobiliário, orientando sua competitividade e resiliência.

Variações regionais se destacam pela sua complexidade do mercado no âmbito nacional, com cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília exibindo perfis distintos. São Paulo destaca-se por seu mercado diversificado e robusto, abrangendo escritórios corporativos, varejo e logística, sustentado por uma densa rede de empresas e infraestrutura. Em contraste, Rio de Janeiro e Brasília apresentam demanda mais concentrada, frequentemente voltada a monousuários, como órgãos públicos em Brasília e empresas ligadas à Petrobras no Rio, o que pode limitar a flexibilidade, mas garante estabilidade em segmentos específicos. Essas dinâmicas regionais influenciam diretamente o posicionamento e o apelo de investimento do imóvel avaliado.

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 seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, 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 intrinsicamente 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**
Escritório Superior com elevador	5,768	6,371	7,072
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

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

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

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

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 m² são mais valorizados do que aqueles com menos vagas por m².

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R$/m²)	79,42	93,44	107,45

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$ 93,44**
A = Área Privativa	2.904,07 m²
V = Valor Total	R$ 271.356,30
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 271.000,00**

7.2. VALOR JUSTO 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:

Conjuntos	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R$)	Valor Unitário (R$/m²)
Lojas 105	Inquilino 1	01/12/23	30/11/33	Em carência	n/a
Lojas 108 e 109		01/11/20	31/10/30	204.036,60	102,07

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$ 93,44/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, as partes têm direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.

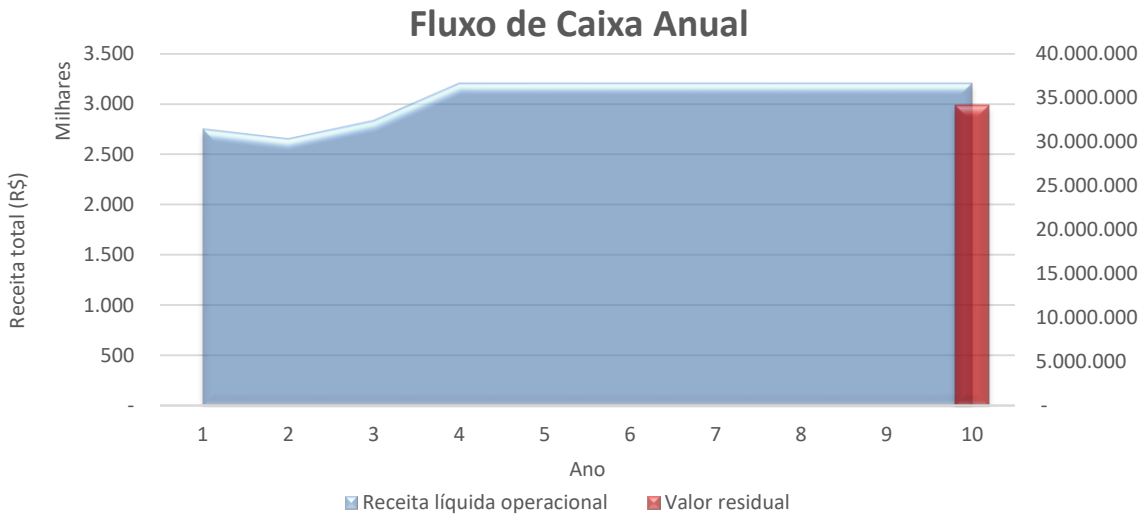
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Segundo informações do contrato, foi concedido ao locatário da loja 105 descontos de 60% de 01/12/2025 a 30/11/2026; 50% de 01/12/2026 a 30/11/2027 e 30% de 01/12/2027 a 30/11/2028;
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** não considerados.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e perpetuidade.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R$ 38,24/m² para a loja 105 e 38,93 para as lojas 108 e 109, considerado apenas em meses de vacância (conforme informações cedidas pelo contratante).
- **IPTU:** R$ 14,96/m² para a loja 105 e R$ 14,95/m² para as lojas 108 e 109, considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2025).
- **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 9,75% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,25% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	**R$ 33.070.000,00**	**Trinta E Três Milhões, Setenta Mil Reais**

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



FII TJK - Ed. Barra Private

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		**2.797.525**	**2.699.437**	**2.882.605**	**3.256.276**	**3.256.276**	**3.256.276**	**3.256.276**	**3.256.276**	**3.256.276**	**3.256.276**	**31.173.497**
Receita de Locação Corrigida		3.347.029	3.157.357	3.157.357	3.256.276	3.256.276	3.256.276	3.256.276	3.256.276	3.256.276	3.256.276	32.455.673
Desconto de locação		(549.504)	(457.920)	(274.752)	-	-	-	-	-	-	-	(1.282.176)
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguel mínimo garantido		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		**(41.963)**	**(40.492)**	**(43.239)**	**(48.844)**	**(48.844)**	**(48.844)**	**(48.844)**	**(48.844)**	**(48.844)**	**(48.844)**	**(467.602)**
Comissão de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Condomínio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(27.975)	(26.994)	(28.826)	(32.563)	(32.563)	(32.563)	(32.563)	(32.563)	(32.563)	(32.563)	(311.735)
Gestão de contrato		(13.988)	(13.497)	(14.413)	(16.281)	(16.281)	(16.281)	(16.281)	(16.281)	(16.281)	(16.281)	(155.867)
Receita líquida operacional		**2.755.562**	**2.658.946**	**2.839.366**	**3.207.431**	**3.207.431**	**3.207.431**	**3.207.431**	**3.207.431**	**3.207.431**	**3.207.431**	**30.705.894**
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.202.980	35.202.980
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.056.089)	(1.056.089)
Valor residual		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**34.146.890**	**34.146.890**
VPL (Valor Presente Líquido)	(33.069.950)											
Fluxo de caixa		**2.755.562**	**2.658.946**	**2.839.366**	**3.207.431**	**3.207.431**	**3.207.431**	**3.207.431**	**3.207.431**	**3.207.431**	**37.354.322**	**64.852.785**
Fluxo de caixa acumulado		**2.755.562**	**5.414.508**	**8.253.874**	**11.461.305**	**14.668.737**	**17.876.168**	**21.083.600**	**24.291.031**	**27.498.463**	**64.852.785**	

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:

Análise de sensibilidade

	Limites de sensibilidade		Escala	Variação
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa de desconto (%a.a.)	-2,00%	2,00%	0,50%	0,0%
Taxa de capitalização (%a.a)	-20,00%	25,00%	5,00%	0,0%

			Valor de locação - Consolidado								
			74,75	79,42	84,10	88,77	93,44	98,11	102,78	107,46	112,13
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Taxa de desconto	7,75%	-2,00%	30.672.375	32.376.813	34.081.251	35.785.690	37.490.128	39.194.567	40.899.005	42.603.444	44.307.882
	8,25%	-1,50%	29.726.089	31.372.302	33.018.514	34.664.727	36.310.940	37.957.153	39.603.366	41.249.578	42.895.791
	8,75%	-1,00%	28.820.729	30.411.263	32.001.797	33.592.331	35.182.865	36.773.399	38.363.932	39.954.466	41.545.000
	9,25%	-0,50%	27.954.245	29.491.519	31.028.793	32.566.067	34.103.341	35.640.615	37.177.889	38.715.163	40.252.437
	9,75%	0,00%	27.124.702	28.611.014	30.097.326	31.583.638	33.069.950	34.556.262	36.042.575	37.528.887	39.015.199
	10,25%	0,50%	26.330.270	27.767.804	29.205.338	30.642.873	32.080.407	33.517.941	34.955.476	36.393.010	37.830.544
	10,75%	1,00%	25.569.221	26.960.053	28.350.886	29.741.719	31.132.552	32.523.384	33.914.217	35.305.050	36.695.882
	11,25%	1,50%	24.839.921	26.186.026	27.532.132	28.878.237	30.224.342	31.570.447	32.916.552	34.262.658	35.608.763
	11,75%	2,00%	24.140.825	25.444.081	26.747.337	28.050.592	29.353.848	30.657.103	31.960.359	33.263.615	34.566.870

			Taxa de capitalização (%a.a)								
			7,40%	7,86%	8,33%	8,79%	9,25%	9,71%	10,18%	10,64%	11,10%
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Taxa de desconto	7,75%	-2,00%	41.536.990	40.346.737	39.288.734	38.342.099	37.490.128	36.719.298	36.018.542	35.378.722	34.792.220
	8,25%	-1,50%	40.174.718	39.038.312	38.028.174	37.124.367	36.310.940	35.574.982	34.905.930	34.295.056	33.735.088
	8,75%	-1,00%	38.872.628	37.787.403	36.822.759	35.959.657	35.182.865	34.480.053	33.841.132	33.257.771	32.723.022
	9,25%	-0,50%	37.627.672	36.591.104	35.669.710	34.845.305	34.103.341	33.432.040	32.821.766	32.264.560	31.753.787
	9,75%	0,00%	36.436.972	35.446.671	34.566.404	33.778.797	33.069.950	32.428.613	31.845.579	31.313.243	30.825.269
	10,25%	0,50%	35.297.808	34.351.514	33.510.363	32.757.755	32.080.407	31.467.569	30.910.443	30.401.763	29.935.473
	10,75%	1,00%	34.207.613	33.303.183	32.499.246	31.779.933	31.132.552	30.546.826	30.014.347	29.528.172	29.082.510
	11,25%	1,50%	33.163.960	32.299.367	31.530.839	30.843.209	30.224.342	29.664.415	29.155.390	28.690.628	28.264.596
	11,75%	2,00%	32.164.557	31.337.878	30.603.052	29.945.576	29.353.848	28.818.475	28.331.772	27.887.391	27.480.042

7.4. VALOR POR LOJA

Loja	Área Privativa (m²)	Valor Unitário (R$/m²) - Fluxo de Caixa Descontado	Valor Justo para Venda (R$)
105	905,00	10.281,26	9.305.000,00
108 e 109	1.999,07	11.888,23	23.765.000,00
	2.904,07		**33.070.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	**R$ 33.070.000,00**	**Trinta E Três Milhões, Setenta Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por ISABELA DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2026.01.27 10:32:17 -03'00'

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

APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Empreendimento	Índice Local	Áreas	Construções				Contato		
				Área Privativa	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Avenida Armando Lombardi, 400	Barra Private	100	2.904,07 m²	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	-	-	-
1	Avenida das Américas, 3443	Américas Corporate	95	370,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Continente Rio	Alessandra	(21) 99216-5815
2	Avenida das Américas, 3434	Mário Henrique Simonsen - Bloco 6	100	1.193,00 m²	20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino (-)	Buildings	Alexandre	(21) 97111-8211
3	Avenida das Américas, 700	Città América	100	1.715,00 m²	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Perennial Assessoria	Kennedy	(21) 96439-3520
4	Avenida das Américas, 3434	Mário Henrique Simonsen	100	404,00 m²	20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino (-)	Nunes Assessoria	Eduardo Nunes	(21) 99393-3553
5	Avenida Armando Lombardi, 1120	Armando Lombardi - 1120	100	3.335,00 m²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	Buildings	Ana	(21) 2533-6589

Cálculo

Item	Área Privativa	Valores			Homogeneização (Fatores)			Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	370,00 m²	R$ 40.000,00	0,90	R$ 97,30/m²	1,011	1,088	0,914	1,055	R$ 102,69/m²
2	1.193,00 m²	R$ 95.440,00	0,90	R$ 72,00/m²	1,000	1,000	1,047	0,985	R$ 70,95/m²
3	1.715,00 m²	R$ 137.200,00	1,00	R$ 80,00/m²	1,000	1,088	1,000	1,273	R$ 101,87/m²
4	404,00 m²	R$ 36.000,00	0,90	R$ 80,20/m²	1,000	1,000	1,047	1,052	R$ 84,39/m²
5	3.335,00 m²	R$ 500.000,00	0,90	R$ 134,93/m²	1,000	0,914	0,916	0,795	R$ 107,30/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 20,98/m²
Limite inferior:	R$ 82,95/m²
Média:	R$ 93,44/m²
Limite superior:	R$ 103,93/m²

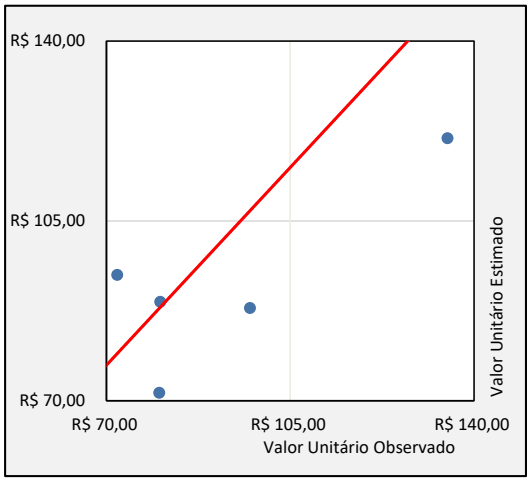
Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 70,95/m²
Valor máximo:	R$ 107,30/m²

Ajuste: Paradigma x Avaliando	
Fator de testada (Avaliado)	1,0000
Fator final	1,0000

Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R$ 79,42/m²	R$ 79,42/m²
Média:	**R$ 93,44/m²**	**R$ 93,44/m²**
Limite superior:	R$ 107,45/m²	R$ 107,45/m²

Situação paradigma	
Área Privativa	2.904,07 m²
Idade:	20 anos
Vida útil:	60 anos
Padrão:	escritório superior c/ elev (+)
Conservação:	c - regular

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 65,41/m²
Média:	R$ 93,44/m²
Limite superior (+30%):	R$ 121,47/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

Pontuação	11

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

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

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

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

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

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

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elementos 2 e 4



Elemento 3



Elemento 5

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Inquilino 1 - loja 105																				
										Loja 105										
Total						9.850.829	-1.282.176	0	10.970.361	19.539.014	0	-329.111	0	0	0	-85.687	-42.843	-457.641	19.081.373
VPL	31-out-25					6.321.769	-1.136.533	0	4.326.888	9.512.124	0	-129.807	0	0	0	-51.852	-25.926	-207.585	9.304.539

Período						Receita					Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
jan-26	2	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
fev-26	3	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
mar-26	4	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
abr-26	5	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
mai-26	6	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
jun-26	7	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
jul-26	8	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
ago-26	9	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
set-26	10	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
out-26	11	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
nov-26	12	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070
dez-26	13	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
jan-27	14	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
fev-27	15	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
mar-27	16	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
abr-27	17	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
mai-27	18	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
jun-27	19	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
jul-27	20	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
ago-27	21	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
set-27	22	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
out-27	23	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
nov-27	24	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-38.160	0	0	38.160	0	0	0	0	0	-382	-191	-572	37.588
dez-27	25	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
jan-28	26	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
fev-28	27	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
mar-28	28	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
abr-28	29	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
mai-28	30	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
jun-28	31	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
jul-28	32	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
ago-28	33	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
set-28	34	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
out-28	35	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
nov-28	36	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-22.896	0	0	53.424	0	0	0	0	0	-534	-267	-801	52.623
dez-28	37	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jan-29	38	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
fev-29	39	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mar-29	40	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
abr-29	41	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mai-29	42	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jun-29	43	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jul-29	44	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
ago-29	45	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
set-29	46	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
out-29	47	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
nov-29	48	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
dez-29	49	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jan-30	50	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
fev-30	51	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mar-30	52	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
abr-30	53	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mai-30	54	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jun-30	55	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jul-30	56	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
ago-30	57	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
set-30	58	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
out-30	59	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
nov-30	60	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
dez-30	61	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jan-31	62	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
fev-31	63	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mar-31	64	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
abr-31	65	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mai-31	66	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jun-31	67	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jul-31	68	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
ago-31	69	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
set-31	70	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
out-31	71	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
nov-31	72	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
dez-31	73	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jan-32	74	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
fev-32	75	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mar-32	76	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
abr-32	77	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mai-32	78	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jun-32	79	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jul-32	80	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
ago-32	81	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
set-32	82	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
out-32	83	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
nov-32	84	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
dez-32	85	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jan-33	86	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
fev-33	87	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mar-33	88	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
abr-33	89	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mai-33	90	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jun-33	91	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jul-33	92	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
ago-33	93	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
set-33	94	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
out-33	95	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
nov-33	96	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
dez-33	97	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jan-34	98	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
fev-34	99	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mar-34	100	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
abr-34	101	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mai-34	102	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jun-34	103	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jul-34	104	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
ago-34	105	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
set-34	106	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
out-34	107	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
nov-34	108	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
dez-34	109	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jan-35	110	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
fev-35	111	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mar-35	112	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
abr-35	113	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
mai-35	114	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jun-35	115	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
jul-35	116	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
ago-35	117	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
set-35	118	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
out-35	119	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	0	84.563	0	0	0	0	0	-846	-423	-1.268	83.295
nov-35	120	100%	93,44	1,00	93,44	84.563	0	0	10.970.361	11.054.924	0	-329.111	0	0	0	-846	-423	-330.379	10.724.545

BINSWANGER
BRAZIL

Inquilino 1 - lojas 108 e 109

Lojas 108 e 109

Total					22.604.844	0	0	24.232.618	46.837.462	0	-726.979	0	0	0	-226.048	-113.024	-1.066.051	45.771.411
VPL	31-out-25				14.715.134	0	0	9.557.737	24.272.870	0	-286.732	0	0	0	-147.151	-73.576	-507.459	23.765.411

Período					Receita					Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
jan-26	2	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
fev-26	3	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
mar-26	4	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
abr-26	5	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
mai-26	6	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
jun-26	7	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
jul-26	8	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
ago-26	9	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
set-26	10	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
out-26	11	100%	102,07	1,00	102,07	204.036	0	0	0	204.036	0	0	0	0	0	-2.040	-1.020	-3.061	200.975
nov-26	12	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
dez-26	13	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jan-27	14	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
fev-27	15	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mar-27	16	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
abr-27	17	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mai-27	18	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jun-27	19	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jul-27	20	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
ago-27	21	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
set-27	22	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
out-27	23	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
nov-27	24	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
dez-27	25	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jan-28	26	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
fev-28	27	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mar-28	28	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
abr-28	29	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mai-28	30	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jun-28	31	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jul-28	32	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
ago-28	33	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
set-28	34	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
out-28	35	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
nov-28	36	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
dez-28	37	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jan-29	38	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
fev-29	39	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mar-29	40	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
abr-29	41	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mai-29	42	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jun-29	43	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jul-29	44	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
ago-29	45	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
set-29	46	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
out-29	47	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
nov-29	48	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
dez-29	49	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jan-30	50	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
fev-30	51	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mar-30	52	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
abr-30	53	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mai-30	54	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jun-30	55	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jul-30	56	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
ago-30	57	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
set-30	58	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
out-30	59	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
nov-30	60	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
dez-30	61	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jan-31	62	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
fev-31	63	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mar-31	64	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
abr-31	65	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mai-31	66	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jun-31	67	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jul-31	68	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
ago-31	69	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
set-31	70	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
out-31	71	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
nov-31	72	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
dez-31	73	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jan-32	74	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
fev-32	75	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mar-32	76	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
abr-32	77	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mai-32	78	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jun-32	79	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jul-32	80	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
ago-32	81	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
set-32	82	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
out-32	83	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
nov-32	84	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
dez-32	85	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jan-33	86	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
fev-33	87	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mar-33	88	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
abr-33	89	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mai-33	90	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jun-33	91	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jul-33	92	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
ago-33	93	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
set-33	94	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
out-33	95	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
nov-33	96	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
dez-33	97	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jan-34	98	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
fev-34	99	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mar-34	100	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
abr-34	101	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mai-34	102	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jun-34	103	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jul-34	104	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
ago-34	105	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
set-34	106	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
out-34	107	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
nov-34	108	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
dez-34	109	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jan-35	110	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
fev-35	111	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mar-35	112	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
abr-35	113	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
mai-35	114	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jun-35	115	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
jul-35	116	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
ago-35	117	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
set-35	118	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
out-35	119	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	0	186.793	0	0	0	0	0	-1.868	-934	-2.802	183.991
nov-35	120	100%	93,44	1,00	93,44	186.793	0	0	24.232.618	24.419.412	0	-726.979	0	0	0	-1.868	-934	-729.780	23.689.631

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	✓
							Pontuação		**11**
					GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):				**Grau I**

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

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

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

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

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

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



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

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

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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