

Laudo Completo de Avaliação

PREPARADO PARA: FIPECQ - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA
COMPLEMENTAR DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA
FINEP, DO IPEA, DO CNPQ, DO INPE E DO INPA

FINALIDADE: Fins de Tomada de Decisão Interna

PROPRIEDADE: Centro Empresarial Varig / Escritório (sala) localizado
na SCN - Quadra 4, Bloco B, Conj. 404 - Brasília/DF

DATA: 19 de julho de 2018

São Paulo, 19 de julho de 2018.

FIPECQ - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA, DO CNPQ, DO INPE E DO INPA.
At. Sr. Laércio Barbosa de Melo
SCN Quadra 01, Bloco D, Sala 118 a 120, Ed. Veja
Brasília/ DF

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Centro Empresarial Varig / Escritório (sala) localizado na SCN - Quadra 4, Bloco B, Conj. 404 - Brasília/DF.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda e valor de mercado para locação do imóvel em referência, para fins de tomada de decisão interna e oferecer um panorama geral do mercado de escritório de Brasília, apresentando as principais estatísticas e informações do setor imobiliário.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 102 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Conj. 404 do Centro Empresarial Varig, Escritório (sala) localizado na SCN - Quadra 4, Bloco B, Asa Norte, Brasília/DF.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 19 de julho de 2018, em:

CONCLUSÃO DE VALORES					
IMÓVEL	ÁREA (m²)	TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	UNITÁRIO
EDIFÍCIO VARIG CONJ. 404	– 604,86 Privativa	Valor de mercado para venda	R\$ 4.528.000,00	R\$ 7.485,22	
		Valor de mercado para locação	R\$ 36.000,00	R\$ 59,34	

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O Edifício Centro Empresarial Varig encontra-se em discussão judicial com a construtora do prédio, no qual se apura a existência de eventuais vícios na construção do imóvel. A discussão está em trâmite há aproximadamente 15 anos e recentemente iniciou-se um possível acordo com o condomínio e os respectivos proprietários a fim de ressarcir o dano suportado. Apesar de ainda não haver um valor exato, estima-se que a causa já tenha atigido o montante na casa de dezena de milhões de reais (o que poderá ser repartido entre o condomínio e os proprietários).

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

FIPECQ - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA
COMPLEMENTAR DOS EMPREGADOS OU
SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA, DO CNPQ, DO INPE
E DO INPA

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Lucas Conte
Consultant - Office and Special Projects
Cushman & Wakefield, Brazil



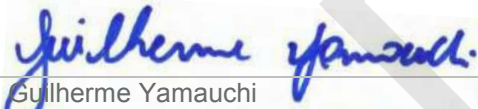
Thamires Angelin
Consultant - Office and Special Projects
Cushman & Wakefield, Brazil



Rodrigo da Silva
Manager - Office and Special Projects
Cushman & Wakefield, Brazil



Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered
Valuer
Director, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, South America



Guilherme Yamauchi
Sr. Analyst, Market Research & Business
Intelligence
Cushman & Wakefield, Brazil



Bruno Suguimoto
Coordinator, Market Research & Business
Intelligence
Cushman & Wakefield, Brazil



Jadson Andrade
Manager, Market Research & Business Intelligence
Cushman & Wakefield, Brazil

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste de um conjunto situado em um edifício comercial composto por 2 subsolos, térreo e 14 pavimentos-tipo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (sala)
Nome da propriedade	Centro Empresarial Varig
Endereço	SCN - Quadra 4, Bloco B, Brasília/DF, 70714-020
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	18/07/2018
Data do valor	18/07/2018
Data da inspeção	25/04/2018
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda Determinar o valor de mercado para locação
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de tomada de decisão interna
Metodologias	Comparativo Direto de Dados de Mercado / Fluxo de Caixa Descontado, Comparativo Direto de Dados de Mercado e Evolutivo
Nº de controle cw / contrato	AP-18-66032-900092a

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

EDIFÍCIO VARIG

Número de contribuinte	46454721
Matrícula	50898
Outros documentos recebidos	Convenção do Edifício Varig, Carta de Arrematação, processo nº 0260447-16.2010.8.19.0001 e e-mail com dados de matrícula nº 50898

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE
TERRENO

Descrição da propriedade	Conjunto situado em um edifício comercial composto por 2 subsolos, térreo e 14 pavimentos-tipo		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (sala)		
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Número de prédios	1,00	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível

CONSTRUÇÕES
EDIFÍCIO VARIG

Tipo de Imóvel	Escritório (sala)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Regular
Número de vagas	15,00
Coeficiente de estacionamento	40,32
Tipo de estacionamento	Garagem subterrânea
Área privativa (m ²)	604,86

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m ²)	FONTE DA ÁREA
Privativa	604,86	E-mail

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Zona Urbana do Conjunto Tombado
Taxa de ocupação	15,0%

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE
PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

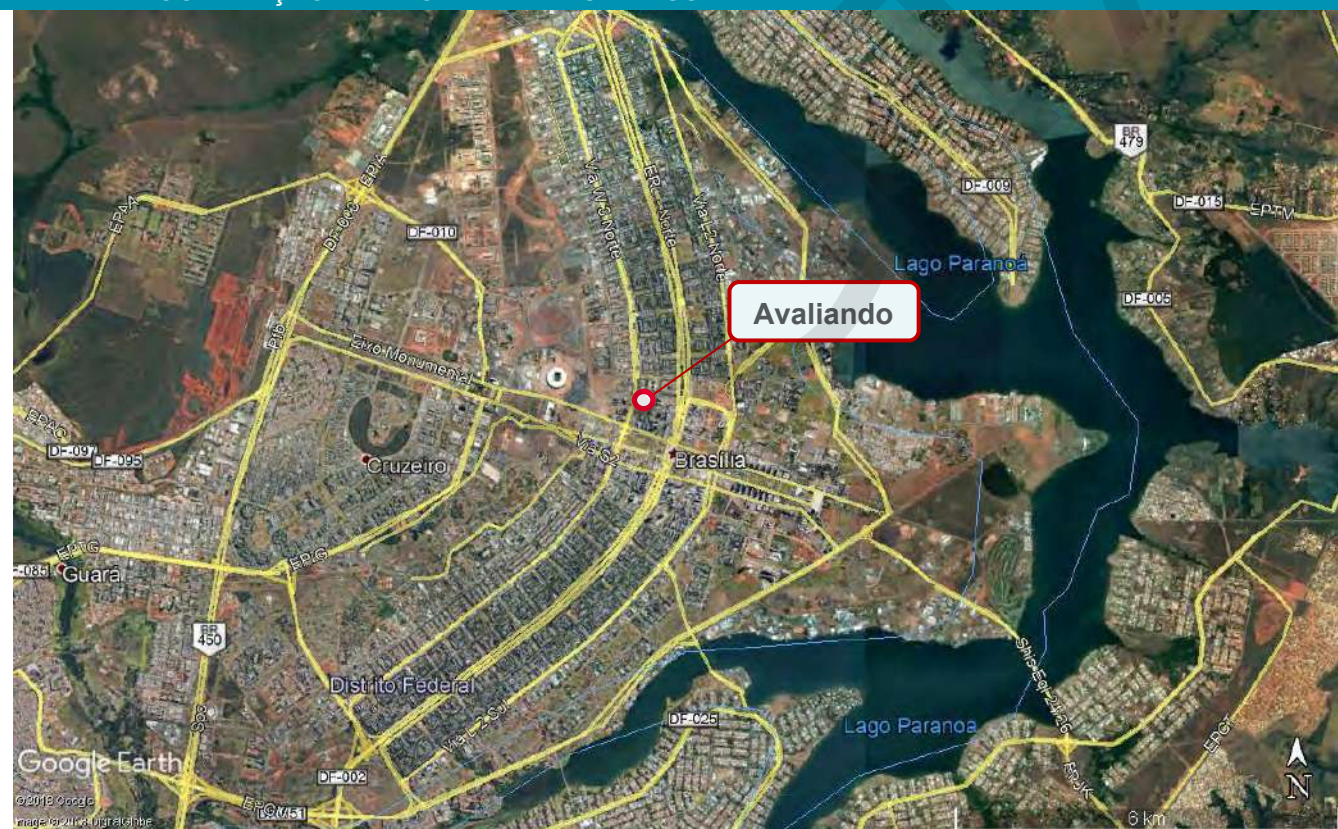
- O edifício é um ponto de referência da região, pela arquitetura e histórico de Brasília;
- Está localizado próximo a Esplanada dos Ministérios e ao Planalto Central; e
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritórios.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado imobiliário encontra-se em desaquecimento, reflexo da desaceleração econômica do país podendo influenciar na liquidez do imóvel.

CONCLUSÃO DE VALORES
EDIFÍCIO VARIG

Valor de mercado para venda	R\$ 4.528.000,00 (Quatro Milhões Quinhentos e Vinte e Oito Mil Reais)	R\$/m² 7.485,22
Valor de mercado para locação	R\$ 36.000,00 (Trinta e Seis Mil Reais)	R\$/m² 59,34

Mapa e fotos da propriedade em estudo
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

FACHADA EDIFÍCIO VARIG



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

FIPECQ - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR
DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA,
DO CNPQ, DO INPE E DO INPA | VII

FACHADA EDIFÍCIO VARIG



Fonte: Cushman & Wakefield

HALL DE ACESSO ÀS SALAS



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA SALA 404, BLOCO B



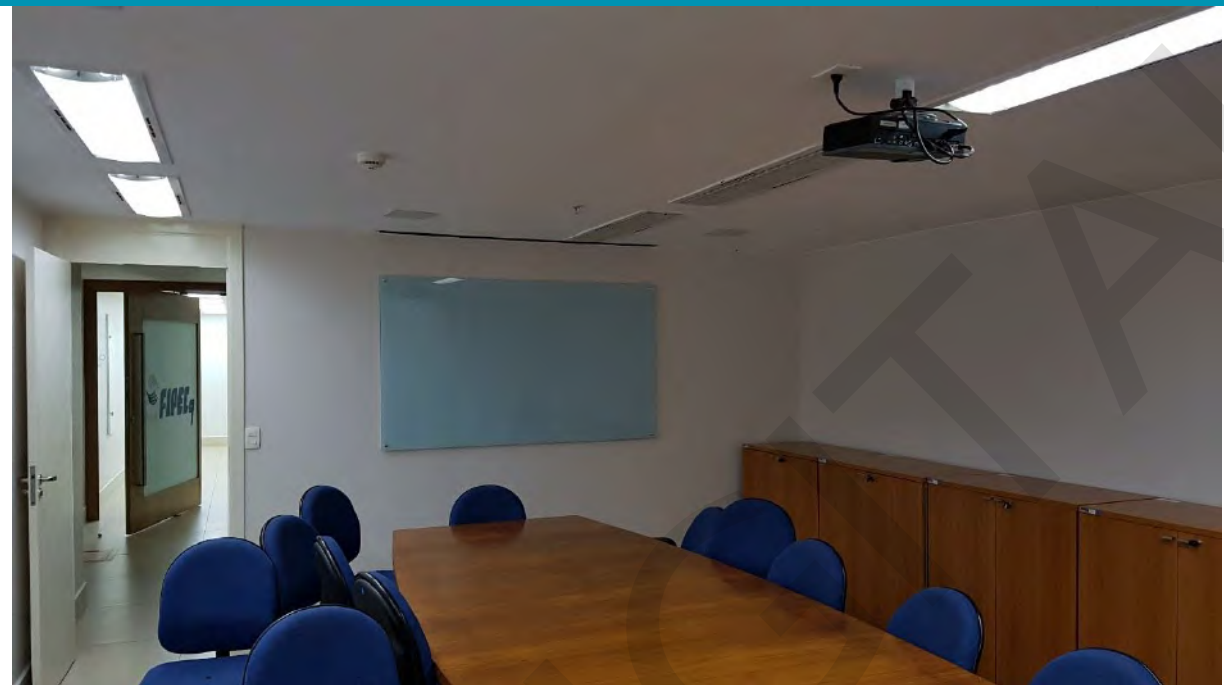
Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA SALA 404, BLOCO B



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA SALA 404, BLOCO B



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA SALA 404, BLOCO B



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA SALA 404, BLOCO B



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA SALA 404, BLOCO B



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA SALA 404, BLOCO B



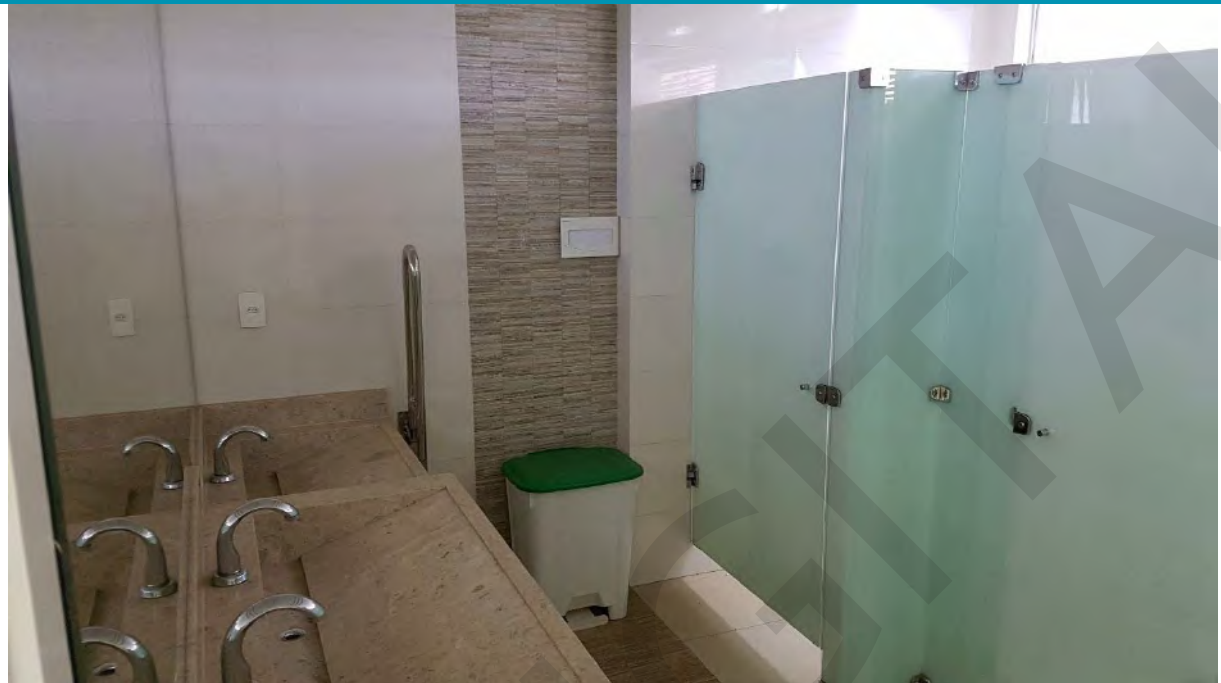
Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA SALA 404, BLOCO B



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DA SALA 404, BLOCO B



Fonte: Cushman & Wakefield

GARAGEM DO EDIFÍCIO VARIG



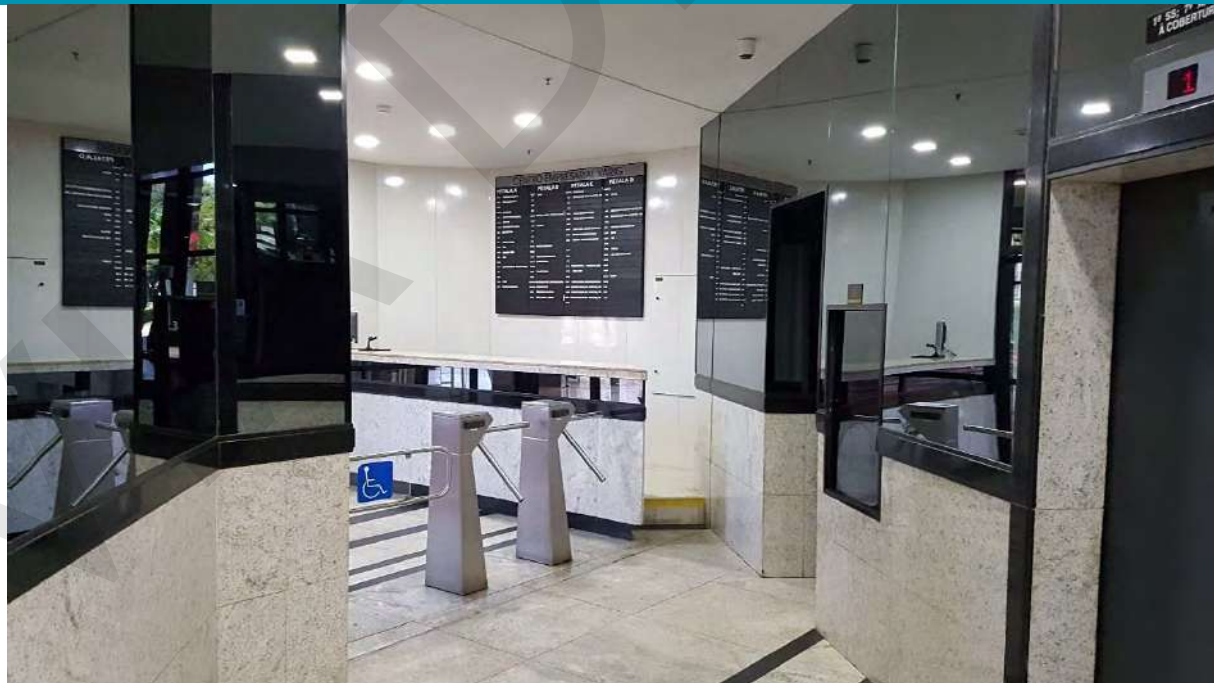
Fonte: Cushman & Wakefield

GERADOR DE ENERGIA



Fonte: Cushman & Wakefield

HALL DE ENTRADA PARA O EDIFÍCIO VARIG



Fonte: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

FIPECQ - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR
DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA,
DO CNPQ, DO INPE E DO INPA | XIV

ESTACIONAMENTO EXTERNO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE.....	XVII
INTRODUÇÃO.....	19
OBJETO (S).....	19
OBJETIVO	19
FINALIDADE.....	19
DESTINATÁRIO	19
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	19
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	19
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS.....	20
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	20
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	20
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	21
ANÁLISE REGIONAL	23
INTRODUÇÃO.....	23
CARACTERÍSTICAS GERAIS DO MERCADO	23
CENÁRIO ECONÔMICO	26
REGIÕES BRASILEIRAS	33
MERCADO DE ESCRITÓRIOS.....	37
MERCADO CLASSE A - BRASÍLIA.....	43
MERCADO CLASSE B - BRASÍLIA.....	47
ESTUDO DOS CONCORRENTES.....	50
CENTRO EMPRESARIAL VARIG TORRE LESTE	57
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA.....	58
ASPECTOS GERAIS.....	58
A CIRCUNVIZINHANÇA.....	58
ACESSO.....	59
CONCLUSÃO	59
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	60
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	60

QUADRO DE ÁREAS	63
ZONEAMENTO.....	64
CONCLUSÃO	65
AVALIAÇÃO	66
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	66
METODOLOGIA	66
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	69
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	78
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA	85
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	85
CONCILIAÇÃO DE VALORES	94
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	96
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	97
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	99
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	102
ANEXOS.....	A
ANEXO A: CENÁRIOS DE MERCADO	A
ANEXO B: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A
ANEXO C: DEFINIÇÕES TÉCNICAS.....	A

Introdução

Objeto (s)

O objeto desta avaliação é o escritório (sala) da contratante FIPECq - Fundação de Previdência Complementar dos Empregados ou Servidores da FINEP, do IPEA, do CNPq, do INPE e do INPA, localizado na SCN - Quadra 4, Bloco B, Conj. 404, Brasília - DF.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda e valor de mercado para locação do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de tomada de decisão interna.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante FIPECq - Fundação de Previdência Complementar dos Empregados ou Servidores da FINEP, do IPEA, do CNPq, do INPE e do INPA.

OBS.: Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 19 de julho de 2018;
- Data da vistoria da propriedade: 25 de abril de 2018.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- O Edifício Centro Empresarial Varig encontra-se em discussão judicial com a construtora do prédio, no qual se apura a existência de eventuais vícios na construção do imóvel. A discussão está em trâmite há aproximadamente 15 anos e recentemente iniciou-se um possível acordo com o condomínio e os respectivos proprietários a fim de ressarcir o dano suportado. Apesar de ainda não haver um valor exato, estima-se que a causa já tenha atigido o montante na casa de dezena de milhões de reais (o que poderá ser repartido entre o condomínio e os proprietários).

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Centro Empresarial Varig e está situada na SCN - Quadra 4, Bloco B - Asa Norte - Brasília/DF.

A propriedade em estudo localiza-se na região da Asa Norte. A ocupação apresenta predominância comercial, com shoppings center, hotéis, prédios comerciais e instituições públicas. Podemos destacar como principais pontos, o estádio Mané Garrincha, Brasília Shopping e Jardim Burle Marx.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 500 m do Shopping Brasília;
- 850 m do Jardim Burle Marx;
- 1,2 km do Shopping Conjunto Nacional;
- 1,4 km da Estação Central (Metrô);
- 1,9 km do Estádio Mané Garrincha; e
- 2,6 km do Parque da Cidade.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA

EDIFÍCIO VARIG

Número do registro	50.898
Cartório	2º ofício de registro de imóveis
Data da matrícula	27/06/2018
Endereço do imóvel	4º pavimento, torre leste, bloco B da Quadra 04, setor comercial Norte- SC/NORTE
Proprietário	FIPECq - Fundação de Previdência Complementar dos Empregados ou Servidores da FINEP, do IPEA, do CNPq e do INPA
Data da aquisição	16/04/2014

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU**EDIFÍCIO VARIG**

Número de contribuinte	46.454.721
Prefeitura	Distrito Federal
Ano base do documento em referência	2018
Proprietário	Varig AS Viação Aérea Rio Grandense
Endereço do imóvel	SCN QD 4 BL B um. 404
Área construída (m ²)	1.213,12
Área total de terreno (m ²)	6.400,00
Valor venal do imóvel (R\$)	3.178.764,96
Valor do imposto a pagar (R\$)	30.807,19

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS**EDIFÍCIO VARIG**

Outros documentos recebidos

Carta de Arrematação, processo nº 0260447-16.2010.8.19.0001 e e-mail com dados de matrícula nº 50898

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

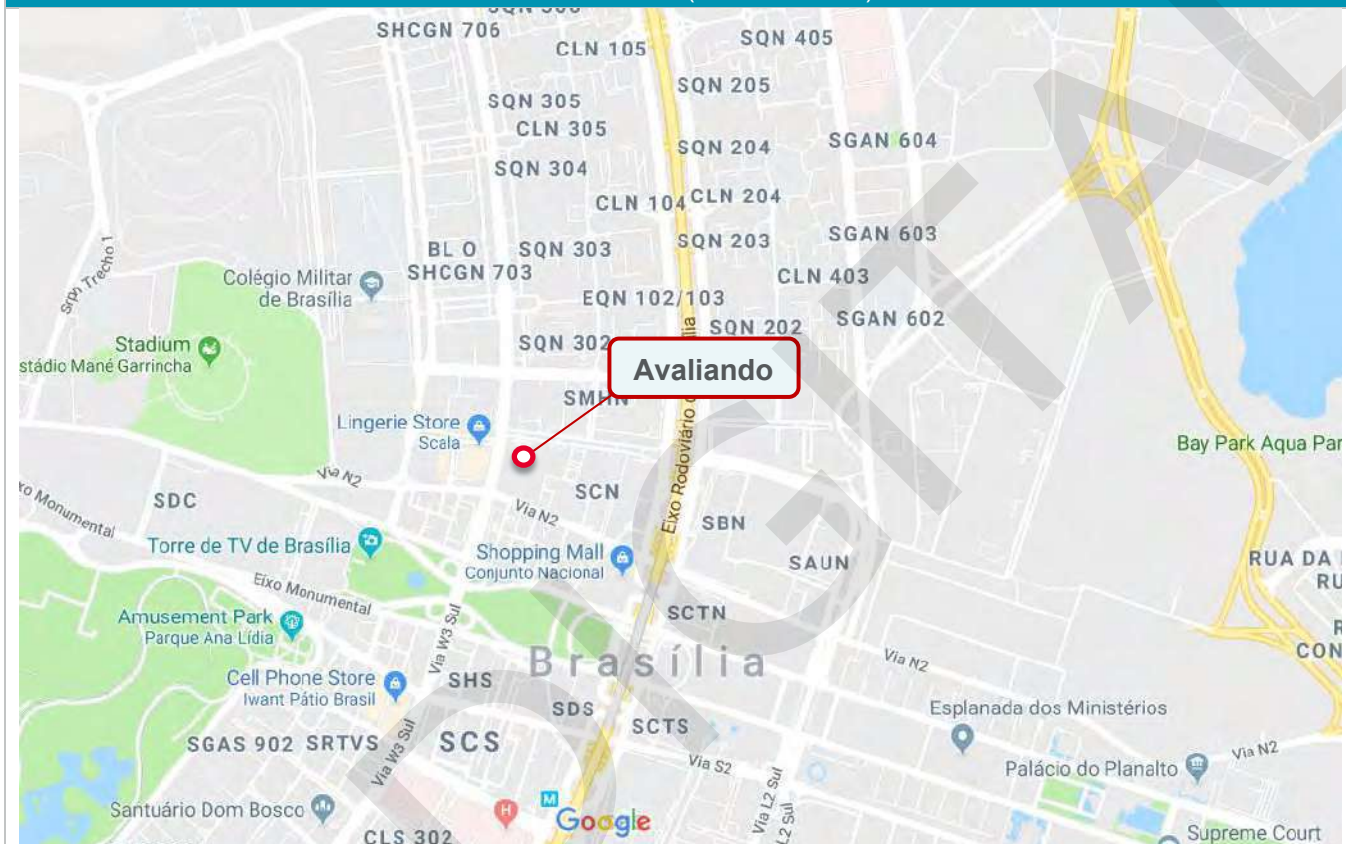
OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Posição atual

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de Brasília, região da Asa Norte.

Características Gerais do Mercado

Brasil

Brasil é o maior país da América do Sul, com extensão territorial equivalente a 48% do território sul-americano e área total de 8.515.767 km², sendo o quinto maior do mundo. O território possui uma linha costeira de aproximadamente 8.000 km e faz fronteira com todos os países sul-americanos, com exceção do Chile e

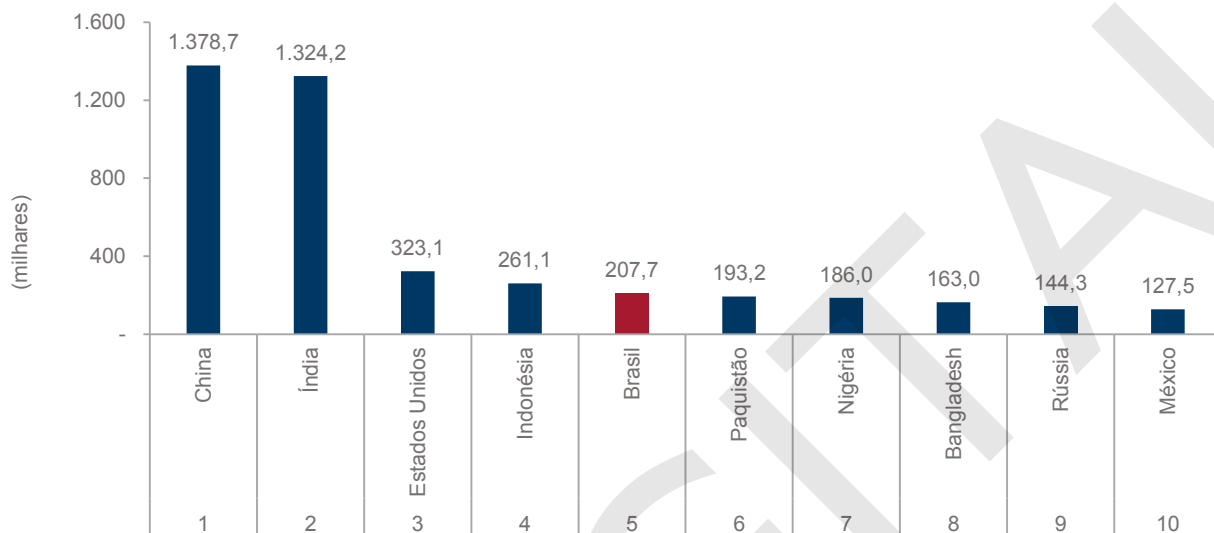
Equador. Por fim, o país possui 5 regiões, 26 estados-membros, um Distrito Federal e 5.570 municípios. O mapa (Figura 1), a seguir ilustra sua localização geográfica:

Figura 1: Brasil



Fonte: Subdivisões do Brasil

Na comparação com o âmbito externo, segundo o Banco Mundial (World Bank), o país é o quinto mais populoso do mundo, com 208 milhões de habitantes, representando 2,8% da população mundial, perdendo apenas para China, Índia, Estados Unidos e Indonésia, conforme mostra o gráfico a seguir:

Gráfico 1: Ranking de países pela população


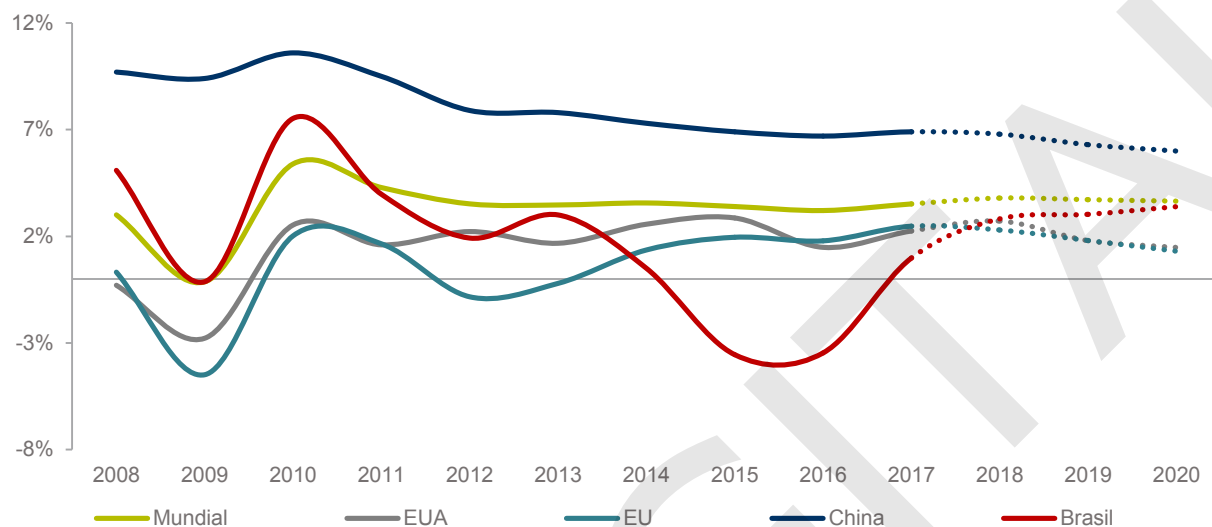
Fonte: Banco Mundial (World Bank, 2016)

Em termos de atividade econômica, a comparação é a seguinte:

- A China continua a apresentar um crescimento econômico acima da média mundial, crescendo 6,8% no primeiro trimestre de 2018, sendo bastante expressivo em termos globais, no entanto a tendência da atividade econômica do país é de desaceleração, visto que o ritmo da produção industrial e de vendas no varejo segue vagaroso.
- Os EUA estão próximos de completar o mais longo crescimento da história (10 anos), mesmo com um crescimento relativamente vagaroso (2,3% no primeiro trimestre de 2018). No geral, o mercado segue otimista com a recuperação dos conterrâneos norte-americanos que deverá ser impulsionada sobretudo pela reforma tributária.

Apesar de os EUA estarem bem posicionados na economia mundial, é interessante notar que alguns países sul-americanos, como Chile e Argentina e alguns europeus, como a Irlanda, apresentam taxas de crescimentos do PIB superiores ao país norte-americano, o que sugere uma competitividade internacional acirrada.

Gráfico 2: Comparativo PIB



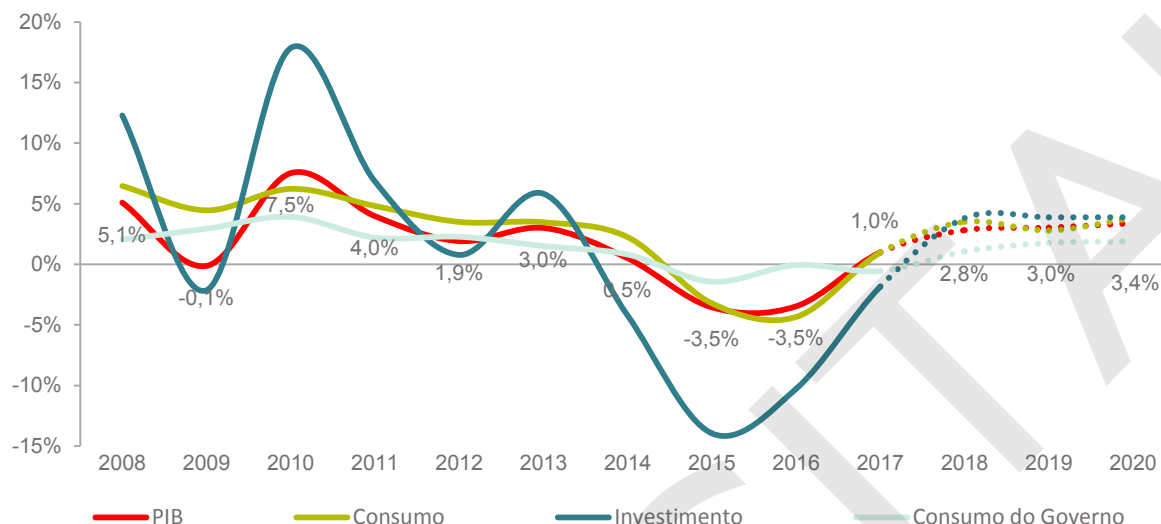
Fonte: Cushman & Wakefield; IBGE

Cenário Econômico

O Brasil possui uma jovem e crescente população, cujas concentrações principais se dão nas duas maiores cidades: São Paulo (12,04 milhões) e Rio de Janeiro (6,49 milhões). Além disso, o Brasil também possui mais de 15 cidades com mais de 1 milhão de habitantes, representando um significativo mercado consumidor em crescimento.

PIB

Após dois anos consecutivos de recessão, o Brasil voltou a apresentar taxas de crescimento positivas para o Produto Interno Bruto (PIB), avançando 1,0% em 2017. Tal recuperação adveio do agronegócio que cresceu cerca de 13% devido a safra recorde apresentada. Ademais, o consumo das famílias também foi responsável pelo crescimento, já que registrou um aumento de 1% em comparação com o ano imediatamente anterior (2016). Apesar dos indícios positivos, é importante ressaltar que o PIB ainda está aquém do nível de 2014.

Gráfico 3: PIB (%) x Consumo (%) x Investimentos (%)


Fonte: Cushman & Wakefield; IBGE

Consumo

O governo brasileiro liberou em 2017 medidas com relativo impacto, que tinham por objetivo fazer o consumo voltar a crescer, uma dessas medidas foi o saque do FGTS inativo que chegou a R\$ 44 bilhões. Outra medida que está sendo realizada é a liberação de 15,9 bilhões de reais das contas do PIS/Pasep para aposentados. De fevereiro para março, a concessão de crédito pessoal subiu 10,4%, enquanto que o Indicador de Confiança do Consumidor (ICC) se manteve estável em 42,2 pontos na variação mensal, contra 42,3 do mês anterior.

Segundo o Caged, fevereiro de 2018 foi o segundo mês consecutivo de saldo positivo entre admissões e desligamentos, tendo um saldo acumulado de 61.188 vagas. Além disso, houve uma queda de 0,62 p.p. na taxa desemprego na comparação anual (março de 2018 contra 2017), mas ainda é alta, estando em 13,13%.

Visto isso, o consumo ainda é um dos principais fatores para retomada do crescimento. Por esperar um aumento vagaroso do emprego, o consumo seguirá com velocidade proporcional.

Varejo

O movimento do varejo está diretamente relacionado à ocupação de galpões para logística próximos a grandes centros de consumo. Maior consumo indica maior necessidade de espaços de estocagem e conseqüente ocupação de galpões. Na eventualidade de queda no consumo há um aumento momentâneo do estoque, fruto de encomendas já realizadas pelo varejo. Todavia, em um segundo momento adota-se uma posição mais conservadora, cessam as entregas e os estoques vão diminuindo. Entendemos que é o que ocorre no mercado neste momento.

Segundo a PMC (Pesquisa Mensal de Comércio), as vendas comerciais abriram 2018 em alta, registrando crescimento de 1,3% na comparação com fevereiro de 2017. A tendência é que o setor varejista seguirá avançando até o fim desse ano, sendo favorecido pela baixa inflação e redução da taxa de juros.

Industrial

A atividade industrial é um dos responsáveis relacionado à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também ao estoque.

Em fevereiro de 2018, a Pesquisa Industrial Mensal apontou que o setor cresceu 2,8% na comparação com o mesmo mês do ano anterior. Tal resultado ocorreu em maior parte pelo avanço da produção de bens duráveis, que cresceu 1,7%, efeito da Copa do Mundo que tem incentivado a produção de televisores.

Da mesma forma que o varejo, a indústria tende a se beneficiar da conjuntura econômica atual, no entanto, por conta do ainda elevado desemprego, o ritmo de recuperação tende a ser mais vagaroso. Ademais, seu patamar ainda está 15,1% abaixo do pico histórico, observado em maio de 2011.

Contas públicas

Taxa Selic e inflação

Entre 2015 e 2016, a taxa Selic permaneceu por mais de um ano no patamar de 14,25% a.a., o maior nível desde 2006, tendo em vista a necessidade de conter a inflação. Porém, devido à inércia geral da economia a inflação permaneceu alta ao longo de quase todo o ano de 2016, quando finalmente foram vistos sinais de arrefecimento. A partir de então o Copom reduziu a taxa sucessivamente chegando a 6,50%, patamar atual.

A estimativa é que a Selic será de 6,25% no final de 2018. Por outro lado, a inflação vem em paralelo mostrando sinais mais consistentes de queda com parciais mensais menores que o previsto, de maneira que se espera que o IPCA termine o ano em 3,77%, próximo do centro da meta do governo para 2018, que é de 4,5%.

O IPCA acumulado dos últimos 12 meses (base Mar/18) foi de 2,7%. A alta taxa de desemprego e a instabilidade política têm freado o consumo, influenciando diretamente no nível de preços. No mês de março, passagens aéreas tiveram queda de 15,42% no preço, enquanto que alimentos, após queda no período anterior, apresentou alta de 0,07% alavancado pelo aumento no preço das frutas.

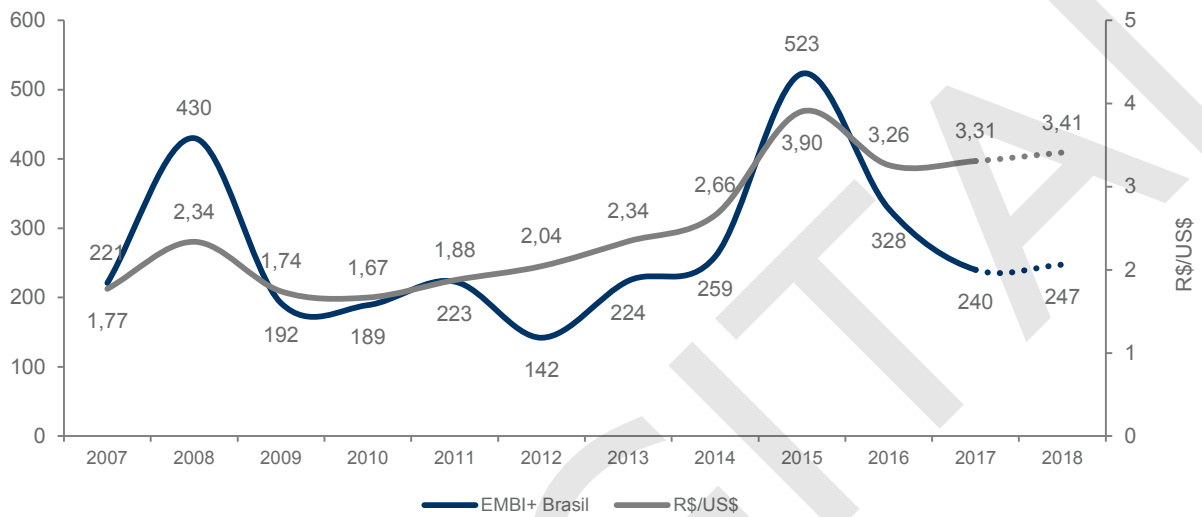
Câmbio e risco-país

A moeda brasileira se desvalorizou bastante durante 2015 e a baixa cotação perdurou ao longo de boa parte de 2016, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. No fim de Abril a cotação do dólar chegou a atingir valores acima de R\$3,50, maior valor desde novembro de 2016.

O risco-país medido pelo índice EMBI+ tem se mantido estável abaixo dos 250 pontos, valor bem abaixo se comparado há 2 anos atrás, quando em abril de 2016 o índice atingia mais de 400 pontos.

O gráfico a seguir mostra a evolução do risco-país e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda do índice EMBI+, o risco percebido do país ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise.

Gráfico 4: Taxa de Câmbio x Risco do País



Fonte: Cushman & Wakefield

Em termos comparativos, segundo a comparação feita pelo Valor Econômico, o Brasil encontra-se atualmente na seguinte posição em termos de risco:

Figura 2: Classificação das agências de risco

Fitch Ratings	Standard & Poor's	Moody's	Significado na escala
AAA	AAA	Aaa	Grau de investimento com qualidade alta e baixo risco
AA+	AA+	Aa1	
AA	AA	Aa2	
AA-	AA-	Aa3	
A+	A+	A1	
A	A	A2	
A-	A-	A3	Grau de investimento, qualidade média
BBB+	BBB+	Baa1	
BBB	BBB	Baa2	
BBB-	BBB-	Baa3	Categoria de especulação, baixa classificação
BB+	BB+	Ba1	
BB	BB	Ba2	
BB-	BB-	Ba3	
B+	B+	B1	
B	B	B2	
B-	B-	B3	Risco alto de inadimplência e baixo interesse
CCC	CCC+	Caa1	
CC	CCC	Caa2	
C	CCC-	Caa3	
D	CC	Ca	
	C	C	

Fonte: Valor Econômico, Cushman & Wakefield

Mercado de trabalho

A taxa de desemprego do Brasil no primeiro trimestre de 2018 atingiu 13,1%. Esse número representa 13,7 milhões de pessoas desempregadas, uma redução de 0,6 p.p. na comparação com o primeiro trimestre de 2017.

Na comparação com o trimestre imediatamente anterior, encerrado em dezembro de 2017, a taxa de desemprego aumentou 1,3 p.p..

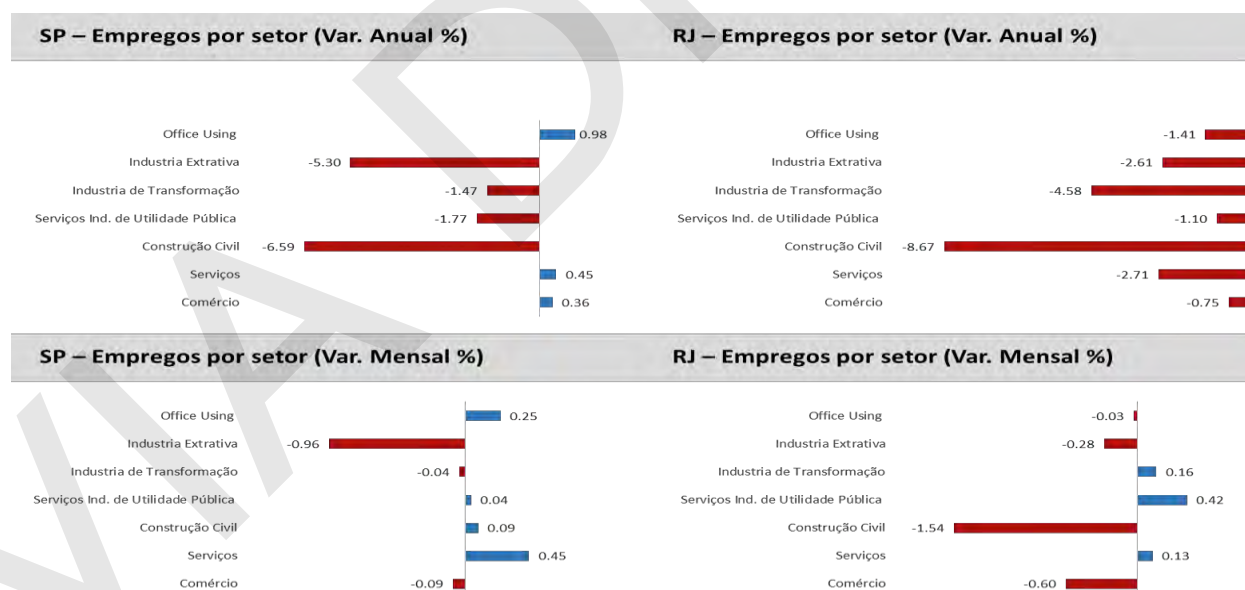
É importante ressaltar que é natural o aumento no nível de desemprego no começo do ano, devido principalmente às demissões de trabalhadores temporários, contratados para suprir a demanda das compras de fim de ano.

Além disso, o país tem apresentado cada vez mais um aumento no emprego informal e uma diminuição no total de empregados com carteira assinada. Assim, a queda na taxa de desemprego e a lenta recuperação econômica gera um efeito positivo sobre o consumo.

A estimativa para o desemprego no ano de 2018 é de queda de 1 p.p. em relação ao ano anterior, ou seja, haverá um aumento no número de empregos em 2018. Dessa forma, a taxa de desemprego projetada para 2018 é de 12,1%.

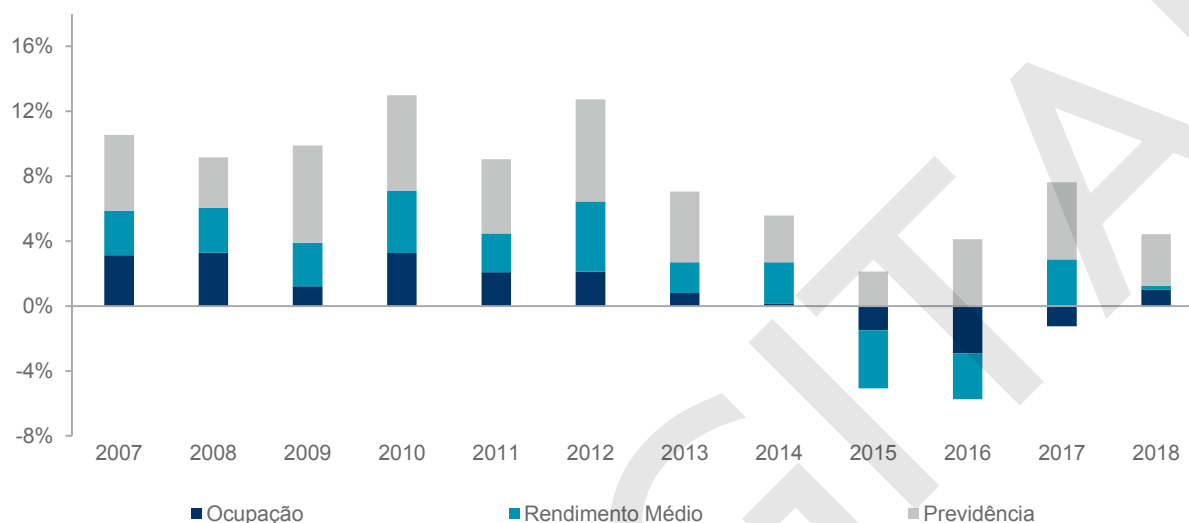
É importante notar que o desemprego possui maior impacto em atividades como construção civil e produção industrial. Seguem, a seguir, os gráficos dos dois principais mercados do país:

Gráfico 5: Desemprego por setor (SP) x (RJ)



Fonte: Cushman & Wakefield

Em termos futuros, projeta-se uma lenta recuperação a partir deste ano, pelo comportamento da massa salarial, com ganhos reais a partir do segundo semestre de 2017.

Gráfico 6: Contribuição Massa Salarial (% a.a.)


Fonte: Cushman & Wakefield

Projeções para a economia brasileira

Embora as incertezas políticas enuviem o âmbito econômico, a previsão para 2018 é de uma retomada mais expressiva do que em 2017, visto que os indicadores favorecem a expansão de novos negócios e investimentos no Brasil. Ademais, o número da população economicamente ativa tende a aumentar, trazendo de volta o consumo que será outro fator decisivo. Importante ressaltar que, com as eleições presidenciais, o dólar pode sofrer constantes variações devido ao elevado grau de risco de investir no país devido as grandes incertezas que rondam o cenário político.

Já no longo prazo (após o ano de 2019) é de uma recuperação cada vez mais sólida, aquecendo o ambiente doméstico, principalmente o varejo que tende a um crescimento mais vultoso ou de mesma proporção que o PIB, além de políticas de longo prazo visando mudanças para simplificar a tributação. Contudo, é importante ressaltar que o Brasil deverá passar por quatro anos de crescimento consecutivos para chegar ao mesmo patamar de 2014.

Tabela 1: Projeções para economia brasileira

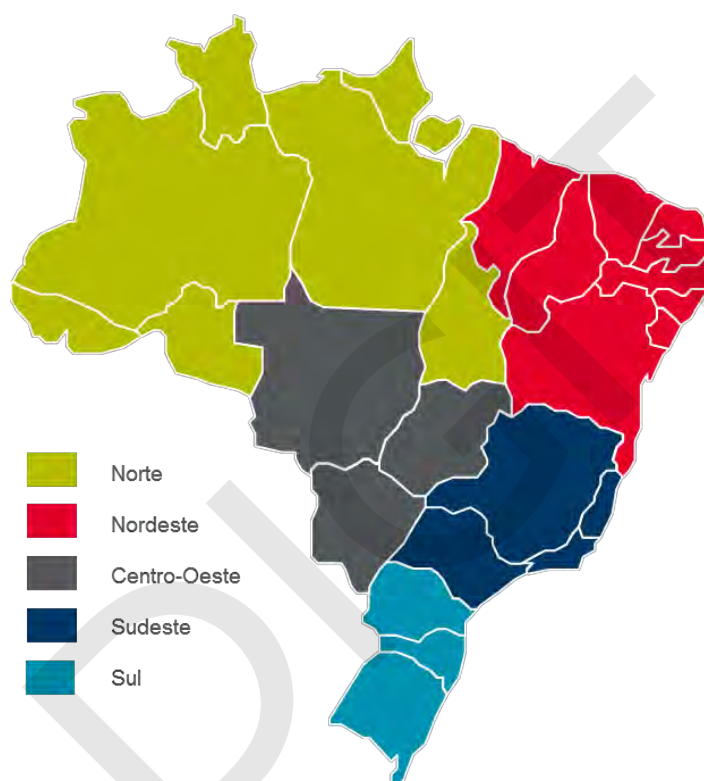
Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIB Real, %	0,50	-3,55	-3,46	0,99	2,47	3,03	3,39
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	12,18	11,55	10,97
Empregos em Escritórios							
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	7.365	119.923	162.119	173.205
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	3.050	33.055	39.480	42.149
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-12.304	2.547	10.005	14.219
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	2,30	4,29	5,69	6,46
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	2,09	3,20	2,94	4,48
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,20	1,09	2,75	1,97
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,41	2,44	3,56	4,17	2,17
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,95	3,61	4,01	4,00
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,52	5,76	4,90	4,48
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-2,54	6,64	5,28	4,21
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	3,13	3,98	3,94	4,62
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,03	4,52	4,77	6,07
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	6,50	7,75	8,50
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,31	3,50	3,64	3,79
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	240	247	207	197

Fonte: IBGE; IPC; PNUD, MTE, FGV, JP Morgan

Regiões Brasileiras

Essa seção visa descrever e analisar as principais regiões brasileiras. Brasil é composto por cinco regiões: Nordeste, Norte, Sul, sudeste e Centro-Oeste, conforme mostra o mapa (Figura 3) a seguir:

Figura 3: Divisão regional do Brasil



Fonte: IBGE; Cushman & Wakefield

A região de Centro-Oeste é composta pelos estados de Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e pelo Distrito Federal. Possui a segunda maior extensão territorial do Brasil (1.577.021 km²), representando aproximadamente 18,9% do território, sendo menor apenas que a região Norte.

Conforme a estimativa populacional do IBGE, é a região com o menor número de habitantes no Brasil, com 15.660.988, o que equivale a 7,6% da nação brasileira. Com grande parte da população residindo em áreas urbanas (87,5%), e baixa densidade demográfica (10 hab./km²), percebe-se a concentração de pequenas metrópoles espalhadas por todo o território.

Em relação a renda média domiciliar mensal e ao PIB per capita total, o Centro-Oeste possui o segundo maior nível do Brasil (R\$ 4.337,20 e R\$ 35.653,48, respectivamente), perdendo apenas para o Sudeste (R\$ 4.683,45 e R\$ 37.298,57), mostrando ser um importante polo econômico para a economia nacional.

O IDH médio (Índice de Desenvolvimento Humano) do Centro-Oeste é considerado alto - 0,753, valor acima da faixa nacional de 0,727), mostrando ser uma região que proporciona um ambiente saudável para a população, com um bom padrão de vida e fácil acesso à educação.

Tabela 2: Indicadores Socioeconômicos Brasil por Região

	Regiões Brasileiras					País
	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Brasil
Área (km ²)	3.678.794,33	1.530.000,24	1.557.021,20	924.604,06	563.833,11	8.254.252,94
População (2016)	17.740.418	56.917.564	15.660.988	86.356.952	29.439.773	206.115.695
População Urbana	13.104.686	41.302.028	13.706.777	80.045.137	25.258.469	173.417.097
População Rural	4.635.731	15.615.536	1.954.212	6.311.815	4.181.303	32.698.597
Densidade Demográfica (2016)	5 hab./Km ²	37 hab./Km ²	10 hab./Km ²	93 hab./Km ²	52 hab./Km ²	25 hab./Km ²
População Universitária (2014)	429.030	1.317.402	590.247	2.899.274	934.455	6.170.408
População Turística (2014)	13.828.791	64.003.941	22.286.698	125.552.556	48.097.812	273.769.798
Domicílios (2015)	5.000.351	17.682.402	5.126.285	29.054.437	10.515.624	67.379.099
Renda média domiciliar mensal (2016) - R\$	2.740,39	2.422,86	4.337,20	4.683,45	4.222,14	3.847,66
Potencial de Consumo Total (2016) - R\$ Bilhões	207,05	658,40	303,86	1.836,59	615,86	3.621,75
PIB Total (2014) - R\$ (mil)	308.076.997	805.099.103	542.632.030	3.174.690.665	948.453.986	5.778.952.780
PIB Per Capita Total (2014) - R\$	17.847,14	14.329,13	35.653,48	37.298,57	32.687,15	28.495,89
IDH Médio (2010)	0,684	0,660	0,753	0,754	0,756	0,727

1 Segundo o Atlas Brasil, o IDH é um número que varia entre 0 e 1. Quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano da região

Fonte: IBGE; IPC; PNUD

Brasília - Distrito Federal

Situado na Região Centro-Oeste, o Distrito Federal (DF) é a menor unidade federativa brasileira e a única que não possui municípios. Em contrapartida, ela possui 31 regiões administrativas que totalizam uma área com cerca de 5.780 km². A principal região administrativa é Brasília, capital federal do Brasil, onde localiza-se a sede do governo (Figura 4).

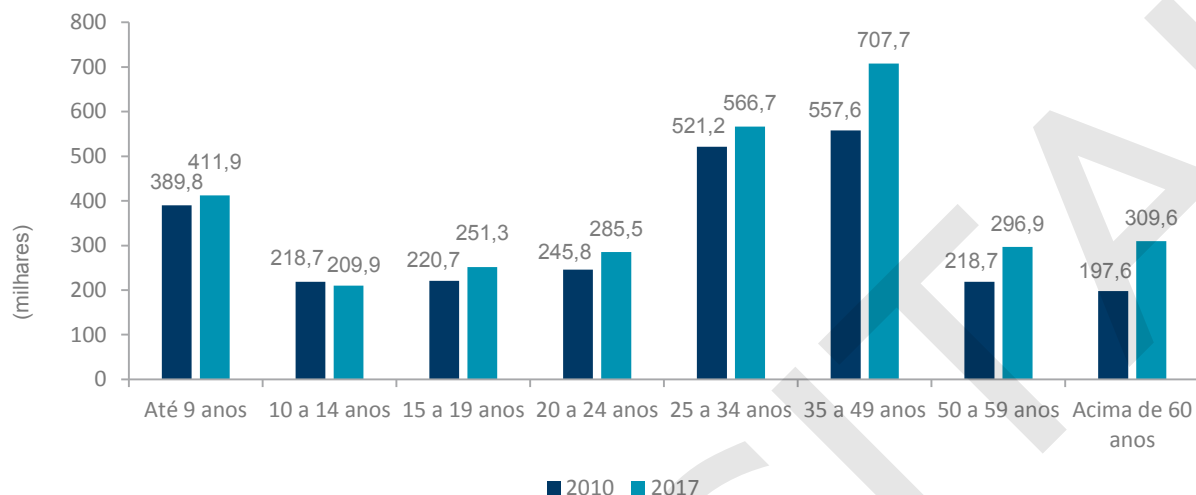
Figura 4: Distrito Federal



Fonte: Subdivisões do Brasil

A cidade foi fundada em 21 de abril de 1959, tornando-se a nova capital do país, atualmente possui mais de 3 milhões de habitantes. O “Plano Piloto” elaborado pelo urbanista Lucio Costa e as obras arquitetônicas de Oscar Niemeyer, engendraram uma cidade com uma população residente urbana (95%). De acordo com os dados de IDH, BSB está acima da média nacional.

Ao analisar a faixa etária de Brasília, percebe-se uma população mais madura, entre 35 a 49 anos (23,8% do total), contudo, é importante destacar que a idade que mais avançou nos últimos anos, foi a de 60 anos ou mais, reforçando o envelhecimento da população residente.

Gráfico 7: População por faixa etária – DF


Fonte: IBGE

A economia de Brasília assim como a economia do Brasil é guiada pelo setor de serviços, o mesmo representa 93% de toda a composição do PIB restando 6,6% para o Setor industrial e 0,4% para o setor agrícola. O valor do PIB de Brasília em 2014 para o setor de serviços fechou em R\$ 159,1 bilhões, enquanto o setor de indústria R\$ 11,3 bilhões e por fim o agropecuário em R\$ 0,8 bilhões.

A taxa de desemprego em Brasília terminou o ano de 2017 em 13,24%, 0,64 p.p. menor em relação ao ano de 2016, porém 0,5 p.p. acima da média do país. O número de empregos formais, apresenta um saldo positivo para fevereiro de 2018 com um resultado líquido de 1269 admissões. Esse crescimento e recuperação da economia acompanhou o movimento de retomada do país, que apresentou 76,2 mil de saldo líquido de admissão.

Os números de empregos formais em Brasília, foi impulsionada pelo setor de serviços, revelando um valor de 1644 empregos formais, já o comércio retraiu 742 postos de trabalho. A queda do setor de comércio foi impactada fortemente pela redução do consumo das famílias. A Pesquisa Mensal de Comércio – PMC, mostra que o volume de vendas no comércio varejista vem sofrendo desaceleração desde dezembro de 2017.

Os artigos de uso pessoal e domésticos foram os que sentiram maior retração nos índices de faturamento, seguindo a tendência da média nacional.

Indicadores Socioeconômicos

A tabela a seguir apresenta um resumo de indicadores socioeconômicos de modo a caracterizar o mercado na qual o empreendimento está inserido.

Tabela 3: Indicadores Socioeconômicos

	Unidade Federativa	País
	Distrito Federal	Brasil
Área	5.787,78 km ²	8.254.252,94 Km ²
População (2016)	2.977.216	206.115.695,00
População Urbana	2.823.474	173.417.097,00
População Rural	153.742	32.698.597,00
Densidade Demográfica (2016)	514 hab./Km ²	25 hab./Km ²
População Universitária (2014)	175.267	6.170.408,00
População Turística (2014)	3.285.320	273.769.798,00
Domicílios (2015)	951.646	67.379.099,00
Renda média domiciliar mensal (2016) - R\$	7.834,64	3.847,66
Potencial de Consumo Total (2016) - R\$ Bilhões	74,30	3.621,75
PIB Total (2014) - R\$ (mil)	197.432.059	5.778.952.779,99
PIB Per Capita Total (2014) - R\$	69.216,80	28.495,89
IDH Médio (2010)	0,784	0,73

Fonte: IBGE; IPC; PNUD

Mercado de Escritórios

Classificação de Edifícios Corporativos

Para identificar a qualidade dos produtos no mercado de escritório de Brasília, a Cushman & Wakefield desenvolveu uma metodologia de classificação de edifícios baseada nas características físicas dos mesmos, descrita a seguir:

- Classe A:** edifícios que apresentam preços acima da média para a região e consequentemente elevados retornos de locação. São bem localizados (nas principais vias da região), possuem gerenciamento profissional, atraindo inquilinos de grande porte e alta qualidade; oferecendo área útil por andar acima de 500 m², geralmente em lajes corridas que não se dividem em diversos conjuntos/salas. As estruturas são modernas, com excelente acabamento ou foram modernizadas para competir com sucesso entre edifícios mais novos. Apresentam ótimas condições e especificações técnicas completas em termos de: sistemas de ar condicionado, transporte vertical, controle de instalações integrado (BMS - building management system), contingência (geradores), apoio ao ocupante (centro de convenções, auditório e/ou heliporto), conveniências, segurança e monitoramento, proteção contra incêndio e infraestrutura para serviços de apoio (administração, depósitos, salas centrais de segurança, etc.).

- **Classe B:** imóveis não necessariamente estão localizados em regiões tão privilegiadas quanto aos de classe A, atraem inquilinos de médio/pequeno porte, apresentam preços na média para região e retornos de locação medianos. Geralmente possuem área útil por andar abaixo de 500 m², entretanto, em caso de lajes grandes, estas usualmente se dividem em diversos conjuntos/salas, resultando em áreas menores do que 90 m². As estruturas normalmente não são tão modernas e não possuem um nível de acabamento tão elevado quanto os edifícios de Classe A.
- **Classe C:** Normalmente são menores e mais antigos, apresentam baixos retornos de locação, geralmente não possuem gerenciamento predial in-loco e podem ter sistemas mecânicos defasados. As estruturas não são tão modernas e não possuem um padrão de acabamento tão elevado quanto os de classe B.

Principais itens para caracterização de um empreendimento de alto padrão (Classe A)

Tabela 4: Principais Critérios para Classificação Empreendimento Classe A

Critérios/instalações	Opção	Item	Requisitos / Considerações
Preço pedido locação	1	Preço pedido de locação acima da média para determinado mercado/região Z	-
Localização	1	Vias principais da região, próximo a transporte público e ótima infraestrutura de serviços no entorno	Ocorrendo a opção a 1ª opção, melhora a classificação
	2	Intermediações às principais vias da região	
	3	Vias menos desejadas (vias locais, dificuldade de acessibilidade, visibilidade do imóvel, etc.) rit.	
Sistemas de Ar Condicionado	1	ACC c/ VRV (volume de refrigerante variável)	Uma das alternativas apresentadas em 100% da área privativa. A última opção é a menos desejável
	2	AC c/ insulamento pelo piso (água gelada)	
	3	AC c/ forro radiante/gelado (água gelada)	
	4	AC fan coil (água gelada) c/ VAV (volume de ar variável)	
	5	AC fan coil (água gelada) s/ VAV	
Sistema de Transporte Vertical	1	Elevadores c/ chamada antecipada	Ocorrendo os 03 tipos melhora a classificação
	2	Elevador vip	
	3	Elevador de serviços	
Sistemas de Controle de Instalações	1	BMS - building management system: sistema computadorizado de automação predial, centralizando o monitoramento e controle das máquinas de refrigeração, torres de resfriamento, sistemas de ventilação, troca de calor e sistema de segurança e proteção contra incêndio	No mínimo controle de iluminação da área comum, reservatórios, bombas, elevadores e incêndio
Sistemas Contingência	1	Gerador p/ área comum + espaço disponível p/ gerador de área privativa	Ocorrendo a opção 02 melhora a classificação
	2	Gerador disponível para área comum e privativa	
Instalações de Apoio ao Ocupante	1	Auditório	Havendo as 03 opções melhora a classificação
	2	Centro de Convenções	
	3	Heliponto no edifício	
Conveniências	1	Serviços aos ocupantes (bancos, salão de beleza, papelaria, etc.)	Havendo todas as opções, melhora a classificação
	2	Concierge	
	3	Restaurante / Praça de alimentação	
	4	Cafeteria	
Características espaciais e físicas da área privativa e garagens	1	Área de laje superior a 500m ²	Mínimo
	2	Pé-direito igual ou superior a 2,7m	Mínimo
	3	Eficiência de layout: andares livres de pilares e áreas comuns compactadas	Mínimo
	4	Piso elevado	Mínimo
	5	Relação área útil x vagas de garagem (até 30m ² /vaga)	Ideal
	6	Relação área útil x vagas de garagem (30 a 60m ² /vaga)	Mínima
Sistemas de Segurança e Monitoramento	1	Segurança (CFTV, controle de acesso para entrada, alarmes)	Mínimo
Sistema de proteção contra incêndio	2	Sprinklers + detector de fumaça	Sprinkler no mínimo
Infraestrutura para Serviços	1	Sala de Administração	Mínimo 18 m ²
	2	Depósito de Resíduos	Mínimo c/ 25 m ²
	3	Refeitório para prestadores de serviços	Mínimo 20 m ²
	4	Oficina de manutenção	Mínimo 15 m ²
	5	Depósito de prod. de limpeza	Mínimo 15 m ²
	6	Sala Central de Segurança e BMS	Mínimo 21 m ²
	7	Vestiário (masc. e fem.)	Mínimo 15 m ² cada
Envoltória	1	Estado de conservação da fachada	Excelente
Idade	2	Idade do Edifício	Máximo de 20 anos

Fonte: Cushman & Wakefield

Mercado Corporativo de Brasília

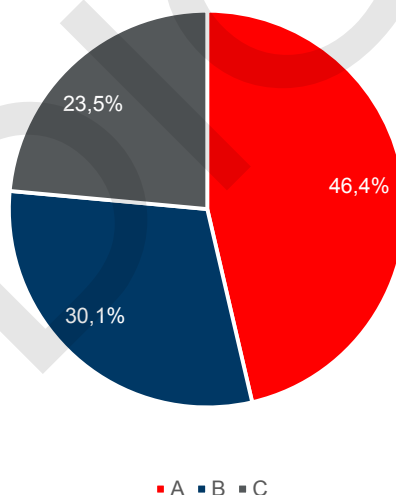
Para montar o estoque de Brasília e conseqüentemente todas as séries históricas da região junto com suas análises, foram utilizados 164 empreendimentos de escritório que estão no radar da Cushman & Wakefield.

Estoque

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, Brasília possui o terceiro estoque Classe ABC mais expressivo do Brasil, representando 6,1% do estoque total de todas as classes, somente atrás de São Paulo e Rio de Janeiro. São cerca de 1,7 milhões de m² em edifícios na região de Brasília, contra 15,1 milhões de m² e 6,9 milhões de m² de São Paulo e Rio de Janeiro respectivamente.

De acordo com as classificações dos empreendimentos que levam em conta suas especificações técnicas e estruturais, é possível classificar esses 164 edifícios do estoque do mercado de escritórios de Brasília atualmente como predominantemente Classe A, visto que 46,4% do estoque compõem essa classificação. A Classe B representa cerca de 30,1% do estoque de Brasília, enquanto a Classe C é responsável por aproximadamente 23,5%. No gráfico abaixo vemos exatamente como é a distribuição.

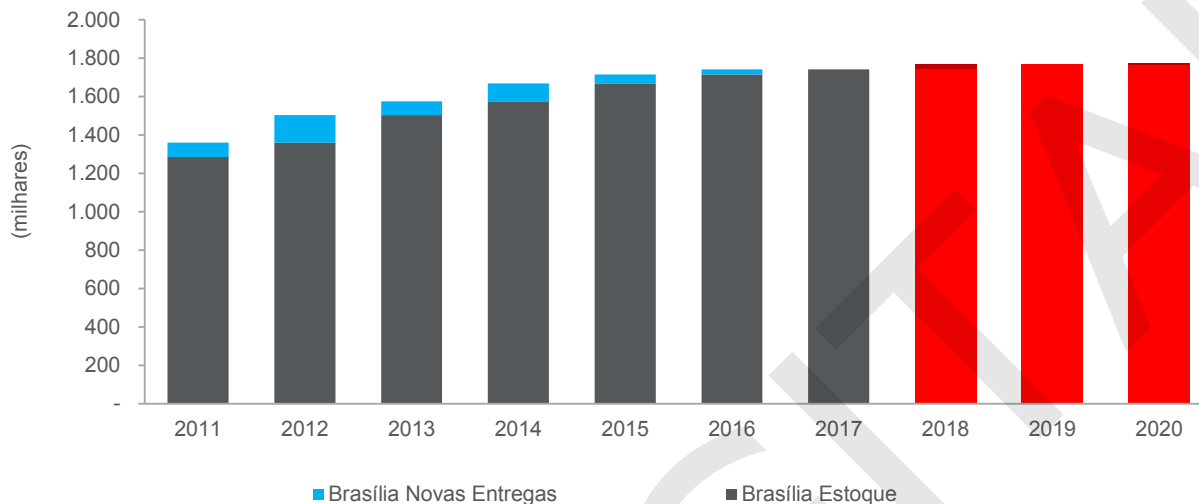
Gráfico 8: Estoque por Classe – Brasília



Fonte: Cushman & Wakefield

O histórico de Brasília destaca grandes entregas que ocorreram no período de 2011-14, onde foram injetados cerca de 380 mil m², fazendo com que o estoque crescesse cerca de 30% em comparação com o primeiro ano de entregas relevantes. Enfatiza-se a construção dos empreendimentos Green Towers Brasília – Torres Sul, Norte e Central, além do Centro Empresarial José de Alencar Gomes da Silva.

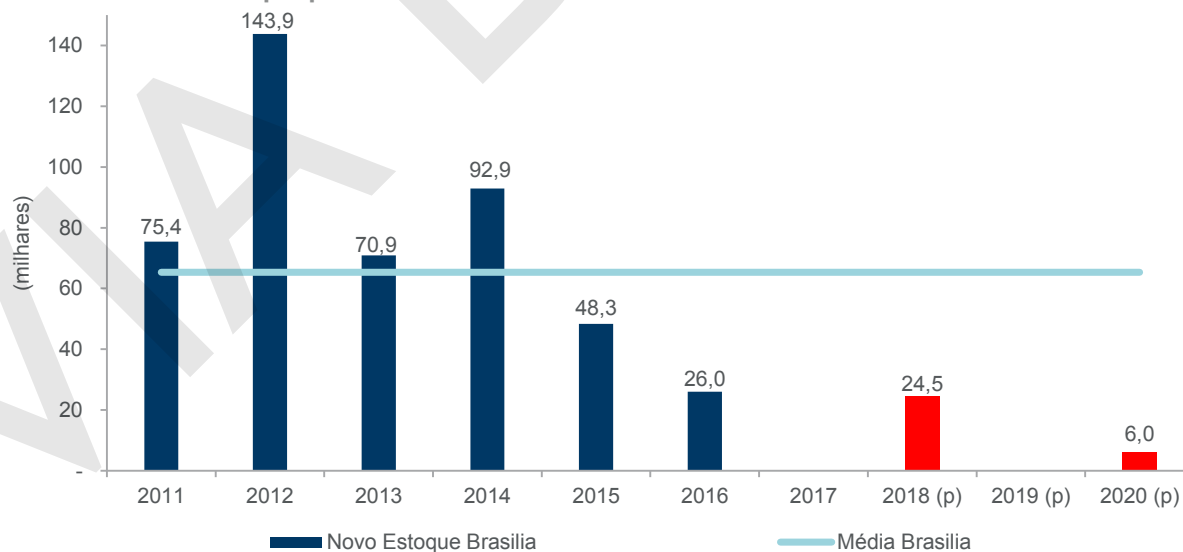
Gráfico 9: Estoque – Brasília



Fonte: Cushman & Wakefield

O mercado de escritórios de Brasília entrega em média 65.336 m² por ano, valor bem abaixo da média entregue verificada para a cidade de São Paulo, cerca de 287.682 m² por ano. A maior quantidade de m² construídos no período analisado ocorreu no ano de 2012, com 143.883 m² entregues, impactando a média da região pressionando-a para cima. O ano de 2017 não apresentou nenhuma nova entrega devido às incertezas políticas e diversos escândalos de corrupção envolvendo as altas governanças do país que estão localizadas em Brasília, desta maneira os proprietários preferem postergar seus projetos para um momento político e econômico mais equilibrado.

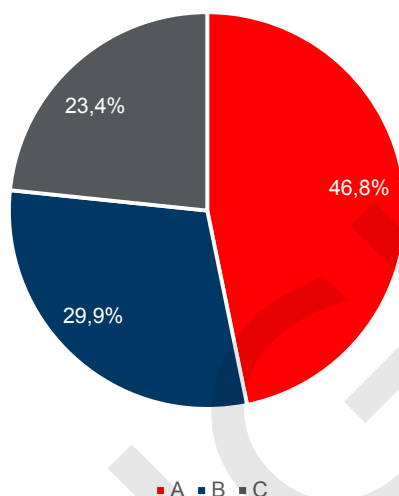
Gráfico 10: Novo Estoque por Ano - Brasília



Fonte: Cushman & Wakefield

Com cerca de 24.5 mil m² programados para serem entregues em 2018, e nenhuma entrega prevista para o ano de 2019, espera-se uma pequena variação para o estoque corporativo de Brasília até o final de 2019. Caso se concretizem as novas entregas planejadas para 2018, a nova composição do mercado será representada por 46,8% do mercado classe A, 29,9% do mercado classe B e 23,4% do mercado classe C.

Gráfico 11: Estoque Futuro por Classe – Brasília (2019)



Fonte: Cushman & Wakefield

Novo Estoque, Absorção Líquida e Taxa de Vacância

Nos anos de 2014 e 2015, Brasília passou por seu grande momento no mercado de edifícios corporativos, com os maiores volumes de entregas e absorções. Grande destaque para as entregas do Green Towers Brasília (Torre Central e Torre Norte) no último trimestre de 2014 e do Edifício Sede Caixa Seguradora no 1º trimestre de 2015, ambos absorvidos pelo Banco de Brasil e pela Caixa Seguradora respectivamente.

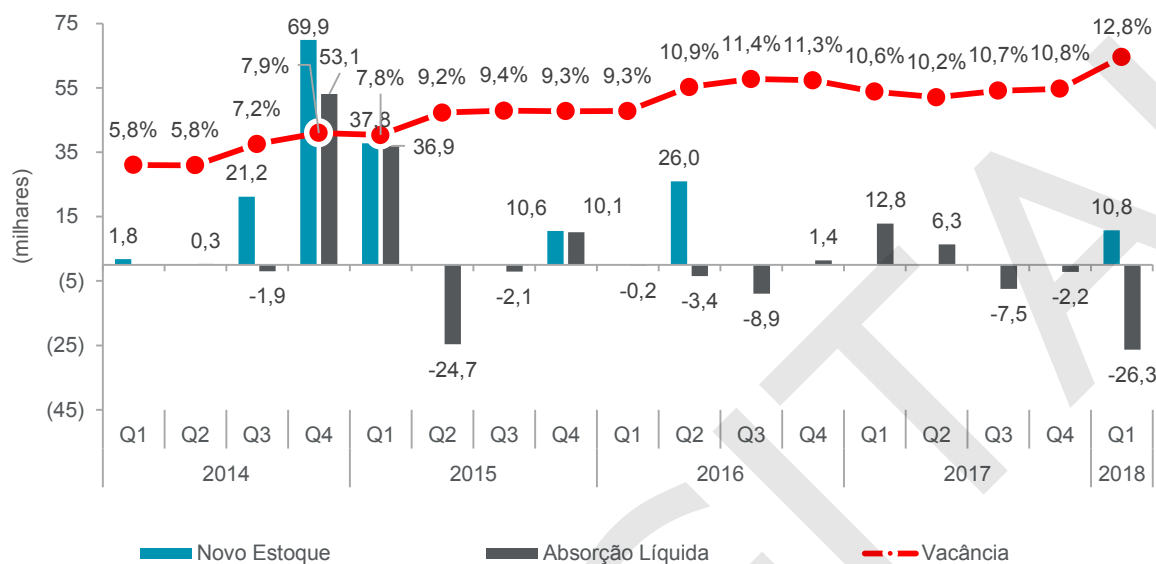
Em 2016, a região apresentou um acumulado de absorção líquida de 10,9 mil m² negativos junto com uma entrega de 26 mil m², ocasionando em um aumento de 2,0 p.p. na taxa de vacância de 2015 para 2016.

Em 2017, sem apresentar novas entregas no período e com uma absorção líquida positiva de 9.3 mil m² acumulada, principalmente com as absorções dos dois primeiros trimestres do ano, a taxa de vacância recuou 0,5 p.p. Apesar disso, vale ressaltar que este é o menor valor positivo desde o início da série histórica.

Como a região de Brasília não apresentou novas entregas no ano de 2017, a taxa de vacância dos escritórios corporativos em questão ficou sujeita apenas às movimentações do mercado, desta maneira a taxa de vacância acompanhou as absorções líquidas de uma maneira inversamente proporcional.

O primeiro trimestre de 2018 apresentou um cenário oposto ao do ano anterior na cidade de Brasília. Com uma entrega de 10,7 mil m², fato que não ocorreu em 2017, e somado à uma absorção negativa recorde desde o início da série histórica de -26,3 mil m², a taxa de vacância teve um aumento de 2,0 p.p. O alto volume de saídas observado tem como causa saídas de órgãos públicos e associações públicas na cidade.

Gráfico 12: Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) - Brasília

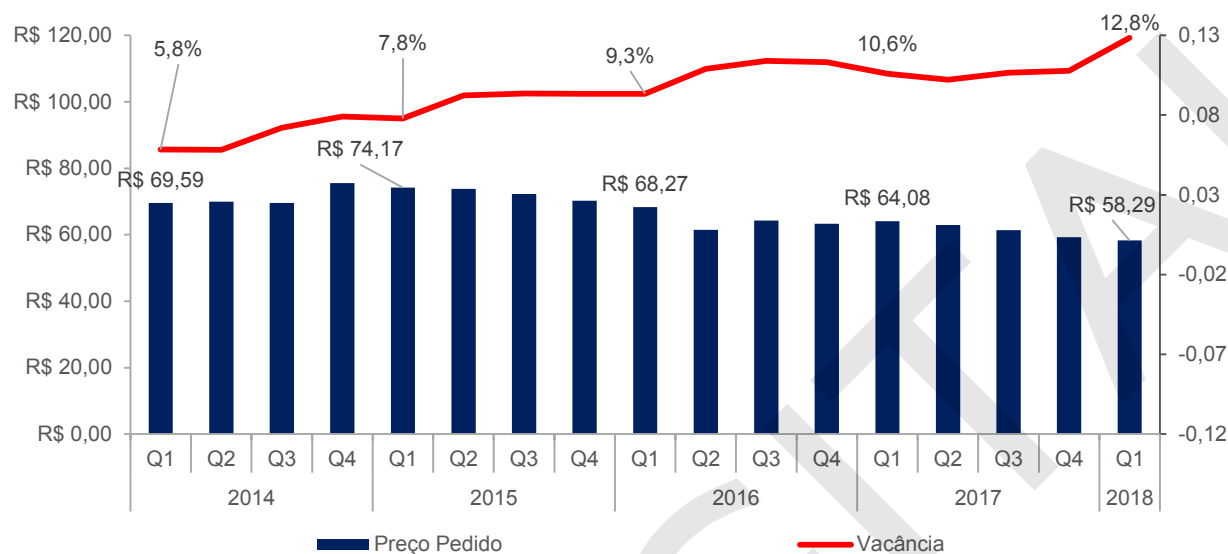


Fonte: Cushman & Wakefield

Preços Pedidos, Vacância

Até o início de 2015, o preço pedido para o mercado corporativo de Brasília estava em alta devido principalmente à grande demanda por espaços e a baixa taxa de vacância. Com a crise econômica e a instabilidade política, o cenário mudou, com muitas saídas que ocasionaram no aumento da taxa de vacância e pressionou a queda do preço médio pedido na região.

No 1 trimestre de 2018 o preço pedido ficou em R\$58,29, queda de 9,04% em comparação com o mesmo período de 2017. Inversamente proporcional, a vacância tem crescido, apresentando um aumento de 2,25 p.p. em relação ao 1º trimestre de 2017.

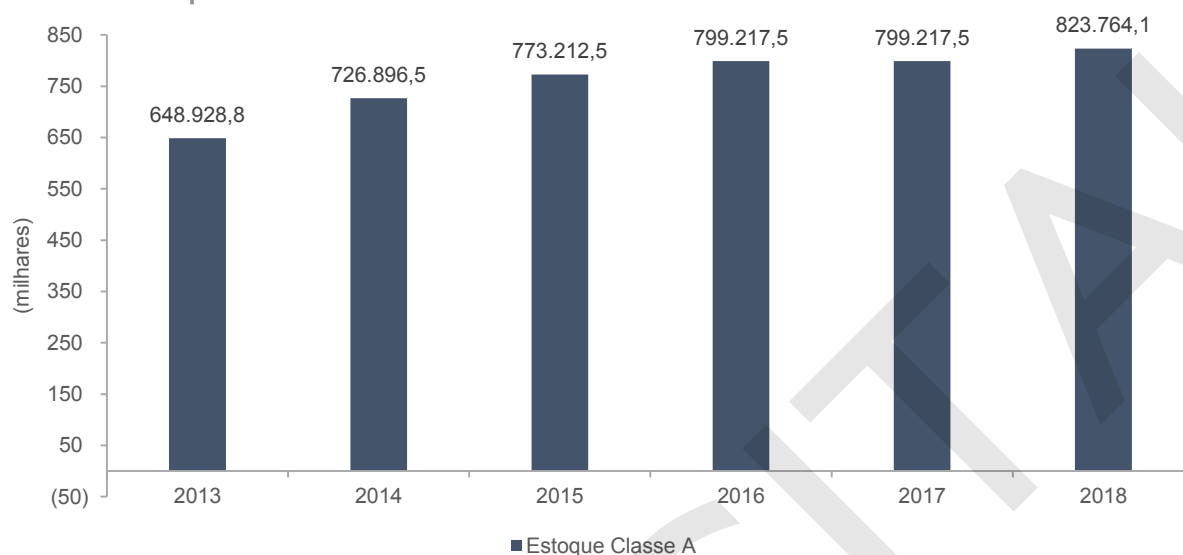
Gráfico 13: Preço Pedido (R\$) x Vacância (%)


Fonte: Cushman & Wakefield

Mercado Classe A - Brasília

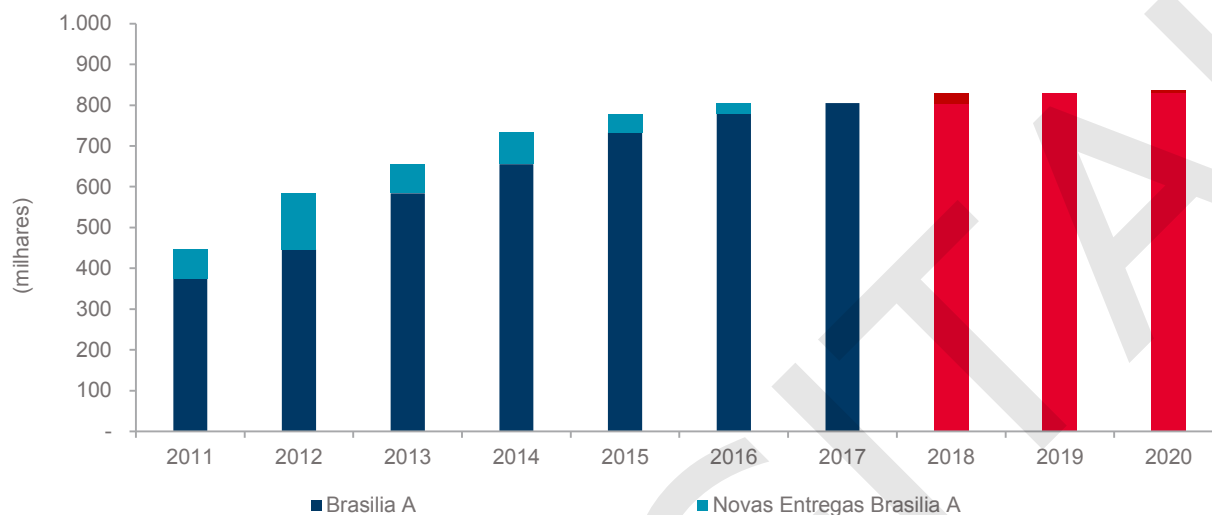
Estoque

O estoque de mercado Classe A de Brasília cresceu significativamente em 2014, em decorrência da entrega dos edifícios Green Towers Brasília – Torre Central e Torre Norte. No ano seguinte, em 2015, por causa da entrega do Edifício Sede Caixa Seguradora e BB Tecnologia e Serviços, o estoque de mercado também evoluiu bastante. Em 2016 e 2017, não houve profunda alteração no estoque de mercado Classe A em Brasília. Em 2018, por sua vez, em virtude das entregas das Torres 1 a 5 do Edifício Praça Capital, o estoque passou de 799.217,50 m² para 823.764,11 m².

Gráfico 14: Estoque Classe A


Fonte: Cushman & Wakefield

As novas entregas Classe A de Brasília acompanharam o ritmo de crescimento econômico do país, e, sendo assim, apresentaram seus maiores números entre 2012 e 2014. Após este ano, houve uma expressiva redução das novas entregas, muito em parte em decorrência do influxo econômico. É relevante notar que, enquanto em 2017 não houve novas entregas, em 2018, este índice voltou a crescer e atingiu pouco mais de 800.000 m². É esperado que em 2019 e 2020 não haja um número expressivo de novas entregas Classe A para Brasília.

Gráfico 15: Evolução do Estoque – Brasília – Classe A


Fonte: Cushman & Wakefield

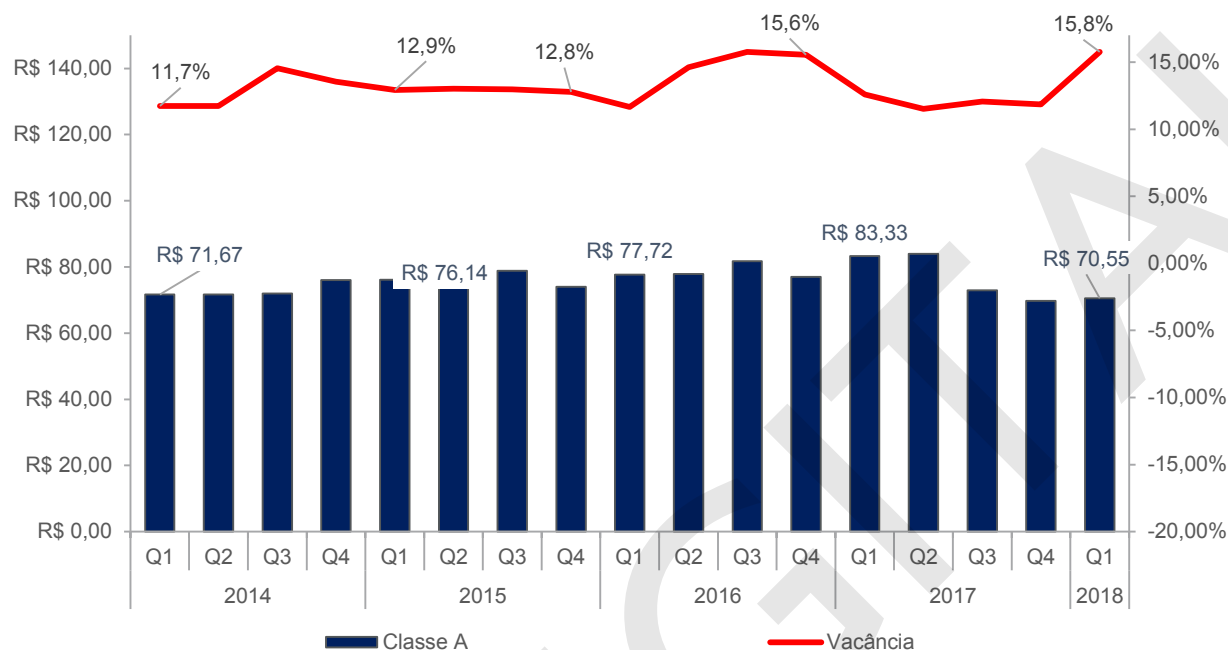
Preços Pedidos, Vacância

Os preços pedidos para o mercado classe A de Brasília ficaram ao sabor do mercado com a ausência de novas entregas nos últimos 2 anos. O cenário político e econômico da cidade influenciou nos movimentos na curva da vacância devido à grande participação do setor público nas ocupações dos prédios corporativos.

O maior preço pedido foi de R\$ 83,92, no segundo trimestre de 2017, desde então o valor vem sofrendo quedas, até atingir o valor atual de R\$ 70,55.

A taxa de vacância para o mercado Classe A, não apresentou estabilidade e sofreu algumas oscilações durante o período de 2014 até 2018. Em 2014, a taxa de vacância apresentou alta, saindo de 11,73% no primeiro trimestre e atingindo 13,55% no último trimestre de 2014. O ano de 2015 apresentou uma certa estabilidade, visto que todo o estoque entregue neste ano foi imediatamente absorvido. Em 2016, este índice apresentou a maior elevação em um período, atingindo 15,55% no último trimestre de 2016, variação de 2,76 p.p.. Já no ano de 2017, a taxa de vacância na região de Brasília para a classe A voltou a cair devido a absorções positivas somado a nenhuma nova entrega, alcançando 11,84% no último período de 2017. Já para o início de 2018, vemos um cenário pela primeira vez na nossa série histórica, com uma absorção líquida negativa impactante (22 mil m²) atrelado a entrega de mais de 10 mil m² na região, fez com que a taxa de vacância voltasse a crescer, e atingisse seu maior patamar, 15,77%.

Vale notar que o primeiro trimestre de 2018 apresentou o segundo menor preço pedido por m², somente atrás do preço pedido para o 4º trimestre de 2017. Esse fato sugere uma relação inversa entre estas variáveis.

Gráfico 16: Preço Pedido (R\$) x Vacância (%) – Brasília – Classe A


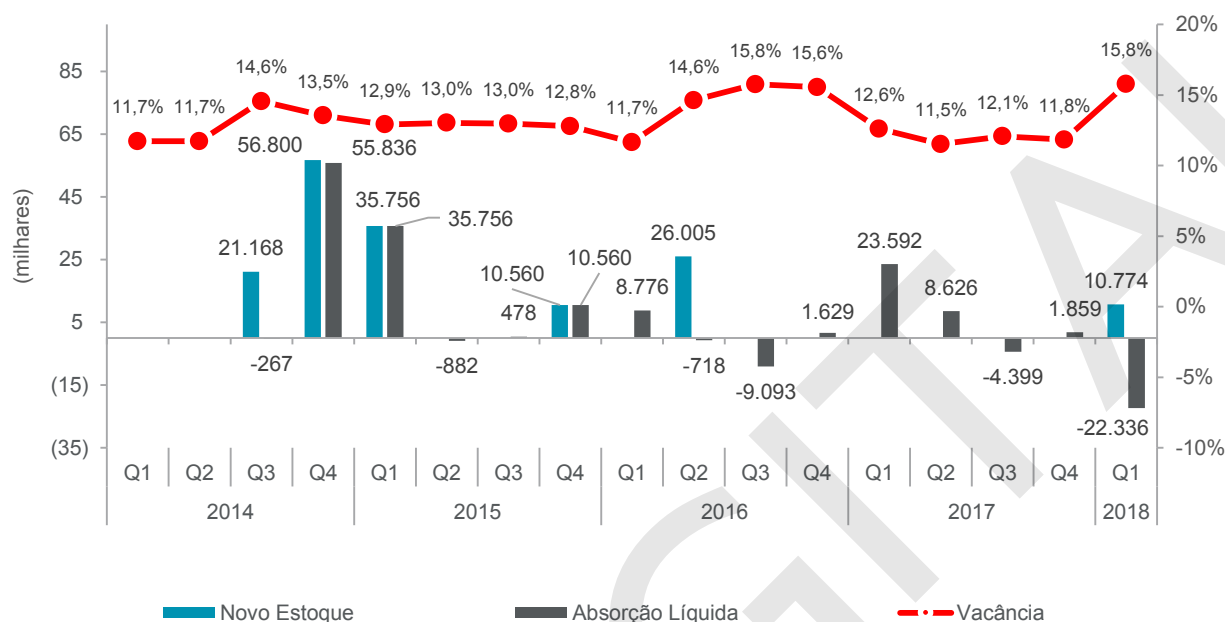
Fonte: Cushman & Wakefield

Novo Estoque, Absorção Líquida e Taxa de Vacância

No final de 2014 e início de 2015 houveram as entregas dos edifícios Green Towers Torre Central e Norte, além da entrega do edifício Sede Caixa Seguradora. Após essas entregas expressivas, o mercado se apresentou mais estável, com entregas mais modestas no decorrer dos anos seguintes, exceto em 2017, que apresentou um ano sem novas entregas.

Entre 2015 e 2018, a absorção líquida do mercado classe A de Brasília apresentou fortes oscilações. No primeiro trimestre de 2015, houve a maior absorção líquida, de cerca de 35.700 m², em decorrência do Edifício Sede Caixa Seguradora. Além disso, no primeiro trimestre de 2017, houve uma grande absorção também, devido ao Edifício PO 700, ocupado completamente pelo Ministério da Saúde. Em contrapartida, as maiores saídas se deram no terceiro trimestre de 2016 e no primeiro trimestre de 2018. Esta última se deve à saída da FUNAI do Edifício Cleto Meirelle e também à saída da ABDI do Edifício Empresarial Senador Raimundo Lira.

Mesmo com as novas entregas em 2014 e 2015, a taxa de vacância de Brasília, não se elevou, fato esse devido a ocupação imediata dos editos entregues. Entre 2014 e 2018, a vacância apresentou oscilações, onde em sua maioria pode ser explicada pelas movimentações geradas pelos órgãos públicos.

Gráfico 17: Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) – Brasília – Classe A


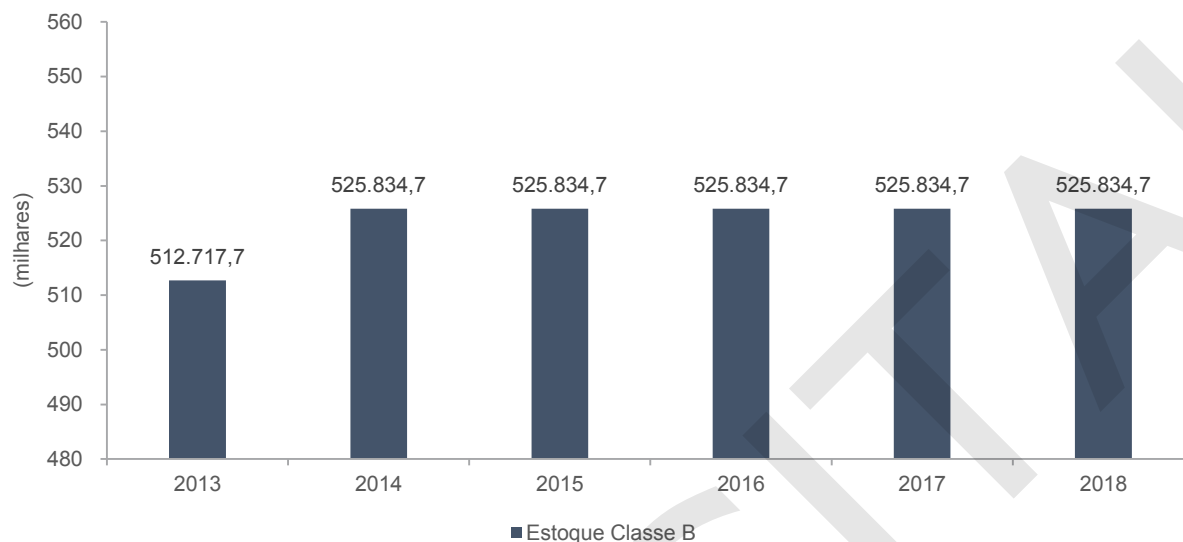
Fonte: Cushman & Wakefield

Mercado Classe B - Brasília

Estoque

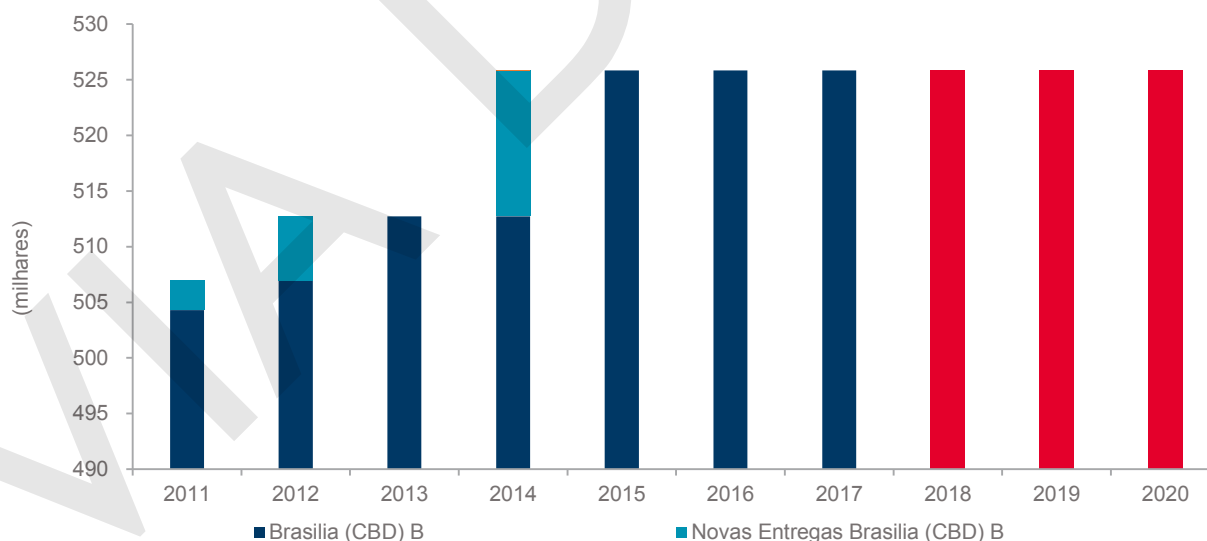
O estoque de mercado Classe B de Brasília, não sofreu grandes movimentações nos anos, apresentando-se estável, o estoque ostentou leve alteração no ano de 2014, com a entrega do edifício Capital Financial Center Torre A e Torre C. Elevando o estoque de 512.717,66 m² para 525.834,71 m².

Após o novo estoque de 2014, não houveram novas entregas para o mercado corporativo classe B de Brasília, sendo assim, apresentando o mesmo valor desde o final de 2014.

Gráfico 18: Estoque Classe B (m²)


Fonte: Cushman & Wakefield

As novas entregas, acompanharam a evolução do mercado de 2011 a 2014, houveram grandes absorções líquidas positivas, conduzindo o mercado por novas entregas. Essas movimentações ocorreram no mesmo período em que a economia passava por momentos de crescimento, atingindo o auge em 2014. No final de 2014, veio a crise, levando a desaceleração do mercado.

Gráfico 19: Evolução do Estoque – Brasília – Classe B


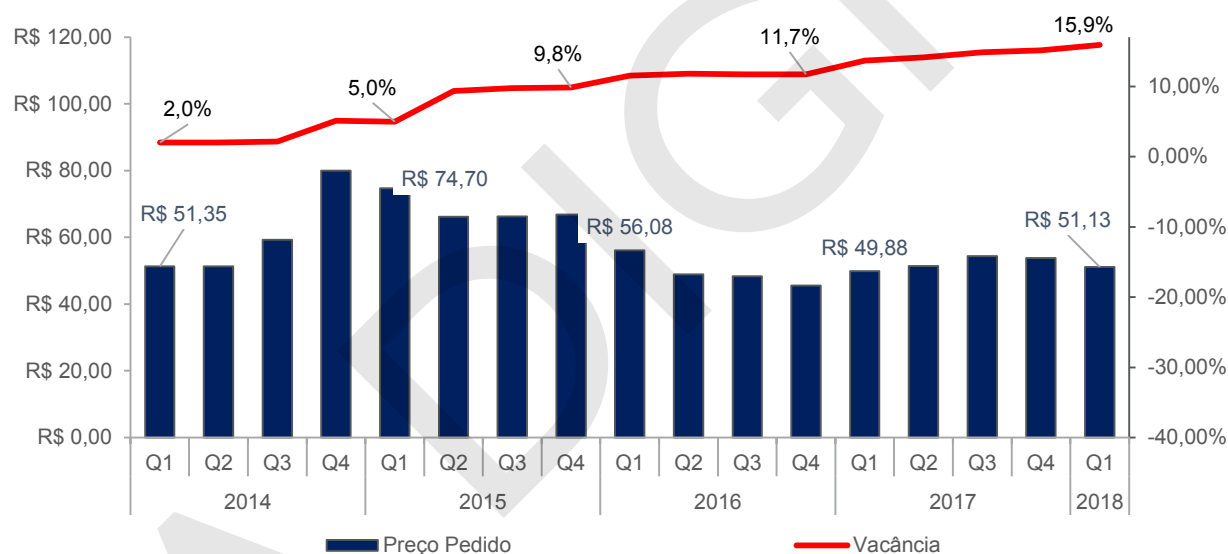
Fonte: Cushman & Wakefield

Preço Pedido, Vacância

Os preços pedidos de Brasília para o mercado Classe B, sofreram quedas no decorrer dos últimos anos, pode-se observar que essa queda é acompanhada inversamente pela taxa de vacância, que vem crescendo no mesmo período. A taxa de vacância fechou o 1º trimestre de 2018 em 15,9%, um aumento de 13,9p.p. comparado ao mesmo período de 2014, enquanto o preço pedido ficou em R\$51,13 para o 1º trimestre de 2018, sofrendo uma queda de 0,4% em relação ao 1º trimestre de 2014.

O mercado de Brasília passou por algumas oscilações entre o final de 2016 e início 2017, em relação ao preço e vacância, com algumas altas e quedas em suas variáveis, essas variações ocorrem, pois Brasília possui um mercado mais específico em relação ao mercado de outros estados. Grande parte dos inquilinos de Brasília é representado por órgãos públicos, e quando ocorre a entrada ou saída desses órgãos no mercado, gera essa oscilação mencionada acima, pois essas movimentações são de grande volume, resultando em ocupação ou desocupação em todo o edifício, em sua maior parte.

Gráfico 20: Preço Pedido x Vacância – Brasília – Classe B



Fonte: Cushman & Wakefield

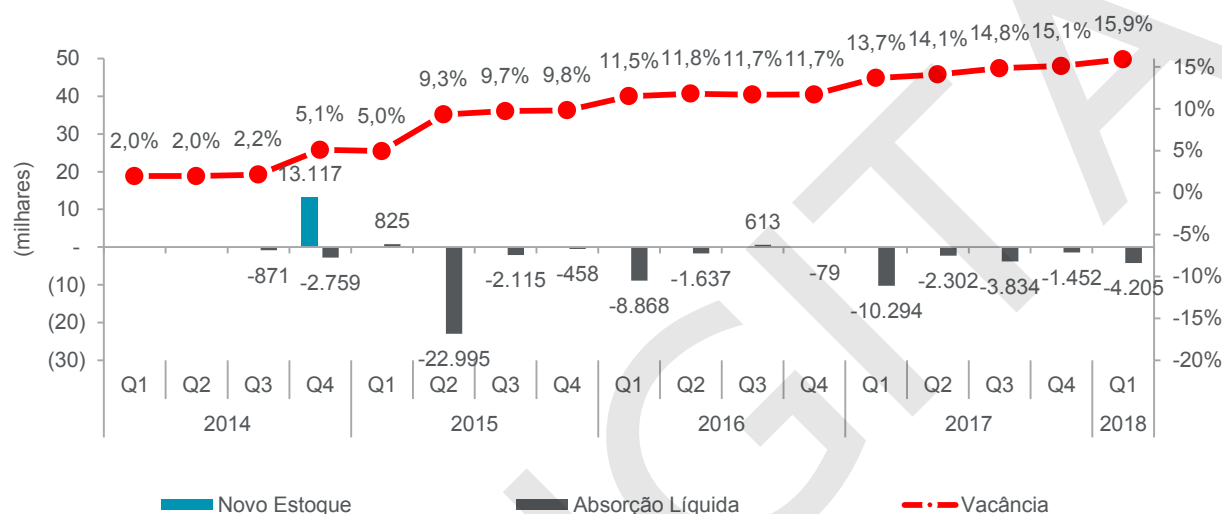
Novo Estoque, Absorção Líquida e Taxa de Vacância

Para o mercado Classe B, Brasília apresentou entregas apenas no 1º trimestre de 2014, após esse período, não houveram novas entregas até o período analisado (1º trimestre 2018). A falta de novas entregas, foi ocasionada pelo momento econômico do país, além de acompanhar inversamente a taxa de vacância. Com o aumento de espaços vagos no decorrer dos anos, o mercado não demandou por novas entregas.

Nos últimos períodos analisados, Brasília tem experimentado uma absorção líquida negativa em quase todos os trimestres para o mercado classe B. Somando -56,8 mil m² de absorção líquida para os últimos 3 anos. Essa absorção foi impulsionada por 3 grandes saídas, Banco do Brasil -23,7mil m², Governo do Distrito Federal – 9,8mil m² e Secretaria da Fazenda -7,5mil m², totalizando -41 mil m², equivalente a 72,18% da absorção líquida no período.

Desde o final de 2014, o mercado vem apresentando diversas saídas no período, impulsionando a taxa de vacância sempre para cima. No 1º trimestre de 2018 a sua taxa ficou em 15,9%, valor bem elevado comparado com o mesmo período de 2014 (2,0%).

Gráfico 21: Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) – Brasília – Classe B



Fonte: Cushman & Wakefield

Estudo dos concorrentes

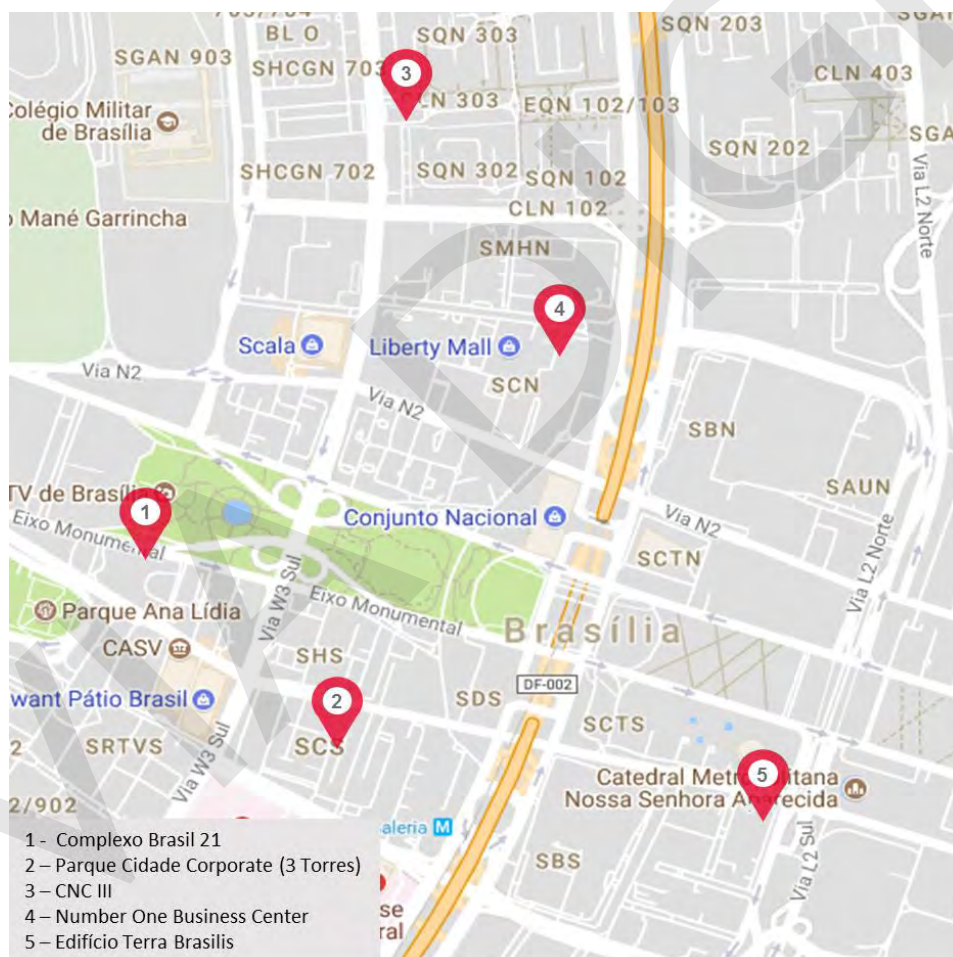
Concorrentes - Classe A

Ao analisar edifícios competidores de Classe A, nota-se um avanço gradual na taxa de vacância durante o período analisado. Esse aumento na vacância é explicado principalmente por grandes saídas de órgãos públicos, com destaque para 2016, onde a recessão econômica no país atingia seu ápice. Após atingir seu pico no terceiro trimestre de 2017, ultrapassando a faixa dos 20%, acima da média do mercado Classe A de Brasília, a vacância voltou a descer no fim de 2017, após ocupações de órgãos governamentais na torre B do edifício Parque Cidade Corporate.

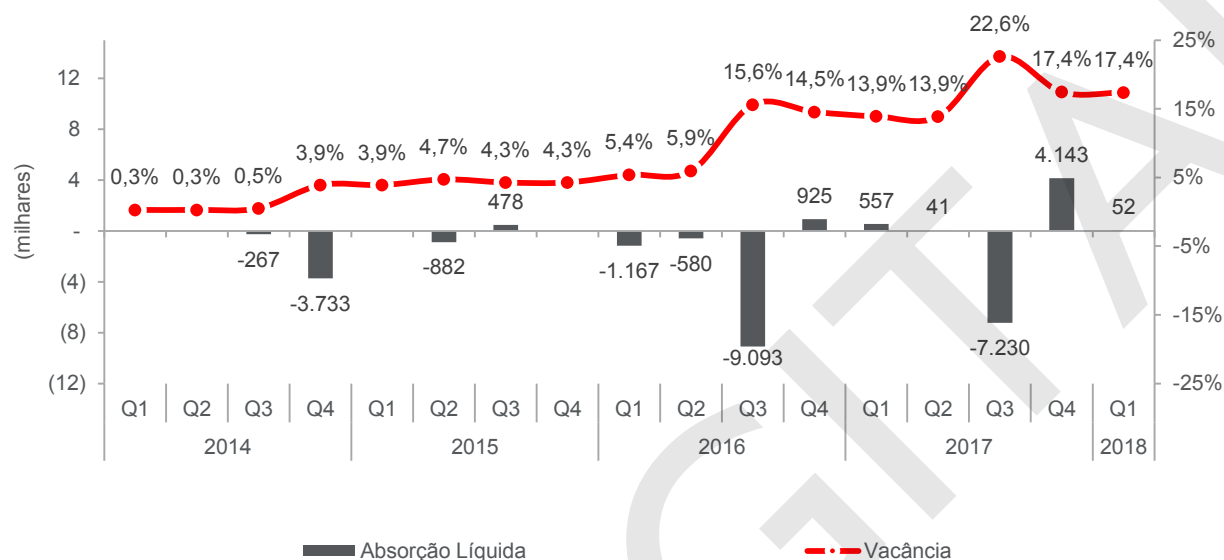
Tabela 5: Concorrentes Classe A

#	Nome	Data Entrega	Área Útil Total (m²)	Área do conjunto (m²)	Área do andar (m²)	Conjunto por andar	Vacância (%)	Preço Pedido (R\$/m²)
1	Complexo Brasil 21 - Centro Empresarial Brasil 21 - Bloco A	1-Jan-09	14.958	37 - 488	488 - 1004	1 - 7	5,01%	95,00
2	Parque Cidade Corporate Torre A	24-Nov-09	25.202	211 - 544	2.059 – 2.109	5	11,15%	87,00
2	Parque Cidade Corporate Torre B	24-Nov-09	24.845	211 - 544	2.063 – 2.085	5	4,34%	110,00
2	Parque Cidade Corporate Torre C	24-Nov-09	25.188	211 - 544	2.059 – 2.107	5	11,79%	87,00
3	CNC III	1-Out-10	11.840	130 - 160	740	5	56,25%	100,00
4	Number One Business Center	6-Set-11	13.338	351 - 351	702	2	21,05%	60,00
5	Edifício Terra Brasilis	3-Jan-05	11.548	69 - 69	825	12	7,14	87,33

Fonte: Cushman & Wakefield

Figura 5: Concorrentes Classe A


Fonte: Cushman & Wakefield, Google

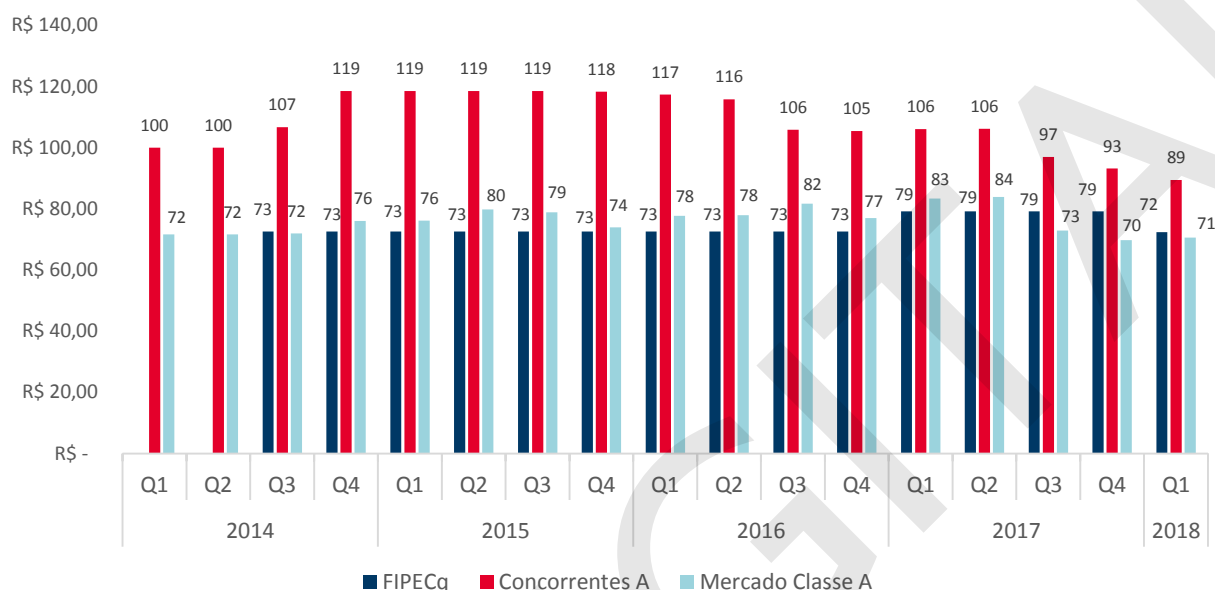
Gráfico 22: Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) – Brasília – Classe A


Fonte: Cushman & Wakefield

Preço Pedido

A Cushman & Wakefield realizou neste estudo uma pesquisa de campo por meio de corretores, proprietários e empresas parceiras para a coleta de dados como os preços pedidos dos ativos em Brasília. Nos últimos anos, pode-se verificar uma queda nos preços pedidos do mercado classe A e dos concorrentes selecionados, diferente do ocorrido no edifício em estudo. Esses aumentos que ocorreram durante o ano de 2017, deve-se pelo fato do incremento de sua vacância, e pelo prédio possuir vários proprietários, onde alguns aplicam um valor pedido acima do mercado, fazendo com que a média do preço pedido do prédio se eleve. Os preços pedidos do edifício variam de R\$72,55 a R\$95,00, chegando a um preço médio de R\$79,00. Já para o primeiro trimestre de 2018, o preço médio do edifício voltou a ter forte queda, com um mercado sem movimentação e alta vacância, os proprietários reajustaram o valor, variando de R\$57,38 a R\$74,00, uma média de R\$66,00 para o período.

Gráfico 23: Preço Pedido (R\$) Centro Empresarial Varig x Concorrentes A x Mercado Classe A



Fonte: Cushman & Wakefield

Concorrentes - Classe B

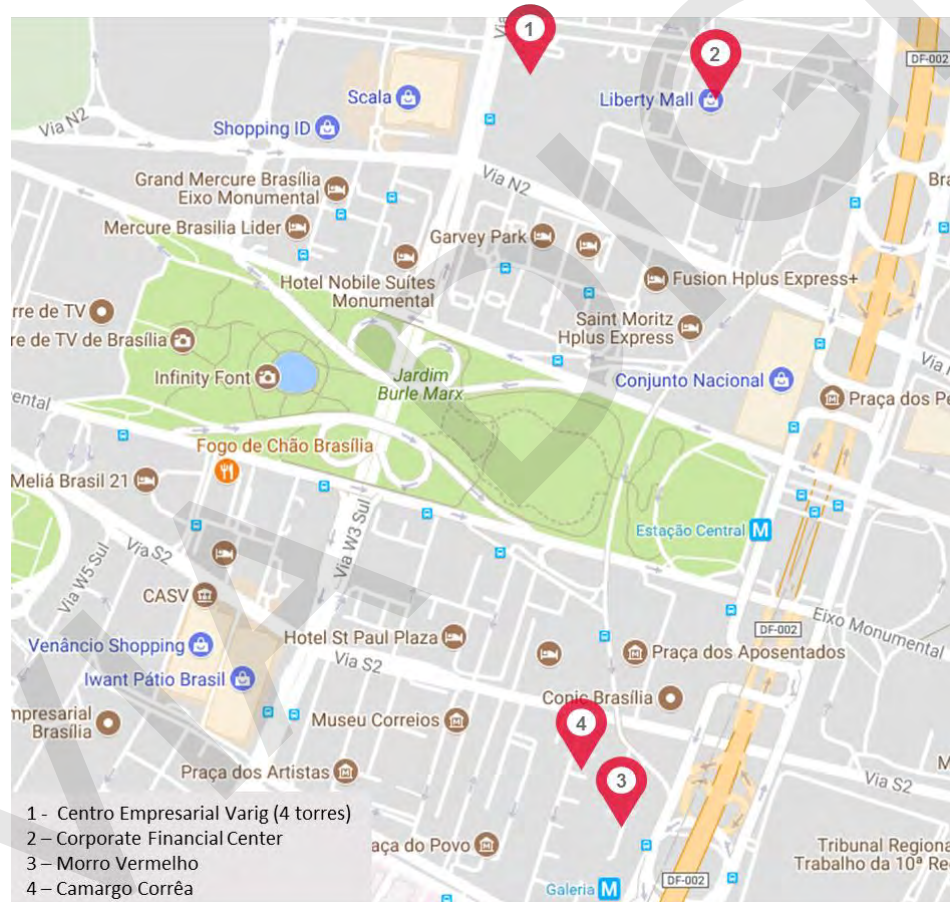
Assim como os concorrentes de Classe A, os edifícios concorrentes de Classe B apresentaram aumento de vacância no período de crise, atingindo seu pico no terceiro trimestre de 2017, semelhante a Classe A. A taxa de vacância atingiu uma taxa de 29,7%, bem acima da média do mercado.

A região apresentou um volume de saídas bem elevado entre o quarto trimestre de 2016 e o terceiro trimestre de 2017, ocasionando em um aumento gradual da vacância nesse período. O primeiro trimestre de 2018 voltou a apresentar volumes positivos de absorção, diminuindo ligeiramente a taxa de vacância média dos competidores de Classe B.

Tabela 6: Concorrentes Classe B

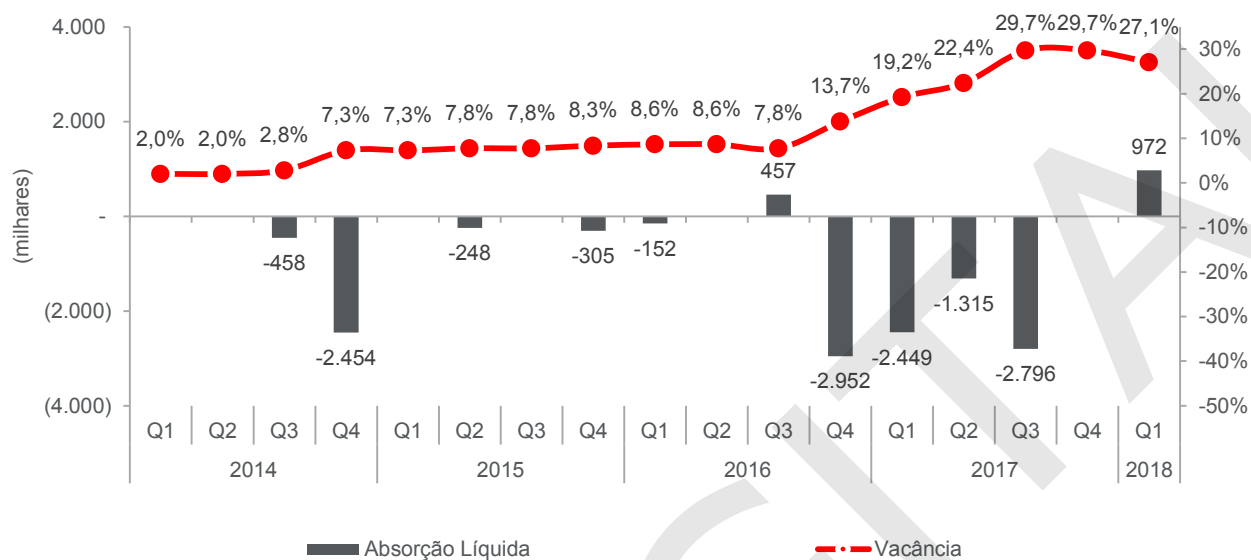
#	Nome	Data Entrega	Área Útil Total (m²)	Área do conjunto (m²)	Área do andar (m²)	Conjuntos por andar	Vacância (%)	Preço Pedido (R\$/m²)
1	Centro Empresarial Varig Pétala A	1-Jan-96	7.930	152,5 - 152,50	610	4	11,54%	79,52
1	Centro Empresarial Varig Pétala C	1-Jan-96	7.930	610 - 610	610	1	23,08%	84,46
1	Centro Empresarial Varig Pétala D	1-Jan-96	7.930	305 - 305	610	2	0,00%	-
2	Corporate Financial Center	1-Jan-95	23.963	490,50 - 896	891 - 2068	4	17,34%	77,54
3	Morro Vermelho	12-Mai-98	6.400	400 - 400	400	1	31,25%	-
4	Camargo Corrêa	20-Set-95	6.400	400 - 400	400	1	62,50%	-

Fonte: Cushman & Wakefield

Figura 6: Concorrentes Classe B


Fonte: Cushman & Wakefield, Google

Gráfico 24: Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) – Brasília Classe B

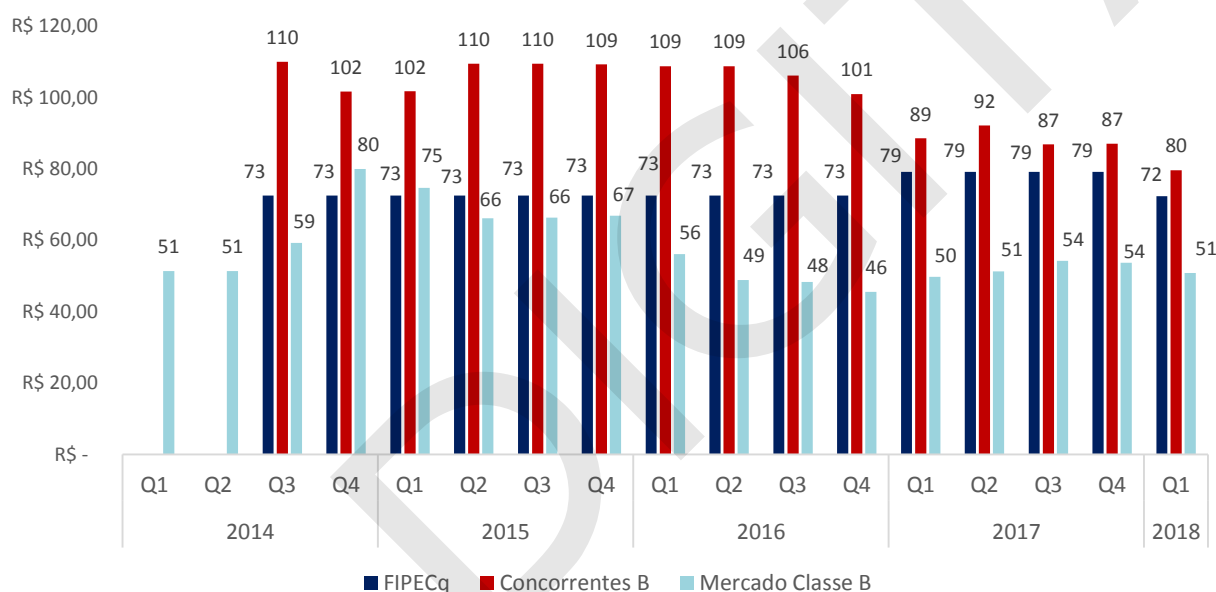


Fonte: Cushman & Wakefield

Preço Pedido

Durante o período de 2014 a 2016, nota-se que o preço pedido pelo empreendimento se manteve abaixo dos valores oferecidos pelos seus concorrentes, mas quase sempre acima da média de mercado para os edifícios Classe B. A partir do primeiro trimestre de 2017 observa-se que bem como a vacância geral do mercado de Brasília, saiu de 9,34% no primeiro trimestre de 2016 para 10,59% no início de 2017, o preço pedido pelo empreendimento também aumentou devido à alta amplitude entre os valores ofertados pelos diferentes proprietários no ano de 2017. Com o mercado sofrendo sem demandas, o preço pedido para o primeiro trimestre de 2018 voltou a cair, fechando em R\$66,00

Gráfico 25: Preço Pedido (R\$) – Centro Empresarial Varig Torre Leste x Concorrentes B x Mercado Classe B



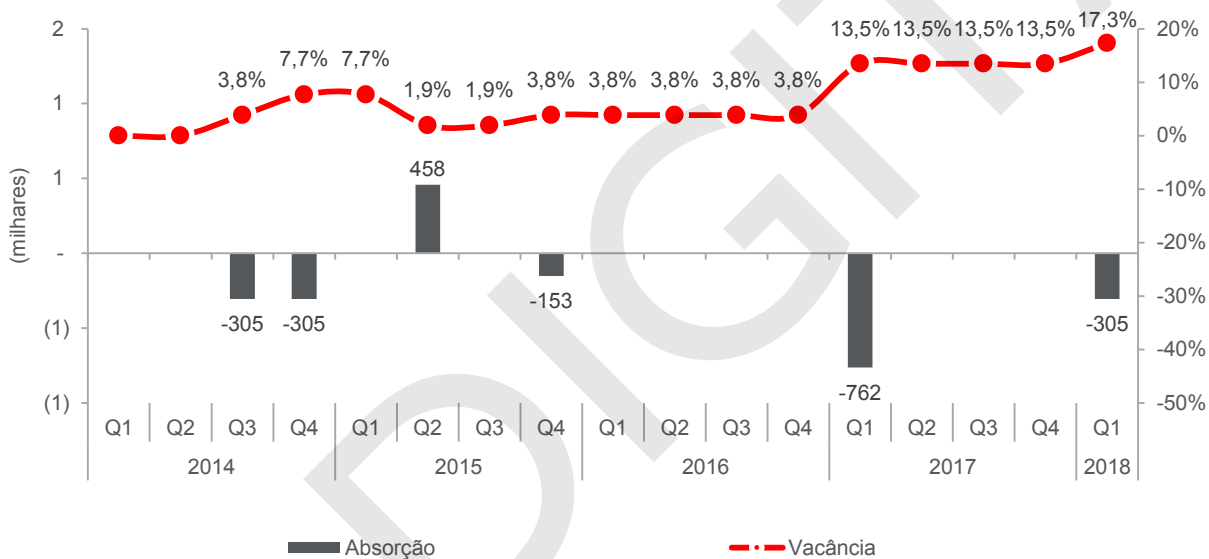
Fonte: Cushman & Wakefield

Centro Empresarial Varig Torre Leste

O edifício Centro Empresarial Varig Torre Leste apresentou uma taxa de vacância controlada no período analisado, até o primeiro trimestre de 2017, ano no qual, o mercado Classe B de Brasília apresentou um volume grande de saídas, e um crescimento considerável na taxa de vacância.

Com resultados negativos no primeiro trimestre de 2018, a taxa de vacância chegou à 17,3%, valor um pouco acima da média do mercado Classe B de Brasília no período (15,9%).

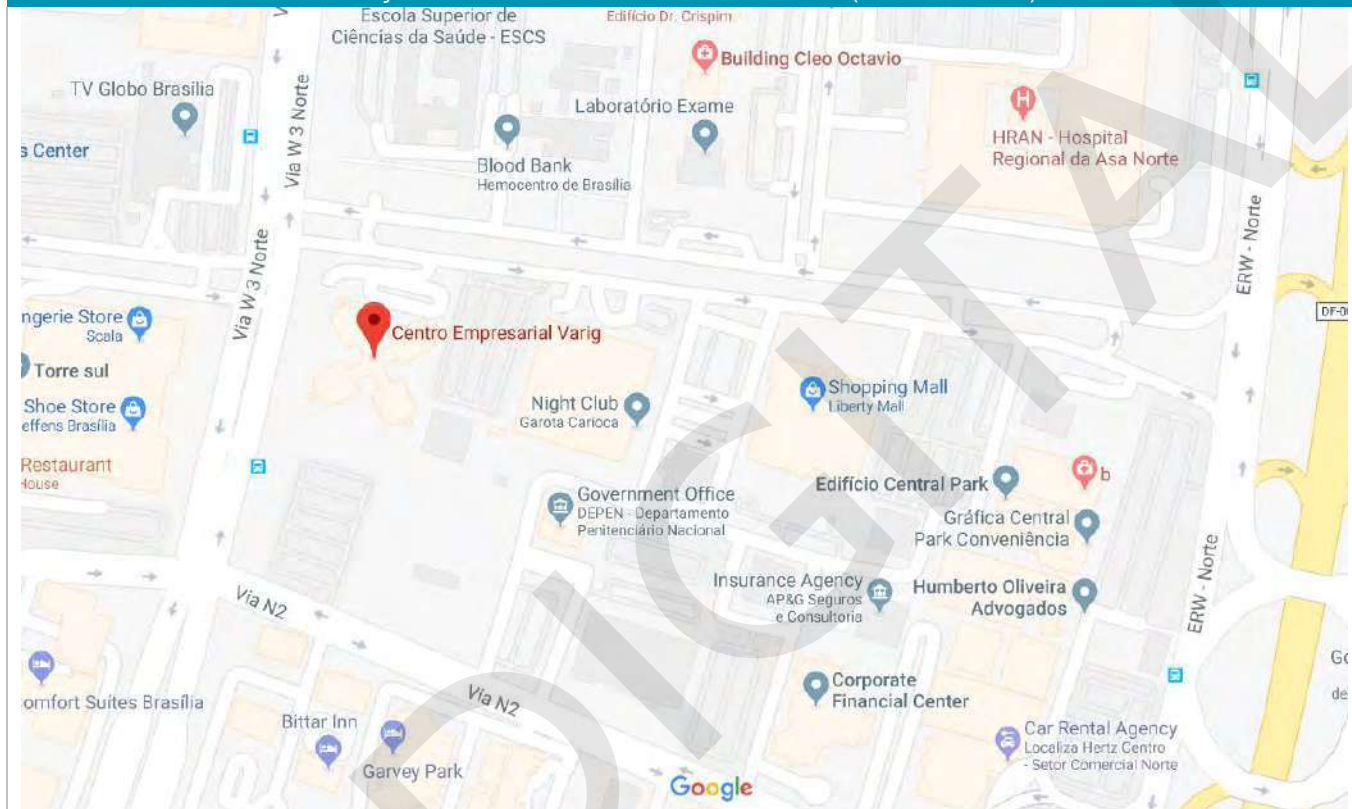
Gráfico 26: Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) – Brasília – Centro Empresarial Varig Torre Leste



Fonte: Cushman & Wakefield

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região da Asa Norte, distrito localizado próximo à região das Esplanadas de Brasília.

A circunvizinhança

Brasília é a capital federal do Brasil e a sede do governo do Distrito Federal. A cidade está localizada na região Centro-Oeste do país, ao longo da região geográfica conhecida como Planalto Central.

A ocupação apresenta predominância comercial, com shoppings center, hotéis, prédios comerciais e instituições públicas. A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Via W3 Norte possui vias em duplo sentido com três faixas de rolamento em cada uma delas, divididas por canteiro central, além disto, a via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através da Via W3 Norte e Eixo Rodoviário de Brasília

O imóvel está localizado próximo a Via W3 Norte, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local do imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. O Aeroporto Internacional de Brasília localiza-se a aproximadamente 15 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

Conclusão

A cidade de Brasília é a sede do governo nacional e um dos principais polos de negócios de todo do país, a região continua a atrair diversas empresas e investidores, sendo o avaliando beneficiado pela boa localização e infraestrutura com que grandes empresas procurem boas propriedades para se estabelecer.

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- **Testada:** A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Via W 3 Norte
- **Acesso:** Através da Via W3 Norte e Eixo Rodoviário de Brasília. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- **Condições do Solo:** Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- **Formato:** O formato do terreno é irregular;
- **Potencial de aproveitamento do terreno:** O potencial de aproveitamento do terreno é muito bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- **Topografia:** A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- **Utilidade pública:** A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de águas pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - Tv a cabo
- **Visibilidade:** A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;

- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;
- Localização: A localização da propriedade é considerada muito boa.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

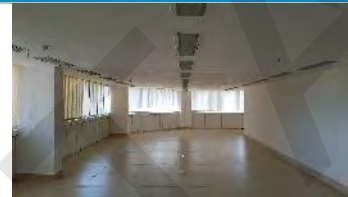
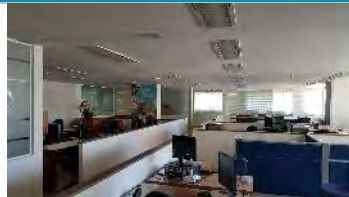
Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a um conjunto situado em um edifício comercial composto por 2 subsolos, térreo e 14 pavimentos-tipo.

O Edifício Varig é classificado como escritório (sala), multiusuário e possui 15 vagas de estacionamento.

EDIFÍCIO VARIG – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição	Subsolo 2 subsolos onde se encontram estacionamento e áreas técnicas (gerador, ar-condicionado, caixa d'agua, etc.)
	Térreo Pavimento onde se encontram recepção, controle de acesso e hall de elevadores
	Pavimento tipo Hall de elevadores, área de escritórios, sanitários e copa.
Estrutura	Bloco de Concreto
Andares	Concreto Armado
Fachada	Bloco de Concreto
Acesso de Pedestres	Vidro
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Esquadria com vidro
Cobertura	Laje plana com impermeabilização
Circulação Vertical	10 elevadores
	9 elevadores sociais da marca Otis e capacidade de 1610 kg ou 23 pessoas
	1 elevador de serviço da marca Otis e capacidade de 1610 kg ou 23 pessoas
Ar Condicionado	Tipo: Chiller Localização do sistema de refrigeração: subsolo
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende as áreas comuns
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Alarme, hidrantes, extintores, sprinkler e detector de fumaça
Segurança Patrimonial	CFTV
Ano de Construção	1995
Est. de Conservação	Regular
Idade Aparente	15 anos

Vida Útil Estimada 60 anos

Vida Remanescente: 45 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Paviflex, Madeira Laminada e Cerâmica
Paredes	Pintura Látex, Cerâmica,
Forros	Gesso

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área privativa total do e-mail enviado pelo cliente solicitante, conforme descrito a seguir

QUADRO DE ÁREAS - Edifício Varig

PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M ²)
4º Andar	604,86
Total	604,86

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: As áreas foram extraídas do e-mail enviado pelo cliente solicitante, não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Brasília é determinada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 // Portaria nº 314 de 8 de outubro de 1992.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Urbana do Conjunto Tombado, conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

Cushman & Wakefield

FIPECQ - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR
DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA,
DO CNPQ, DO INPE E DO INPA | 64

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à Zona Urbana do Conjunto Tombado

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento	Brasília
Lei atual	Lei Complementar nº 854 de 15 de Outubro de 2012 // Portaria nº 314 de 8 de outubro de 1992
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	Zona Urbana do Conjunto Tombado
Usos previstos pelo zoneamento atual	Comercial e prestação de serviços, cultural e institucional

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Altura máxima permitida	65,0 m
Taxa de ocupação	15,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

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.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: conciliação de valores obtidos através das metodologias de Comparativo Direto de Dados de Mercado e Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para locação.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de mercado para venda – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001, o 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 utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE			
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - VENDA

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	Nº DE VAGAS	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE VENDA (R\$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Centro Empresarial Varig - SCN - Quadra 4, Bloco B, Conj. 404, Brasília / DF - 70714-020 - Brasil	Escritório (Andar Corrido)	604,86	15	-	-	jun-18			

COMPARATIVOS

1	Ed. Varig - SCN, Quadra 4 - Asa Norte 8º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	621,82	15	8.700.000,00	13.991,19	abr-18	Tadeu Santiago Imóveis	Lucas	(61) 3226-0006
2	Ed. Varig - SCN, Quadra 4 - Asa Norte 2º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	594,40	15	6.000.000,00	10.094,21	abr-18	Eliane Amaral Imóveis	Elaine	(61) 99971-2557 (61) 3248-3040
3	Ed. Varig - SCN, Quadra 4 - Asa Norte 9º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	626,70	15	6.950.000,00	11.089,84	abr-18	Realiza Corretora	Terci	(61) 99962-3005
4	Complexo 21 - SHS quadra 6 - Asa Sul Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	525,00	12	4.987.500,00	9.500,00	abr-18	José Martins	José	(61) 98135-3030
5	Rossi Esplanada Business - SCN quara 1 - Asa Norte Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	502,00	0	5.887.000,00	11.727,09	abr-18	Alta Consultoria de Imóveis	Octávio	(61) 3011-2106
6	Complexo 21 - SHS quadra 06, Asa Sul 20º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	488,00	2	7.500.000,00	15.368,85	abr-18	J Fleury assessoria e consultoria	Ricardo	(61) 3224-9884 (61) 99951-0307
7	Ed. Central Park - SCN quadra 01, Asa Norte 17º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	301,00	12	2.300.000,00	7.641,20	abr-18	Coemi	Mario	(61) 3202-1500 (61) 3202-1500
8	Ed. Number One - SCN quadra A - Asa Norte Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	352,00	2	3.000.000,00	8.522,73	abr-18	Bastos Intermediações	Djalma	(61) 3253-4526 (21) 9810-3392

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,85	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Inferior	1,00 Similar	11.921,26	
2	0,85	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Superior	1,00 Similar	8.561,53	8.561,53
3	0,85	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Inferior	1,00 Similar	9.463,09	9.463,09
4	0,85	0,89 Superior	0,92 Superior	1,01 Inferior	0,95 Superior	6.152,92	6.152,92
5	0,85	0,89 Superior	0,86 Superior	1,11 Inferior	1,00 Similar	8.498,87	8.498,87
6	0,85	0,89 Superior	0,92 Superior	1,07 Inferior	0,95 Superior	10.700,29	10.700,29
7	0,85	1,07 Inferior	1,00 Similar	0,90 Superior	1,00 Similar	6.287,63	6.287,63
8	0,85	1,00 Similar	1,00 Similar	1,11 Inferior	0,95 Superior	7.675,52	7.675,52
					Média	8.657,64	8.191,41

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



 FIPECQ - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR
 DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA,
 DO CNPQ, DO INPE E DO INPA | 72

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Edifício VarigUnitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 10.991,89**HOMOGENEIZAÇÃO**

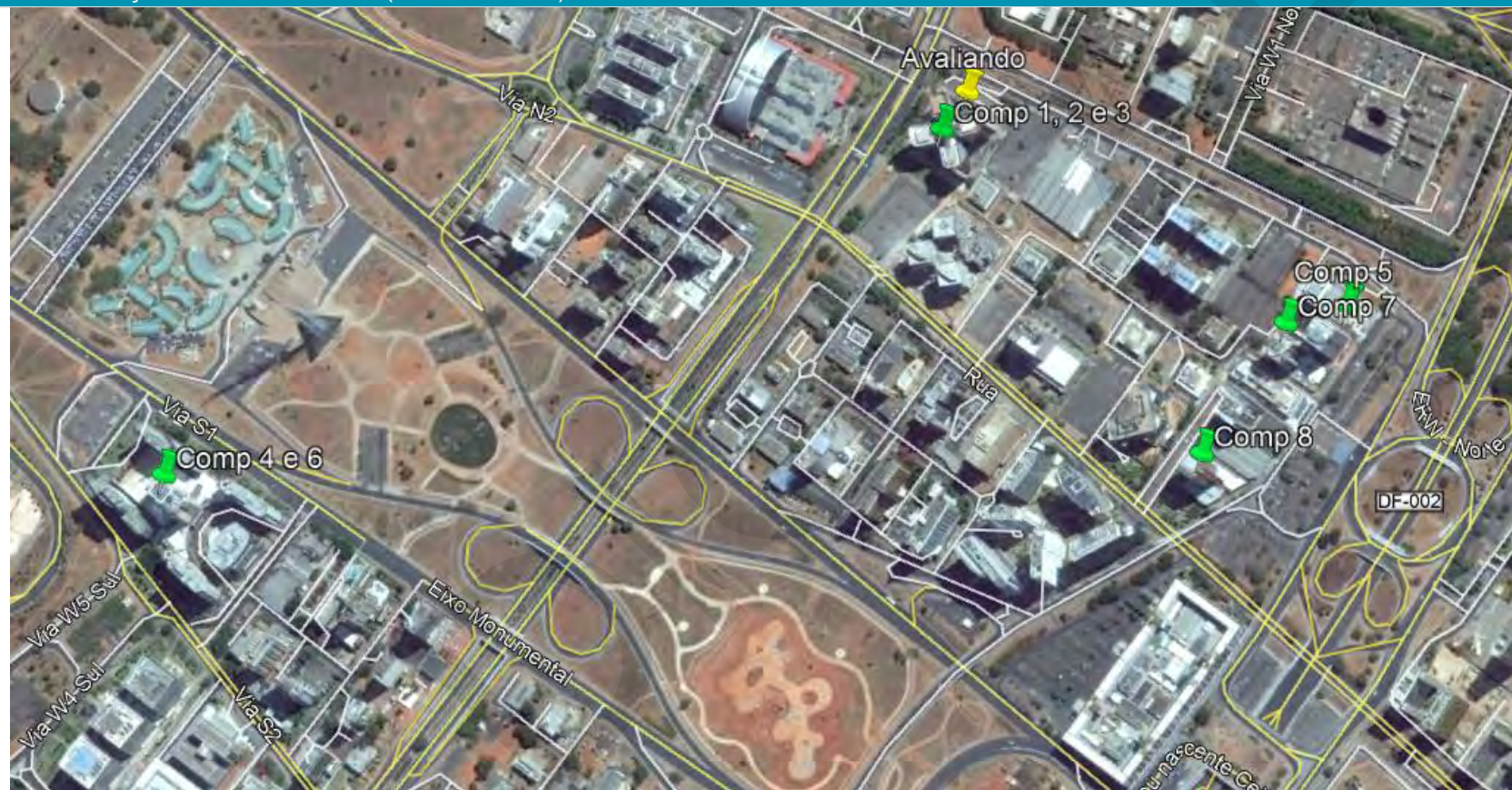
Limite superior(30%)	11.254,93
Limite inferior (30%)	6.060,35
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	8

SANEAMENTO

Limite Superior	9.085,28
Limite Inferior	7.297,53
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	22%
Desvio Padrão	1.642,62
Distri. "t" Student	1,44
Número de Elementos Após Saneamento	7
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na SCN, Quadra 4 - Asa Norte 8º andar, Brasília/DF, edifício Varig, possui 621,82 m² de área privativa e 15 vagas de garagem. O preço pedido para venda da unidade é de R\$ 13.991,19 /m² de área privativa.



Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na SCN, Quadra 4 - Asa Norte 2º andar, Brasília/DF, edifício Varig, possui 594,40 m² de área privativa total e 15 vagas de garagem. O preço pedido para venda da unidade é de R\$ 10.094,21 /m² de área privativa.



Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na SCN, Quadra 4 - Asa Norte 9º andar, Brasília/DF, edifício Varig, possui 626,70 m² de área privativa total e 15 vagas de garagem. O preço pedido para venda da unidade é de R\$ 11.089,84 /m² de área privativa.

**Amostra Nº 4**

A propriedade localiza-se na SHS, Quadra 6 - Asa Sul Brasília/DF, edifício Complexo 21, possui 525,00 m² de área privativa total e 12 vagas de garagem. O preço pedido para venda da unidade é de R\$ 9.500,00 /m² de área privativa.

**Amostra Nº 5**

A propriedade localiza-se na SCN, Quadra 1 - Asa Norte Brasília/DF, edifício Rossi Esplanada Business, possui 502,00 m² de área privativa total e sem vagas de garagem. O preço pedido para venda da unidade é de R\$ 11.727,09 /m² de área privativa.

**Amostra Nº 6**

A propriedade localiza-se na SHS, Quadra 06, Asa Sul 20º andar, Brasília/DF, edifício Complexo 21, possui 488,00 m² de área privativa total e 2 vagas de garagem. O preço pedido para venda da unidade é de R\$ 15.368,85/m² de área privativa.



Amostra Nº 7

A propriedade localiza-se na SCN, Quadra 01, Asa Norte 17º andar, Brasília/DF, edifício Central Park, possui 301,00 m² de área privativa total e 12 vagas de garagem. O preço pedido para venda da unidade é de R\$ 7.641,20/m² de área privativa.



Amostra Nº 8

A propriedade localiza-se na SCN, Quadra A - Asa Norte Brasília/DF, edifício Number One, possui 352,00 m² de área privativa total e 2 vagas de garagem. O preço pedido para venda da unidade é de R\$ 8.522,73 /m² de área privativa.

Conclusão de valor de mercado para venda – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 7.641,20/m² a R\$ 15.368,85/m² de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 301,00 m² a 626,70 m² de área privativa. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para venda pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

	Edifício Varig
V. Unitário de venda (R\$/m ² de área privativa)	8.191,41
Área privativa (m ²)	604,86
Valor de mercado para venda (R\$)	4.955.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em Brasília.

ANALISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS		Obs.:
Data de Início do Fluxo:	Mai-18	Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Abr-28	
Período do Fluxo:	10 Anos	
Crescimento Real nas Receitas:	1,50% % ao ano	
Crescimento Real nas Despesas:	Não considerado	
Inflação nas Receitas:	Não considerado	
Inflação nas Despesas:	Não considerado	

PREMISSAS DE CONTRATO		Obs.:
Contrato:	Especulativo	
Tipo do contrato:	Típico	
Prazo do Contrato:	5 anos	Para novos contratos
Velocidade de Absorção:	6 meses	Para novos contratos
Carência:	3 meses	Para novos contratos
Desconto na Locação:	Não considerado	Para novos contratos
Período de Desconto:	Não considerado	Para novos contratos
Comissão de Locação:	1 aluguel	Para novos contratos
Valor de Locação (Mercado):	59,34	Para novos contratos, valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação

RENT ROLL						
Unidade	Locatário	Área (m ²)	Início	Término	Aluguel Vigente (R\$/m ²)	Descontos
404	Vago	604,86				-
	Área Privativa (m ²)	604,86				
	Receita Bruta Potencial 1º mês:	R\$ 35.892,00				
	Receita Bruta Potencial 1º ano:	R\$ 430.709,00				
	PIS/COFINS		0,00%			Sobre a receita base de locação.
	Vacância Estrutural	Não considerado				
	Inadimplência:		1,00%	Ao ano		Sobre a receita base de locação. Essa é uma premissa relacionada a contingências eventuais.

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		Obs.:
------------------------	--	-------

Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	80,0%	Consideramos que o contrato tem 80% de chance de renovação
Aluguel de Mercado	R\$ 59,34 R\$/m ²	Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação
Aluguel da Renovação (escritórios):	Valor calculado com base no último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação.	
Prazo do novo contrato:	5 Anos	
Meses Vagos:	3 Meses	No momento em que ocorre a renovação do contrato, consideramos um cenário de mercado para reabsorção de espaços, ponderado pela probabilidade de renovação
Carência:	3 Meses	De acordo com análise da conjuntura de mercado atual na região, consideramos que, após o término dos contratos atuais, um prazo de carência dos escritórios, ponderado pela probabilidade de renovação
Comissão de Locação na Renovação:	1 Aluguel	Cobrado no primeiro mês, em caso de nova locação
DESPESAS		Obs.:
IPTU:	R\$ 4,24 P/m ² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
Condomínio:	R\$ 6,96 P/m ² privativo	Conforme informação fornecida pelo cliente
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	2,0%	
CAPEX:	Não considerado	Conforme informação fornecida pelo cliente
Seguro:	Não considerado	Conforme informação fornecida pelo cliente
Taxa Administração:	Não considerado	Conforme informação fornecida pelo cliente
RECEITA EXTRA		Obs.:
Receitas extras	Não possui	Conforme informação fornecida pelo cliente

PREMISSAS FINANCEIRAS		Obs.:
Taxa de Desconto:	10,00% Ao ano	
	0,80% Ao mês	
Método de Desconto:	Mensal	
Taxa de Capitalização:	9,00% Ao ano	
	0,72% Ao mês	
Vacância Estabilizada - Perpetuidade:	Não considerado	
Ano de Capitalização:	11º Ano	
Comissão de venda na perpetuidade:	3,00%	
Vacância Estabilizada:	Não considerado	

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Fórmula: $CAPM = TLR + \beta \times PRM + RP + RT$

Composição dos Riscos do Custo de Capital Próprio - Modelo CAPM		Notas:
Taxa livre de risco (TLR)	2,31%	Retorno dos títulos do governo norte-americano de longo prazo (T-Bond de 30 anos), conceitualmente considerados pelos investidores livres de risco. Como parâmetro de taxa livre de risco adotamos a média dos últimos 36 meses destes títulos à data base da avaliação.
β	0,603456453	É o risco sistemático de empresas de capital aberto do setor imobiliário em relação ao mercado.
Prêmio de mercado (PRM)	6,94%	Retorno acima da taxa livre de risco que o investidor exige por investir (estar exposto ao risco) no mercado de capitais, devido seu risco inerente. Adotamos o retorno médio das ações (valorização e dividendos pagos) para grandes empresas americanas desde 1926. Fonte: <i>Duff & Phelps</i> .
Risco país (RP)	3,67%	Spread de risco correspondente à média ponderada dos prêmios pagos pelos títulos da dívida externa brasileira em relação a papéis de prazo equivalente do Tesouro dos Estados Unidos calculados pelo JP Morgan – EMBI+ Brasil. Fonte: LCA, JP Morgan.
Risco pelo tamanho (RT)	3,26%	Número adicionado à taxa livre de risco e ao prêmio de risco de ações para refletir o retorno adicional pelo porte da empresa. A justificativa é que os investidores podem exigir uma taxa de retorno maior em pequenas empresas do que para grandes empresas devido ao aumento do risco. Fonte: <i>Ibbotson</i> .
CAPM nominal em USD	13,42%	Modelo de Precificação de Ativos de Capital Nominal em USD.
Inflação americana projetada	2,31%	Média da projeção de 10 anos determinada pela LCA.
CAPM Real	10,858%	Modelo de Precificação de Ativos de Capital Real deflacionado pela inflação americana.

Fonte: *Análises Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory.*
Indicadores Calculados na Data Base: 30/04/2018.

Para o mercado nacional de escritórios, temos para a data base de 30 de abril de 2018 uma taxa de CAPM Real de 10,858% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez.

Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
9,23%	10,85%	12,49%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento 10,00% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

A taxa foi baseada em transações (informações obtidas internamente da área comercial e outras transações públicas). Foi levada em consideração o custo de oportunidade de mercado (NTN-B de longo prazo + prêmio de risco de mercado). O prêmio de risco é influenciado pela vacância (aumento ou diminuição), conjuntura macroeconômica, renegociação contratual (aumento ou diminuição de aluguel), qualidade do ativo, região, condições de mercado etc.

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	Ano 1 abr-19	Ano 2 abr-20	Ano 3 abr-21	Ano 4 abr-22	Ano 5 abr-23	Ano 6 abr-24	Ano 7 abr-25	Ano 8 abr-26	Ano 9 abr-27	Ano 10 abr-28	Ano 11 abr-29
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	430.709,00	430.709,00	430.709,00	430.709,00	430.709,00	445.445,00	459.419,00	459.419,00	459.419,00	459.419,00	473.163,00
Absorção & Volume de Vacância	-215.354,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-38.666,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-41.655,00
Carência	-107.677,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-22.971,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24.527,00
Receita Base Programada	107.677,00	430.709,00	430.709,00	430.709,00	430.709,00	383.808,00	459.419,00	459.419,00	459.419,00	459.419,00	406.981,00
Inflação e Outros Ajustes	357,00	3.229,00	9.738,00	16.345,00	23.051,00	13.973,00	2.870,00	9.805,00	16.843,00	23.987,00	16.798,00
Total da Receita de Locação	107.945,00	433.938,00	440.447,00	447.053,00	453.759,00	397.781,00	462.289,00	469.223,00	476.262,00	483.405,00	423.780,00
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	40.647,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	74.519,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	74.519,00
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	40.647,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	74.519,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	74.519,00
TOTAL DE RECEITAS	148.591,00	515.231,00	521.740,00	528.347,00	535.052,00	472.299,00	543.582,00	550.516,00	557.555,00	564.699,00	498.298,00
RECEITA BRUTA POTENCIAL	148.591,00	515.231,00	521.740,00	528.347,00	535.052,00	472.299,00	543.582,00	550.516,00	557.555,00	564.699,00	498.298,00
Vacância e Inadimplência											
Inadimplência	-1.486,00	-5.152,00	-5.217,00	-5.283,00	-5.351,00	-4.723,00	-5.436,00	-5.505,00	-5.576,00	-5.647,00	-4.983,00
Total de Vacância e Inadimplência	-1.486,00	-5.152,00	-5.217,00	-5.283,00	-5.351,00	-4.723,00	-5.436,00	-5.505,00	-5.576,00	-5.647,00	-4.983,00
RECEITA BRUTA EFETIVA	147.105,00	510.079,00	516.523,00	523.063,00	529.702,00	467.576,00	538.146,00	545.011,00	551.979,00	559.052,00	493.315,00
DESPESAS OPERACIONAIS											
IPTU	50.518,00	50.518,00	50.518,00	50.518,00	50.518,00	50.518,00	50.518,00	50.518,00	50.518,00	50.518,00	50.518,00
Condomínio	30.775,00	30.775,00	30.775,00	30.775,00	30.775,00	30.775,00	30.775,00	30.775,00	30.775,00	30.775,00	30.775,00
PIS/Cofins	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de Despesas Operacionais	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00	81.293,00
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	65.812,00	428.785,00	435.229,00	441.770,00	448.409,00	386.283,00	456.853,00	463.718,00	470.686,00	477.758,00	412.022,00
CUSTOS COM LOCAÇÃO											
Comissão de Locação	35.892,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.657,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.176,00
Total de Custos com Locação	35.892,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.657,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.176,00
DESPESAS DE CAPITAL											
FRA	2.154,00	8.614,00	8.614,00	8.614,00	8.614,00	7.676,00	9.188,00	9.188,00	9.188,00	9.188,00	8.140,00
Total de Despesas de Capital	2.154,00	8.614,00	8.614,00	8.614,00	8.614,00	7.676,00	9.188,00	9.188,00	9.188,00	9.188,00	8.140,00
TOTAL DE CUSTOS COM LOCAÇÃO E RESERVAS	38.046,00	8.614,00	8.614,00	8.614,00	8.614,00	15.333,00	9.188,00	9.188,00	9.188,00	9.188,00	16.315,00
Fluxo de Caixa	27.766,00	420.171,00	426.615,00	433.156,00	439.795,00	370.950,00	447.665,00	454.530,00	461.498,00	468.570,00	395.707,00

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M ²)
Área Privativa	604,86

RESULTADOS	
VPL Final	R\$ 4.100.363,00
VPL por m ² de Área Privativa	R\$ 6.779,03

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o 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 utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	Nº DE VAGAS	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	TELEFONE
A	Centro Empresarial Varig - SCN - Quadra 4, Bloco B, Conj. 404, Brasília / DF - 70714-020 - Brasil	Escritório (Andar Corrido)	604,86	15	-	-	jun-18		

COMPARATIVOS

1	Ed. Varig - SCN, Quadra 4, bloco B - Asa Norte 8º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	621,82	15	52.000,00	83,63	abr-18	Tadeu Santiago Imóveis	(61) 3226-0006
2	Ed. Varig - SCN, Quadra 4, bloco B - Asa Norte 2º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	594,40	15	35.000,00	58,88	abr-18	Elaine Amaral Imóveis	(61) 99971-2557 (61) 3248-3040
3	Ed. Varig - SCN, Quadra 4, bloco B - Asa Norte 11º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	635,20	15	48.000,00	75,57	abr-18	Victória Empreendimentos	(61) 3221-2038 (61) 3221-2000
4	Ed. Varig - SCN, Quadra 4, bloco B - Asa Norte 9º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	626,70	15	50.000,00	79,78	abr-18	Realiza Corretora	(61) 99962-3005
5	Corporate Financial Center - SCN Quadra 2, bloco A, Ana Norte 10º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	490,00	11	39.695,00	81,01	abr-18	Meta Imobiliária	(61) 3327-7072
6	Ed. Casa de São Paulo - SBS Quadra 2, bloco A 1º andar, Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	548,00	0	38.640,00	70,51	abr-18	trk imóveis	(61) 3247-2700
7	Complexo Brasil 21 - SHS quadra 6 - Asa Sul Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	525,00	12	42.000,00	80,00	abr-18	José Martins	(61) 98135-3030
8	Ed. Parque Cidade Corporate - SHCS Quadra 6, bloco A - Asa Sul Brasília/DF	Escritório (Andar Corrido)	465,00	16	45.597,00	98,06	abr-18	Realiza Corretora	(61) 99962-3005

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,85	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Inferior	1,00 Similar	71,37	71,37
2	0,85	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Superior	1,00 Similar	49,86	49,86
3	0,85	1,00 Similar	1,00 Similar	1,01 Inferior	1,00 Similar	64,74	64,74
4	0,85	1,00 Similar	1,00 Similar	1,01 Inferior	1,00 Similar	68,18	68,18
5	0,85	0,89 Superior	0,86 Superior	1,01 Inferior	0,95 Superior	48,80	48,80
6	0,85	0,89 Superior	0,93 Superior	1,18 Inferior	1,00 Similar	59,78	59,78
7	0,85	0,89 Superior	0,92 Superior	1,01 Inferior	0,95 Superior	51,94	51,94
8	0,85	0,89 Superior	0,93 Superior	0,95 Superior	0,95 Superior	60,01	60,01
						Média	59,34
							59,34

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield



 FIPECQ - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR
 DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA,
 DO CNPQ, DO INPE E DO INPA | 88

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Edifício Varig

 Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 78,43

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	77,14
Limite inferior (30%)	41,54
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	8

SANEAMENTO

Limite Superior	63,60
Limite Inferior	55,07
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	14%
Desvio Padrão	8,52
Distri. "t" Student	1,41
Número de Elementos Após Saneamento	8
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,14

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na SCN, Quadra 4 - Asa Norte Brasília/DF, edifício Varig, possui 621,82 m² de área privativa total e 15 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 83,63 /m² de área privativa.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na SCN, Quadra 4 - Asa Norte Brasília/DF, edifício Varig, possui 594,40 m² de área privativa total e 15 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 58,88 /m² de área privativa.



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na SCN, Quadra 4 - Asa Norte Brasília/DF, edifício Varig, possui 635,20 m² de área privativa total e 15 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 75,57 /m² de área privativa.

**Amostra Nº 4**

A propriedade localiza-se na SCN, Quadra 4 - Asa Norte Brasília/DF, edifício Varig, possui 626,70 m² de área privativa total e 15 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 79,78 /m² de área privativa.

**Amostra Nº 5**

A propriedade localiza-se na SCN Quadra 2, Bloco A, Ana Norte 10º andar, Brasília/DF, edifício Corporate Financial Center, possui 490,00 m² de área privativa total e 11 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 81,01 /m² de área privativa.

**Amostra Nº 6**

A propriedade localiza-se na SBS, Quadra 2, bloco A, 1º andar, Brasília/DF, edifício Casa de São Paulo, possui 548,00 m² de área privativa total e sem vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 70,51 /m² de área privativa.



Amostra N° 7

A propriedade localiza-se na SHS, Quadra 6 - Asa Sul, Brasília/DF, edifício Complexo Brasil 21, possui 525,00 m² de área privativa total e 12 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 80,00 /m² de área privativa.



Amostra N° 8

A propriedade localiza-se na SHCS, Quadra 6, Bloco A - Asa Sul Brasília/DF, edifício Parque Cidade Corporate, possui 465,00 m² de área privativa total e 16 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 98,06 /m² de área privativa.

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 58,88 /m² a R\$ 98,06 /m², de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 465,00 m² a 635,20 m² de área privativa. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

	Edifício Varig
V. Unitário de Locação (R\$/m ² de Área privativa)	59,34
Área privativa (m ²)	604,86
Valor de Mercado para Locação (R\$)	36.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conciliação de valores

Para determinação do Valor de mercado para venda, adotamos a média dos valores obtidos no Comparativo Direto de Dados de Mercado, Fluxo de Caixa Descontado:

CONCILIAÇÃO DE VALORES

Edifício Varig

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Comparativo Direto de Dados de Mercado	8.191,41	4.954.655,30
Fluxo de Caixa Descontado	6.779,03	4.100.363,00
Valor de mercado para venda	7.485,22	4.528.000,00

Para efeito de reavaliação de ativos

Para determinação dos valores contábeis, fizemos a distribuição dos valores para efeito de reavaliação de ativos através do custo de reprodução da propriedade avaliada.

O Método da Quantificação de Custo foi aplicado, com os devidos ajustes, a fim de se determinar o valor atual das construções do imóvel, considerando também sua depreciação física.

A seguir, apresentamos os cálculos referentes à determinação do custo de construção e valor atual das benfeitorias:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA TOTAL (m²)	FATOR R8N	R8N BASE/Outubro	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIÇÃO ROSS HEIDECK	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Unidade 404, Bloco B	1.213,12	2,520	1.228,97	3.097,00	60	40	0,807	3.757.037,98	3.030.209,76
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	1.213,12							3.757.037,98	3.030.209,76

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SEGREGAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TERRENO E CONSTRUÇÕES

	PARCELA (%)
Valor das Construções (R\$)	66,9%
Valor de Terreno (R\$)	33,1%
Valor de Mercado para Venda (R\$)	100%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

A seguir, apresentamos os cálculos referentes à determinação do custo de construção e valor atual das benfeitorias por unidade:

SEGREGAÇÃO DE VALORES POR UNIDADE - TERRENO E CONSTRUÇÃO

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA (M²)	PESO	BENFEITORIAS	TERRENO	VALOR DE VENDA TOTAL (R\$)
4º Andar - Conjunto 404	792,36	1,00	3.030.209,76	1.497.299,39	4.527.509,15
TOTAL	792,36		3.030.000,00	1.497.000,00	4.528.000,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 19 de julho de 2018, em:

EDIFÍCIO VARIG

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 4.528.000,00 (Quatro Milhões, Quinhentos e Vinte e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 7.485,22

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R\$ 36.000,00 (Trinta e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 59,34

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Venda Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	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	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* 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.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	16,74%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	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	0,50 a 2,00	2

SOMATÓRIA

8

* 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.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			7,96%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Premissas e “disclaimers”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador (es)” diz respeito ao (s) colaborador (es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.



Lucas Conte
Consultant - Office and Special Projects
Cushman & Wakefield, Brazil



Thamires Angelin
Consultant - Office and Special Projects
Cushman & Wakefield, Brazil



Rodrigo da Silva
Manager - Office and Special Projects
Cushman & Wakefield, Brazil



Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered
Valuer
Director, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, South America

Anexos

Anexo A: Cenários de Mercado

Anexo B: Documentação recebida

Anexo C: Definições técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Cenários de Mercado

A partir das análises de mercado anteriormente no laudo de avaliação imobiliária, simulamos cenários de retomada do mercado de escritórios de Brasília com base em valores históricos de pico de mercado. De acordo com os dados demonstrados no item Mercado de Escritórios do laudo concluímos que o valor de mercado para locação médio para novos contratos estaria por volta de R\$ 76,45/m² privativo.

Considerando o viés de investimento do imóvel, apresentamos os seguintes resultados em cenários conservador, pessimista e otimista:

		CAP RATE					
		Otimista		Conservador	Pessimista		
		8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	
TAXA DE DESCONTO (a.a.)	9,00%	Otimista	5.926.195	5.744.180	5.582.388	5.437.627	5.307.343
	9,50%		5.718.983	5.545.111	5.390.557	5.252.272	5.127.815
	10,00%	Conservador	5.520.846	5.354.717	5.207.047	5.074.920	4.956.007
	10,50%	Pessimista	5.331.330	5.172.566	5.031.443	4.905.175	4.791.534
	11,00%		5.150.004	4.998.249	4.863.355	4.742.661	4.634.036

Considerando o cenário conservador com taxa de desconto de 10,0% a.a. e Cap Rate de 9,0%, o valor presente do imóvel poderá ser de:

- Retomada de mercado imobiliários em 3 anos: R\$ 4.492.000,00 (taxa livre de risco de: 5,0487% a.a.)
- Retomada de mercado imobiliários em 5 anos: R\$ 3.972.000,00 (taxa livre de risco de: 5,5628% a.a.)

De qualquer forma, caso o imóvel seja alugado na atual conjuntura de mercado o mesmo geraria uma rentabilidade em torno de 10,50% e o proprietário não seria onerado pelos encargos de IPTU e Condomínio que totalizam R\$ 81.336,31 ao ano.

Anexo B: Documentação recebida

VIA DIGITAL



CARTA DE ARREMATAÇÃO

Processo Nº: **0260447-16.2010.8.19.0001**

Distribuído em: 13/08/2010

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de Peq.

Porte - Requerimento - Autofalência

Massa Falida: MASSA FALIDA DE S.A. (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)

Massa Falida: MASSA FALIDA DE RIO SUL LINHAS AEREAS S A

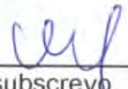
Massa Falida: MASSA FALIDA DE NORDESTE LINHAS AEREAS S A

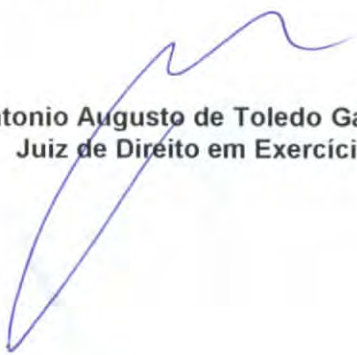
Administrador Judicial: LICKS CONTADORES ASSOCIADOS LTDA

PASSADA para título, guarda e conservação dos direitos de: FIPECq - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA, DO CNPq, DO INPE E DO INPA, entidade fechada de previdência complementar, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.529.958/0001-74, com sede no SCN Quadra 04, Bloco "B", sala 304, Centro Empresarial Variq, Brasília, DF, Cep.70714-900, na pessoa de seu representante legal.

O MM. JUIZ DE DIREITO, Dr. Antonio Augusto de Toledo Gaspar - Juiz de Direito em Exercício, FAZ SABER a todos os Órgãos do Poder Judiciário e Autoridades Administrativas que, por este Juízo, processa-se a ação acima referida, da qual foi extraída a presente **CARTA DE ARREMATAÇÃO**, nos termos e de acordo com as peças que desta fazem parte integrante, tendo sido devidamente conferidas com as peças constantes dos presentes autos falimentares, em que aos vinte e oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e treze (28/11/2013), no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em local e hora determinados em Edital, ocorreu o leilão do bem penhorado e avaliado:

Imóvel comercial situado no SCN - Setor Comercial Norte, Quadra 04, Edifício Centro Empresarial Variq, Torre Leste, Bloco "B", sala 404, Asa Norte, Brasília, DF, matriculado no 2º Registro de Imóveis de Brasília sob o nº 50.898.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2014. Eu,  Márcio Rodrigues Soares - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/29309, a digitei e a subscrevo.


Antonio Augusto de Toledo Gaspar
Juiz de Direito em Exercício

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DO DISTRITO FEDERAL

Protocolo...: 319751 *legamo*
Livro Nº...: 1AA Fls...: 74
Data.....: 17/03/2014

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DO DISTRITO FEDERAL

REGISTRADO SOB O Nº R.14 NA MATRÍCULA Nº 50898 DO LIVRO
Nº 2 REGISTRO GERAL NATUREZA DO ATO: ARREMATÇÃO.

Brasília, 16 de abril de 2014 *legamo*
Selo: TJDFT20140290029052IQNR
Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br

2º Ofício de Registro de Imóveis de
Maria Helena Afonso
OFICIAL SUBSTITUTO



AUTO DE ARREMATACÃO, passado na forma abaixo:

Aos vinte oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e treze, no Auditório da Corregedoria Geral da Justiça, Desembargador José Navega Cretton, situado na Av. Erasmo Braga, nº 115, 7º andar, Lâmina I, Castelo, Rio de Janeiro/RJ, sendo aí, à hora designada e devidamente autorizado pelo Exmo. Sr. **Dr. LUIZ ROBERTO AYOUB, Juiz de Direito da 1ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL**, e na presença do Exmo. Promotor de Justiça, **Dr. GUSTAVO LUNZ**, do Administrador Judicial, **LICKS CONTADORES ASSOCIADOS LTDA**, representada por **Dr. GUSTAVO BANHO LICKS** e do Gestor Judicial, **Dr. JAIME NADER CANHA**, os Leiloeiros Públicos Oficiais **LUIZ TENORIO DE PAULA, SILAS BARBOSA PEREIRA, RODRIGO LOPES PORTELLA e JONAS RYMER** procederam ao público pregão, à alienação, nos autos da **Falência de S.A (VIAÇÃO AÉREA RIO GRANDENSE), RIO SUL LINHAS AÉREAS S/A e NORDESTE LINHAS AÉREAS S/A**, processo nº **0260447-16.2010.8.19.0001**, mediante o pagamento imediato do preço ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução, sendo a alienação livre de todos e quaisquer ônus, inclusive os débitos de I.P.T.U., Condomínio, Taxas e outros porventura existentes, os quais ficam subrogados no preço, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes do trabalho, em conformidade com o disposto no art. 141, inciso II da Lei nº 11.101/2005, porém cabendo ao arrematante adotar todas as providências que se fizerem necessárias para desoneração do imóvel, inclusive junto aos Mm. Juízos de origem onde correm os respectivos processos que deram ensejo aos ônus; a quem mais desse e o maior lance oferecesse acima da avaliação, do bem descrito e avaliado conforme laudo de avaliação acautelado em cartório, face determinação judicial de fls. 9305, constituído de: (1º Item do Edital) *Imóvel comercial situado no SCN - Setor Comercial Norte, Quadra 04, Edifício Centro Empresarial Varig, TORRE LESTE, BLOCO "B", Sala 404, Asa Norte, Brasília/DF; matriculado no 2º Registro de Imóveis de Brasília sob o nº 50.898, em nome de Varig S/A (Viação Aérea Rio-Grandense), avaliado em R\$6.576.000,00 (seis milhões, quinhentos e setenta e seis mil reais)*. Cumprido o ordenado, foi dada ciência da existência dos Agravos em Recurso Especial perante o Superior Tribunal de Justiça, **Ag.REsp291603**, interposto por APVAR e Elnio Borges Malheiros e Outros; e **Ag.REsp61051**, interposto por FUNDAÇÃO RUBEN BERTA e Outros; e depois de muito e muito apregoar, deram fé os Srs. Leiloeiros, que não houve oferta pelo valor da avaliação, tendo sido autorizados, pelo Exmo. Dr. Promotor de Justiça, a apregoar pela melhor oferta, respeitando o valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, e depois de muito e muito apregoar, após vários lances, deram fé os Srs. Leiloeiros que o maior lance alcançado foi de **R\$8.600.000,00 (oito milhões e seiscentos mil Reais)** oferecido por: **FIPECq – FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA, DO CNPq, DO INPE E DO INPA**, Entidade fechada de Previdência Complementar, com sede no SCN – Quadra 4, Centro Empresarial VARIG, Bloco "B", nº303, Brasília/DF, Tel. (61)2107-7050 e 2107-7049. inscrita no CNPJ-MF sob o nº 00.529.958/0001-74, neste ato representada por seu Diretor-Presidente e de Investimentos, **ROBERTO TEIXEIRA DE CARVALHO**, portador da Carteira de Identidade nº 1862760 SSP-DF, e CPF-MF nº 347.166.297-91, e Diretor de Gestão, **JULIO CEZAR SOCHA**, portador da Carteira de

(Handwritten signatures and initials)

CONFERE COM O ORIGINAL
RIO, 19/12/13
Escritório
Luciana Pinheiro Oliveira
Analista Judiciário
TJ 0172282

11048
Tribunal do Registro de Imóveis

Identidade nº 549.841 SSP-DF, e CPF-MF nº 194.693.819-04, através de seu procurador Sr. PÉRSIO MARCO ANTÔNIO DAVISON, portador da carteira de Identidade nº 3781670 SSP-SP, e CPF-MF nº 225.962.088-49, o qual está ciente que o não pagamento da arrematação, no prazo acima estabelecido, implicará na perda da caução, voltando o bem a novo leilão, na forma do art. 695 do CPC, tendo garantido a arrematação e comissão, através dos cheques nºs AA-00190 AA-000191, Banco Itaú (341), Ag. 0522-4, entregue ao Sr. Leiloeiro na forma art. 705, inciso V do CPC, tendo sido definitiva a arrematação. Nada mais ocorrendo foi dada por encerrada a diligência. E para constar e fins de direito é lavrado o presente auto. Rio de Janeiro, Aos vinte e oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e treze. Eu, _____, Márcio Rodrigues Soares, Responsável pelo Expediente, matr. 01/29309, mandei digitar e assino.

MM. DR. JUIZ:

PROMOTOR DE JUSTIÇA:

Gustavo Lunz
Promotor de Justiça
Matrícula 1873

ADMIN. JUDICIAL:

GESTOR JUDICIAL:

ARREMATANTE: por procurador

Pérsio M. A. Davison

LEILOEIRO:

CONFERE COM O ORIGINAL
RIO, 19 / 12 / 13

LEILOEIRO:

Silvanesa Pereira

Luciana Pinheiro Oliveira
Analista Judiciário
TJ 01/22282

LEILOEIRO:

Rodrigo Xistta

LEILOEIRO:

2.º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

Brasília — Distrito Federal

matrícula

-50898-

ficha

-1-

ficha
-1-

matrícula
-50898-

MATRÍCULA DO IMÓVEL: Unidade nº 404, situada no 4º pavimento, da Torre Leste, Bloco "B", da Quadra 04, do Setor Comercial Norte-SC/NORTE, desta cidade, e vagas de garagem a ela vinculadas, situadas no 2º subsolo, de nºs 2/270, 2/271, 2/272, 2/273, 2/274, 2/275, 2/276, 2/277, 2/278, 2/279, 2/280, 2/281, 2/282, 2/283 e 2/284, com a área privativa de 792,36m², área comum de 420,76m², área total de 1.213,12m², e respectiva fração ideal de 0,0181812 do lote de terreno designado pela Letra "L", Quadra CN-02, medindo: TÉRREO: 80,00m pelos lados Norte e Sul e 80,00m pelos lados Leste e Oeste, perfazendo a área de 6.400,00m²; SUBSOLO: 91,11m pelo lado Norte; 90,00m pelo lado Sul; 118,54m pelo lado Leste e 104,34m pelo lado Oeste, perfazendo a área de 10.029,60m², limitando-se com vias públicas por todos os lados. PROPRIETÁRIA: VARIG S/A (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE), com sede em Porto Alegre-RS, CGC/MF nº 92.772.821/0030-07.

REGISTRO ANTERIOR: nº 9213, às fls.88, do Livro 3-M (antigo) e Matrícula nº 11289, Livro 2, Registro Geral, ambos deste Cartório.

DOU FÉ. Brasília-DF, em 28 de outubro de 1991. O F I C I A L,

Av.1/50898 - Certifico que, de acordo com Escritura de Compromisso de Compra e Venda, Construção e outras avenças, datada de 30/01/1991, lavrada às fls.140, do Livro 1555, re-ratificada por Escritura de 24/06/1991, lavrada às fls.057, do Livro 1631, ambas do Cartório do 1º Ofício de Notas local, Registrada sob o nº R.6/11289, Matrícula nº 11289, deste Cartório, a VARIG S/A (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE), já qualificada, prometeu vender ao GRUPO OK - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, CGC/MF nº 01.535.160/0001-06, a fração ideal de 75% do Lote "L", nela incluída a fração ideal do imóvel objeto desta Matrícula.

DOU FÉ. Em, 28/10/1991. Técnico Judiciário

Av.2/50898 - Certifico que, o imóvel objeto desta Matrícula está sendo edificado sob o regime de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/64 e de acordo com o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, depositado neste Cartório pelo GRUPO OK - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, e registrado sob o nº R.8/11289, na Matrícula nº 11289.

DOU FÉ. Em, 28/10/1991. Técnico Judiciário

Av.3/50898 - De acordo com petição de 03/07/96, acompanhada de novos Quadros I a VIII, da NBR-12721, de ABNT, GRUPO OK - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, já qualificado, na qualidade de promitente comprador de 75% do Lote "L" e incorporador, conforme Memorial de Incorporação de que trata a Av.2/50898, com a anuência da proprietária, VARIG S/A (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE), modificou o referido Memorial, nos termos da Av.9/11289, promovendo, dentre outras, a alteração desta unidade, que passou, em consequência, a ter a seguinte discriminação: UNIDADE Nº 404, SITUADA NO 4º PAVIMENTO DA TORRE LESTE, BLOCO "B", QUADRA 04, DO SETOR COMERCIAL NORTE - SC/NORTE, desta cidade, e VAGAS DE GARAGEM a ela VINCULADAS de nºs 2/167, 2/168, 2/169, 2/170, 2/171, 2/172, 2/173, 2/174, 2/175, 2/176, 2/177, 2/178, 2/179, 2/180 e 2/181, com a ÁREA PRIVATIVA DE 792,36m², ÁREA DE USO COMUM DE 432,70m², ÁREA TOTAL DE 1.225,06m² e RESPECTIVA FRAÇÃO IDEAL DE 0,0181438 DO LOTE DE TERRENO DESIGNADO PELA LETRA "L", QUADRA CN-02, caracterizado na Av.4/11289.

DOU FÉ. Em, 15/05/1997. Escrevente

(CONTINUA NO VERSO)

Av.4/50898 - De acordo com a Av.10/11289, desta data, feita na Matrícula 11289, GRUPO OK - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, já qualificado, concluiu a construção do BLOCO "B", e onde se localiza a unidade objeto desta Matrícula.

DOU FÉ. Em, 15/05/1997. Escrevente, *[assinatura]*

R.5/50898 - De acordo com o R.11/11289, desta data, feito na Matrícula 11289, GRUPO OK - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, já qualificado, nos termos do Art.7º da Lei 4591/64, instituiu o condomínio, dividindo e especificando as unidades autônomas que compõem o BLOCO "B".

DOU FÉ. Em, 15/05/1997. Escrevente, *[assinatura]*

Av.6/50898 - Procedeu-se, nesta data, no Livro 3-E - Registro Auxiliar, às fls.195v, sob o nº 11381, o REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO BLOCO "B", conforme dispõe o artigo 9º, parágrafo 3º, da Lei 4.591/64.

DOU FÉ. Em, 15/05/1997. Escrevente, *[assinatura]*

Av.7/50898 - De acordo com 1ª Alteração de Convenção de Condomínio datada de 25.02.1997, foi retificada a Convenção de Condomínio do Bloco "B", Quadra 04, do SC/NORTE, edificado no lote designado pela letra "L", da Quadra CN-02(CN-dois), de que trata a Av.6/50898, tendo em vista as alterações sofridas nos Artigos números 5º e 10º, os quais passaram a ter a redação constante do título ora averbado.

DOU FÉ. -Em, 12.11.98.-Escrevente, *[assinatura]*

Av.8/50898 - De acordo com 2ª Alteração de Convenção de Condomínio datada de 15.04.1997, foi retificada a Convenção de Condomínio do Bloco "B", Quadra 04, do SC/NORTE, edificado no Lote designado pela letra "L", da Quadra CN-2(CN-dois), de que trata a Av.6 e Av.7/50898, tendo em vista as alterações sofridas nos itens "A", "H" e "V", do Artigo 5º e seu § Único, e nos Arts.13,22 e 38, os quais passaram a ter a redação constante do título ora averbado.

DOU FÉ. -Em, 12.11.98.-Escrevente, *[assinatura]*

Av.9/50898 - Nos termos dos Ofícios Circular nºs 1591/SC, de 11/05/2000 e 1690, de 22/05/2000, ambos da Secretaria da Corregedoria da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e, do Ofício nº 391/2000, de 24/04/2000, da 12ª Vara Federal - Seção Judiciária de São Paulo, foi determinado o bloqueio do imóvel objeto desta Matrícula, conforme sentença de 24/04/2000, exarada pela Drª Silvia Figueiredo Marques, MMª Juíza Federal, nos autos da Ação Civil Pública nº 2000.61.00.012554-5, concedendo liminarmente a indisponibilidade dos bens do GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A.

DOU FÉ. Em, 03/07/2000. Escrevente, *[assinatura]*

Av.10/50898 - Nos termos do Ofício nº 747/01, de 04/04/2001, da Vara de Registros Públicos e, do Ofício Circular nº GAB/1130, de 11/05/2001, da Corregedoria da Justiça, ambos do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, acompanhado do Ofício nº 175/GS/SECEX/SP, de 15/03/2001, do Tribunal de Contas da União, Secretaria de Controle Externo no Estado de São Paulo, foi decretada, cautelarmente, em 31/01/2001, pelo prazo de 01 (um) ano, a indisponibilidade do imóvel objeto desta Matrícula, conforme Decisão nº 026/2001-TCU-Plenário (processo nº TC 017.777/2000-0).

DOU FÉ. Em, 29/05/2001. Escrevente, *[assinatura]*

(CONTINUA NA FICHA 2)

Confere com o arquivo desta serventia.

2.º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 -- REGISTRO GERAL

Brasília — Distrito Federal

matrícula

50.898

ficha

02

ficha

matrícula

R.11/50898 - De acordo com Mandado de Arresto, de 23/05/2002, acompanhado do Ofício nº 087/2002, de 25/06/2002, aditado por Ofício nº 104/2002, de 01/07/2002, todos expedidos pela Diretora de Secretaria, da 19ª Vara Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal, extraídos dos Autos da Ação Cautelar de Arresto - Processo nº 2002.34.00.014263-9, proposta pela UNIÃO FEDERAL contra GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, foi decretado o **ARRESTO** do imóvel desta Matrícula, com vista à garantia da dívida, cujo o débito importa no valor de R\$251.059.041,95 (duzentos e cinquenta e um milhões, cinquenta e nove mil, quarenta e um reais e noventa e cinco centavos), a ser atualizado na data da sua quitação, tudo conforme Decisão de 22/05/2002, do Dr. Ricardo Gonçalves da Rocha Castro, MM. Juiz Federal da citada Vara, tendo ficado como Depositário do bem, LUIZ ESTEVÃO DE OLIVEIRA NETO. Os demais requisitos exigidos pelo Artigo 239, da Lei 6.015/73, não constaram da ordem judicial.-----
DOU FÉ. Em, 12/07/2002. Escrevente. *[Assinatura]*

Av.12/50898 - De acordo com Ofício nº 313/2004, de 18.05.2004, expedido pela Dra. Carla Abrantkoski Rister, MMA. Juíza Federal Substituta da 12ª Vara Cível Federal de São Paulo, SP, e nos termos da sentença de 24.09.2003, da Dra. Elizabeth Leão, MMA. Juíza Federal da citada Vara, fica CANCELADA a Indisponibilidade, objeto da Av.9/50898.-----
DOU FÉ. - Em, 14.07.2004. - Escrevente. *[Assinatura]*

R.13/50898 - De acordo com Ofício nº 246/2004, de 16/12/2004, expedido pela Diretora de Secretaria da 19ª Vara Federal - Seção Judiciária do Distrito Federal, acompanhada de Termo de Conversão de Arresto em Penhora, de 19/08/2004 e de Certidão de 14/12/2004, extraídos dos autos do Processo de Execução Diversa por Título Extrajudicial nº 2002.16926-3, movida pela UNIÃO FEDERAL contra GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A, o **ARRESTO de que trata o R.11/50898, desta Matrícula, foi convertido em PENHORA**, por determinação do Dr. Ricardo Gonçalves da Rocha Castro, MM. Juiz Federal da referida Vara.-----

DOU FÉ. Em, 17/02/2005. Escrevente. *[Assinatura]*

R.14/50898 - **ARREMATACÃO** - De acordo com Carta de Arrematação de 11/03/2014, expedida pelo Dr. Antonio Augusto de Toledo Gaspar, MM. Juiz de Direito em Exercício na 1ª Vara Empresarial da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, acompanhada de Auto de Arrematação de 28/11/2013, extraídos dos autos do Processo de Auto falência nº 0260447-16.2010.8.19.0001, da Massa Falida de S/A (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE), RIO SUL LINHAS AÉREAS S/A e NORDESTE LINHAS AÉREAS S/A, o imóvel desta Matrícula foi ARREMATADO, por FIEPEC - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA, DO CNPq, DO INPE e do INPA, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 00.529.958/0001-74, pelo valor de R\$8.600.000,00. **OBS:** Nos termos da Declaração de 08/04/2014, firmada pela Arrematante, a mesma declarou ter pleno conhecimento do Arresto convertido em Penhora, objeto do R.11/50898 e R.13/50898.-----
DOU FÉ. Em, 16/04/2014. Escrevente. *[Assinatura]*

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

CERTIDÃO

CERTIFICO que, revendo os livros de registros e arquivos deste Serviço Registral, deles não constam quaisquer outros ônus reais, bem como registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o imóvel objeto desta Matrícula, à exceção do(s) ônus confido(s) no(s) R.11, R.13/50.898.
A presente cópia confere com o original aqui arquivado. DOU FÉ. Brasília, DF, 27 de junho de 2018

Selo: TJDFT20180290046345FVSC

Para consultar e selo acesse www.tjdf.tj.br

Último ato praticado: 14

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no endereço:

<http://www.registrodeimoveisdf.com.br/validar-certidao>

Esta certidão tem prazo de validade de 30 dias.

2ª ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



Centro Empresarial VARIG
SCN, Quadra 04 Bloco "B"

O CONDOMÍNIO DO CENTRO EMPRESARIAL VARIG sito a SC/NORTE, QUADRA 04 BLOCO "B", assim como os proprietários "VARIG" S.A (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE), companhia concessionária de serviços públicos de navegação aérea, com sede na rua Dezoito de Novembro nº 800, na Cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CGC/MF sob o nº 92.772.821/0001-64, PETROS-FUNDAÇÃO PETROBRÁS DE SEGURIDADE SOCIAL, empresa com sede na Praça Mahatma Gandhi nº 14, Cinelândia, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CGC/MF sob o nº 34.053.942/0001-50, SERPROS-INSTITUTO SERPRO DE SEGURIDADE SOCIAL, empresa com sede na rua Fernandes Guimarães, nº 35, Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CGC/MF sob o nº 29.738.952/0001-99, PREVINORTE-FUNDAÇÃO ELETRONORTE DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL, empresa com sede no SCN Quadra 01, Bloco C, Edifício Trade Center, 8º andar, na Cidade de Brasília-DF, inscrita no CGC/MF sob o nº 03.637.154/0001-87, POSTALIS-INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL DOS CORREIOS E TELÉGRAFOS, empresa com sede no SCS Quadra 03 nº 119, Edifício Postalís, na Cidade de Brasília-DF, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.627.638/0001-57, REFER-FUNDAÇÃO REDE FERROVIÁRIA DE SEGURIDADE SOCIAL, empresa com sede na rua da Quitanda nº 173, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CGC/MF sob o nº 30.277.685/0001-89 e INSTITUTO AERUS DE SEGURIDADE SOCIAL, empresa com sede na Praia do Flamengo nº 66, Bloco B, 19º andar, Flamengo, na cidade do Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CGC/MF sob o nº 27.901.719/0001-50, resolvem entre si, estabelecer a 2ª alteração de convenção de condomínio, regida pela Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto Federal nº 55.815, de 08 de março de 1965, mediante as seguintes cláusulas e condições abaixo, que, após o seu registro, deverão ser aderidos pelos proprietários, promitentes adquirentes, ou aqueles que a qualquer título venham a ser investidos na posse das unidades imobiliárias que constitui o referido edifício:

CAPÍTULO I
DO OBJETO



Art. 1º.

A Regulamentação do Condomínio do edifício **CENTRO EMPRESARIAL VARIG**, sito a **SC/NORTE, QUADRA 04, BLOCO "B"**, desta capital, composto de 02 (dois) subsolos (1º e 2º), 01 (um) pavimento (térreo), 01 (um) mezzanino (do térreo), 04 (quatro) pavimentos (1º, 2º, 13º, 14º - cobertura), 10 (dez) pavimentos tipo (3º ao 12º), 01 (um) mezzanino (do 13º) e casa de máquinas, fica submetido ao regime instituído pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964.

PARÁGRAFO ÚNICO

O prédio em questão terá a denominação de **CENTRO EMPRESARIAL VARIG**, vetada alteração a qualquer título e a qualquer tempo.

Art. 2º.

São partes comuns do Edifício, inalienáveis e indivisíveis:

- a) o solo em que o mesmo se acha construído, com área de 6.400,00 m²;
- b) As fundações, a estrutura de concreto armado, a estrutura metálica, a cobertura e o telhado, as caixas d'água, as escadas, os elevadores, os compartimentos destinados às concessionárias, os halls e corredores de circulação, rampas, casas de máquinas de exaustão mecânica, casa de bombas de esgotamento, central de água gelada, as instalações de água, luz, força, esgotos, águas pluviais, telefones, até as caixas ou ramais de entrada de cada unidade autônoma, e todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do prédio, destinadas ao uso comum pela sua própria natureza, conforme art. 3º da Lei 4.591 de 16/12/1964;

Art. 3º.

São partes de propriedade exclusiva de cada condômino a respectiva unidade autônoma e as frações ideais de terreno a que se acham vinculadas ditas acessões, compostas na sua individualidade orgânica pelas respectivas dependências, instalações internas, dispositivos, aparelhos e equipamentos outros, tubulações e demais elementos

2

constitutivos (que delas fazem parte, redes e sistemas que integram as partes comuns ou de meação com as unidades autônomas vizinhas, indicada pela numeração correspondente, com a descrição e área a seguir indicada:



- PÉTALA "A" (torre norte)

Unidade loja nº 26 localizada no pavimento térreo é composta de 01 (uma) loja, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina, 01 (um) compartimento para ar condicionado e 01 (um) compartimento para arquivo. E uma escada que dá acesso ao mezzanino que é composto de: 01 (um) mezzanino propriamente dito, 01 (uma) copa e 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina, 01 (um) compartimento para ar condicionado e 01 (uma) escada que dá acesso ao 1º pavimento. Possui esta unidade 07 (sete) vagas de garagem nos subsolos. Cabe a esta unidade as seguintes áreas reais

área privativa de 594,94 m², área de uso comum não proporcional de 108,82 m², área de uso comum proporcional de 311,07 m², área total de 1.014,83 m², fração ideal de 0,0130438 e cota parte ideal do terreno de 83,48 m²;

Unidade nº 101, localizada no primeiro pavimento, é composta de 01 (uma) área de escritórios, 01 (um) compartimento para Raio X, 01 (um) compartimento para ar condicionado, 03 (três) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina e 01 (um) para escritório, 01 (uma) copa e 01 (uma) escada de acesso ao mezzanino. Possui esta unidade 07 (sete) vagas de garagem localizadas no subsolo. Cabe a esta unidade as seguintes áreas reais: área privativa de 341,22 m², área de uso comum não proporcional de 22,24 m², área de uso comum proporcional de 123,53 m² área total de 487,09 m² fração ideal de 0,0051841 e cota parte ideal do terreno de 33,17m²;

Unidades nºs 201,301, 401, 501,601,701,801,901,1001,1101, e 1201 dispostas do segundo ao décimo-segundo pavimento compostas cada uma de hall/portaria, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento do ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo uma masculina e outra feminina e a área de escritórios contendo 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizados sob as esquadrias laterais. Possuem as unidades de nº 201,301,401,501,601, cada uma possuem 14 (quatorze) vagas de garagem. Possuem as unidades de nºs 701, 801, 901, 1001,1101 e 1201, cada uma 15 (quinze) vagas de garagem, localizadas nos subsolos. Cabe a estas unidades, as seguintes áreas reais

Unidades nº 201 - área privativa de 769,40 m², área de uso comum não proporcional de 104,21 m², área de uso comum proporcional de 471,53 m²,

3



área total de 1.345,14 m², fração ideal de 0,0197720 e cota parte ideal do terreno de 126,54 m²;

Unidade nº 301 - área privativa de 776,30 m², área de uso comum não proporcional de 131,71 m², área de uso comum proporcional de 488,83 m², área total de 1.396,84 m², fração ideal de 0,0204974 e cota parte ideal do terreno de 131,18 m²;

Unidade nº 401 - área privativa de 779,86 m², área de uso comum não proporcional de 132,36 m², área de uso comum proporcional de 491,18 m², área total 1.403,40 m², fração ideal de 0,0205959 e cota parte ideal do terreno de 131,81 m²;

Unidade nº 501 - área privativa de 784,76 m², área de uso comum não proporcional de 133,19 m², área de uso comum proporcional de 494,40 m², área total de 1.412,35 m², fração ideal de 0,0207308 e cota parte ideal do terreno de 132,68 m²;

Unidade nº 601 - área privativa de 788,32 m², área de uso comum não proporcional de 133,81 m², área de uso comum proporcional de 496,74 m², área total de 1.418,87 m², fração ideal de 0,0208291 e cota parte ideal do terreno de 133,31 m²;

Unidade nº 701 - área privativa de 805,76 m², área de uso comum não proporcional de 134,69 m², área de uso comum proporcional de 505,73 m², área total de 1.446,18 m², fração ideal de 0,0212060 e cota parte ideal do terreno de 135,72 m²;

Unidade nº 801 - área privativa de 809,32 m², área de uso comum não proporcional de 135,33 m², área de uso comum proporcional de 508,08 m², área total de 1.452,73 m², fração ideal de 0,0213045 e cota parte ideal do terreno de 136,35 m²;

Unidade nº 901 - área privativa de 814,20 m², área de uso comum não proporcional de 136,16 m², área de uso comum proporcional de 511,28 m², área total de 1.461,64 m², fração ideal de 0,0214389 e cota parte ideal do terreno de 137,21 m²;

Unidade nº 1001 - área privativa de 817,82 m², área de uso comum não proporcional de 136,82 m², área de uso comum proporcional de 513,67 m², área total de 1.468,31 m², fração ideal de 0,0215391 e cota parte ideal do terreno de 137,85 m²;

Unidade nº 1101 - área privativa de 822,70 m², área de uso comum não proporcional de 137,65 m², área de uso comum proporcional de 516,88 m², área total de 1.477,23 m², fração ideal de 0,0216735 e cota parte ideal do terreno de 138,71 m²;

Unidade nº 1201 - área privativa de 826,28 m², área de uso comum não proporcional de 138,29 m², área de uso comum proporcional de 519,24 m²,

[Handwritten signatures and marks]

área total de 1.483,81 m², fração ideal de 0,0217725 e cota parte ideal do terreno de 139,34 m².



- PÉTALAS “B” (torre leste), “C” (torre sul) e “D” (torre oeste):

Unidades lojas nº 52,86 e 120 localizadas no pavimento térreo das pétalas “D” (torre oeste) “C” (torre sul) e “B” (torre leste) respectivamente, compostas cada uma de: 01 (uma) área de loja, 01 (um) compartimento para ar condicionado, 01 (uma) copa, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo uma masculina e outra feminina e uma escada interna que dá acesso ao mezzanino, que é composto de: 01 (um) mezzanino propriamente dito, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento para ar condicionado 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina e 01 (uma) escada que dá acesso ao 1º pavimento.

A unidade 86 possui 08 (oito) vagas de garagem, a unidade 52 possui 04 (quatro) vagas de garagem e a unidade 120 possui 02 (duas) vagas de garagem localizadas no 1º e 2º subsolos.

Cabe a cada uma destas unidades as seguintes áreas reais

Unidade nº 86 - área privativa de 596,94 m², área de uso comum proporcional de 259,20 m², área total de 856,14 m², fração ideal de 0,0108686 e cota parte ideal do terreno de 69,56 m²;

Unidade nº 52 - área privativa de 353,90 m², área de uso comum proporcional de 182,40 m², área total de 536,30 m², fração ideal de 0,0076485 e cota parte ideal do terreno 48,95 m²;

Unidade nº 120 - área privativa de 343,40 m², área de uso comum proporcional de 177,59 m², área total de 520,99 m², fração ideal de 0,0074466 e cota parte ideal do terreno de 47,66 m²;

Unidades nºs 102, 103 e 104, localizadas no primeiro pavimento das pétalas “D” (torre oeste), “C” (torre sul) e “B” (torre leste), respectivamente compostas cada uma de: 01 (uma) área de escritórios, 01 (um) compartimento para ar condicionado, 01 (uma) copa, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina e 01 (uma) escada de acesso ao mezzanino. Cabe a cada uma destas unidades as seguintes áreas reais: área privativa de 253,72 m², área de uso comum proporcional de 72,72 m², área total de 326,44 m², fração ideal de 0,0030492 e cota parte ideal do terreno de 19,51 m²;

Unidades nºs 202, 203, localizadas no segundo pavimento das pétalas “D” (torre oeste) e “C” (torre sul), respectivamente, compostas cada uma de: hall/portaria, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento do ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina, 01 (uma) área de escritórios com 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizados sob as esquadrias laterais. Possuem as unidades 202 e 203, 14 (quatorze) vagas de garagem, cada, e a unidade 204 possui 15 (quinze) vagas de

garagem localizadas nos subsolos. Cabe a cada uma destas unidades seguintes áreas reais:

Unidade nº 204, localizada no segundo pavimento da pétala "B" (torre leste), respectivamente, compostas cada uma de: hall/portaria, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento do ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina, 01 (uma) área de escritórios com 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizados sob as esquadrias laterais. Possuem a unidade 204 possui 15 (quinze) vagas de garagem localizadas nos subsolos. Cabe a cada uma destas unidades, as seguintes áreas reais:

Unidades nºs 202 e 203 - área privativa de 769,40 m², área de uso comum proporcional de 420,97 m², área total de 1.190,37 m² fração ideal de 0,0176520 e cota parte ideal do terreno de 112,97 m²;

Unidade nº 204 - área privativa de 781,90 m², área de uso comum proporcional de 426,71 m², área total de 1.208,61 m², fração ideal de 0,0178924 e cota parte ideal do terreno de 114,51 m²;

Unidades nºs 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, dispostas do 3º ao 12º pavimento, respectivamente, da pétala "D" (torre oeste): 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1302, dispostas do 3º ao 13º pavimento, respectivamente, das pétalas "C" (torre sul) e 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, dispostas do 3º ao 12º pavimento, respectivamente, da pétala "B" (torre leste) composta cada uma de hall/portaria, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento de ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo uma masculina e outra feminina e a área de escritórios contendo: 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizados sob as esquadrias laterais. Possuem as unidades de nº 302, 402 e 502, localizadas na pétala "D" (torre oeste) e, 303 e 403, localizadas na pétala "C" (torre sul), 14 (quatorze) vagas de garagem, cada uma. Possuem as unidades nº 602, 702, 802, 902, 1002, localizadas na pétala "D" (torre oeste), 503, 603, 703, 803, 903 e 1003, localizadas na pétala "C" (torre sul) e 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104 e 1204, localizadas na pétala "B" (torre leste), 15 (quinze) vagas de garagem, cada uma. A unidade de nº 1102, localizada na pétala "D" (torre oeste), 1103 e 1203, localizadas na pétala "C" (torre sul), 16 (dezesseis) vagas de garagem, cada uma. A unidade de nº 1202, localizadas na pétala "D" (torre oeste), possui 17 (dezessete) vagas de garagem. A unidade 1302, localizada na pétala "C" (torre sul) possui 08 (oito) vagas de garagem. Cabe a cada uma dessas unidades as seguintes áreas reais:

Unidades nºs 302 e 303 - área privativa de 776,30 m², área de uso comum proporcional de 424,93 m², área total de 1.201,23 m², fração ideal de 0,0178179 e cota parte ideal do terreno de 114,04 m²;



Unidade nº 304 - área privativa de 788,80 m², área de uso comum proporcional de 430,66 m², área total de 1.219,46 m², fração ideal de 0,0180582 e cota parte ideal do terreno de 115,57 m²;

Unidades nºs 402 e 403 - área privativa de 779,86 m², área de uso comum proporcional de 426,97 m², área total de 1.206,83 m², fração ideal de 0,0179034 e cota parte ideal do terreno de 114,58 m²;

Unidade nº 404 - área privativa de 792,36 m², área de uso comum proporcional de 432,70 m², área total de 1.225,06 m², fração ideal de 0,0181438 e cota parte ideal de 116,13 m²;

Unidade nº 502 - área privativa de 784,76 m², área de uso comum proporcional de 429,78 m², área total de 1.214,54 m², fração ideal de 0,0180212 e cota parte ideal do terreno de 115,34 m²;

Unidades nºs 503 e 504 - área privativa de 797,26 m², área de uso comum proporcional de 435,51 m², área total de 1.232,77 m², fração ideal de 0,0182616 e cota parte ideal do terreno de 116,87 m²;

Unidades nºs 602, 603, e 604 - área privativa de 800,82 m², área de uso comum proporcional de 437,55 m², área total de 1.238,37 m², fração ideal de 0,0183471 e cota parte ideal do terreno de 117,42 m²;

Unidades nºs 702, 703 e 704 - área privativa de 805,76 m², área de uso comum proporcional de 440,58 m², área total de 1.246,14 m², fração ideal de 0,0184659 e cota parte ideal do terreno de 118,18 m²;

Unidades nºs 802, 803 e 804 - área privativa de 809,32 m², área de uso comum proporcional de 442,42 m², área total de 1.251,74 m², fração ideal de 0,0185514 e cota parte ideal do terreno de 118,73 m²;

Unidades nºs 902, 903 e 904 - área privativa de 814,20 m², área de uso comum proporcional de 445,22 m², área total de 1.259,42 m², fração ideal de 0,0186687 e cota parte ideal do terreno de 119,48 m²;

Unidades nºs 1002, 1003 e 1004 - área privativa de 817,82 m², área de uso comum proporcional de 447,29 m², área total de 1.265,11 m², fração ideal de 0,0187557 e cota parte ideal do terreno de 120,04 m²;

Unidades nºs 1102 e 1103 - área privativa de 835,20 m², área de uso comum proporcional de 455,82 m², área total de 1.291,02 m², fração ideal de 0,0191134 e cota parte ideal do terreno de 122,33 m²;

Unidade nº 1104 - área privativa de 822,70 m², área de uso comum proporcional de 450,09 m², área total de 1.272,79 m², fração ideal de 0,0188730 e cota parte ideal do terreno de 120,79 m²;

Unidade nº 1202 - área privativa de 851,28 m², área de uso comum proporcional de 463,61 m², área total de 1.314,89 m², fração ideal de 0,0194398 e cota parte ideal do terreno de 124,41 m²;



Unidade nº 1203 - área privativa de 838,78 m², área de uso comum proporcional de 457,88 m², área total de 1.296,66 m², fração ideal de 0,0191984 e cota parte ideal do terreno de 122,88 m²;

Unidade nº 1204 - área privativa de 826,28 m², área de uso comum proporcional de 452,14 m², área total de 1.278,42 m², fração ideal de 0,0189591 e cota parte ideal do terreno de 121,34 m²;

Unidade nº 1302 - área privativa de 743,66 m², área de uso comum proporcional de 414,82 m², área total de 1.158,48 m², fração ideal de 0,0173939 e cota parte ideal do terreno de 111,32 m²;

Unidades nºs 1301, localizada no 13º pavimento da pétala "D" (torre oeste) e 1303, localizada no 13º pavimento da pétala "B" (torre leste) compostas cada uma de: hall de portaria, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento de ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina e a área de escritórios contendo: 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizados sob as esquadrias laterais e escadas de acesso ao mezzanino (13º M pavimento). Possui a unidade de nº 1301, 17 (dezesete) vagas de garagem, e a unidade 1303, possui 15 (quinze) vagas de garagem. Cabe a cada uma destas unidades, as seguintes áreas reais:

Unidade nº 1301 - área privativa de 856,16 m², área de uso comum proporcional de 466,41 m², área total de 1.322,57 m², fração ideal de 0,0195571 e cota parte ideal do terreno de 125,17 m²;

Unidade nº 1303 - área privativa de 831,16 m², área de uso comum proporcional de 454,94 m², área total de 1.286,10 m², fração ideal de 0,0190764 e cota parte ideal do terreno de 122,09 m²;

Unidades nºs 1301-M e 1302-M localizadas no décimo terceiro M pavimento das pétalas "D" (torre oeste) e "B" (torre leste) respectivamente compostas cada uma de: 01 (uma) sala de estar para funcionários, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento para ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina, 01 (uma) área de escritórios contendo 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizadas sob as esquadrias laterais e escada de acesso ao décimo terceiro pavimento. Cabe a cada uma destas unidades as seguintes áreas reais: área privativa de 643,66 m², área de uso comum proporcional de 184,48 m², área total de 828,14 m², fração ideal de 0,0077355 e cota parte ideal do terreno de 49,51 m²;

Unidades nºs 1402, 1403 e 1404, situadas no décimo quarto pavimento ou cobertura das pétalas "D" (torre oeste), "C" (torre sul), "B" (torre leste) respectivamente, compostas, cada uma de : 02 (duas) circulações cobertas, 01 (uma) sala com 02 (duas) instalações sanitárias e um terraço que envolve cada torre. As unidades 1402 e 1404 possui 05 (cinco) vagas de garagem e a unidade 1403 possui 04 (quatro) vagas de garagem localizadas nos subsolos. Cabe a cada

8



uma destas unidades as seguintes áreas reais: Unidades nºs 1402 e 1404
 privativa de 749,63 m², área de uso comum proporcional de 282,95 m², área
 total de 1.032,58 m², fração ideal de 0,0118644 e cota parte ideal do terreno de
 75,93 m²; Unidade nº 1403 - área privativa de 737,13 m², área de uso comum
 proporcional de 277,21 m², área total de 1.014,34 m², fração ideal de 0,0116240
 e cota parte ideal do terreno de 74,39 m²;

Obs: Na área privativa de cada unidade autônoma encontram-se, também,
 incluídas as áreas relativas às vagas de garagem das mesmas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO -

O direito ao uso de vaga para estacionamento só poderá ser
 diretamente alienado por seu titular a outro condômino, por força de sua
 vinculação obrigatória à unidade autônoma, sendo vedada, em consequência,
 terminantemente, a transferência a pessoas estranhas ao condomínio. Poderá,
 entretanto, esse direito, ser objeto de locação ou comodato a terceiros, em
 caráter permanente, mas unicamente a pessoas estabelecidas no edifício ou que
 nele trabalhem.

PARÁGRAFO SEGUNDO -

A cada titular do direito às vagas, competirá, em interesse comum,
 não dificultar a manobra e o estacionamento dos demais veículos, nas
 dependências do condomínio.

DISTRIBUIÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

- (1/= Vagas Localizadas no 1º Subsolo)
- (2/= Vagas Localizadas no 2º Subsolo)

Pétala "A" (Torre Norte)

unidade	Vagas	Números:					
26	2/11	2/12	2/13	2/14	2/21	2/22	2/23;
101	2/15 2/57;	2/16	2/17	2/18	2/46	2/56	
201	1/25 2/28	2/19 2/29	2/20 2/30	2/24 2/31	2/25 2/53	2/26 2/78	2/27 2/112;
301	2/47 2/55	2/48 2/81	2/49 2/82	2/50 2/83	2/51 2/84	2/52 2/107	2/54 2/141;

9



401	2/75 2/113	2/76 2/114	2/77 2/115	2/79 2/116	2/80 2/117	2/85 2/118	2/86 2/142;
501	2/108 2/146	2/109 2/147	2/110 2/148	2/111 2/149	2/143 2/150	2/144 2/151	2/145, 2/152;
601	1/18 1/30	1/19 1/31	1/20 1/32	1/21 1/33	1/22 1/34	1/23 1/35	1/24 1/36;
701	1/26 1/52	1/27 1/73	1/28 1/96	1/47 1/106	1/48 1/107	1/49 1/108	1/50 1/109; 1/51
801	1/15 1/95,	1/16 1/97	1/17 1/98	1/29 1/99	1/72 1/100	1/74 1/205	1/93 1/206; 1/94
901	1/92 1/125	1/101 1/126	1/102 1/127	1/103 1/128	1/104 1/129	1/105 1/130	1/123 1/134; 1/124,
1001	1/91 1/335	1/131 1/141	1/132 1/142	1/133 1/143	1/137 1/144	1/138 1/145	1/139, 1/146; 1/140,
1101	1/53 1/162	1/54 1/163	1/55 1/165	1/56 1/170	1/57 1/171	1/58 1/172	1/135 1/209; 1/136,
1201	1/164 1/195	1/173 1/196	1/178 1/202	1/179 1/203	1/186 1/204	1/187 1/207	1/188 1/208; 1/194,

Pétala "B" (Torre Leste)

unidade	Vagas	Números:						
120	1/327	1/328;						
204	2/229 2/245	2/230 2/246	2/231 2/316	2/232 2/317	2/241 2/318	2/242 2/319	2/243 2/320; 2/244	
304	2/182 2/212	2/183 2/213	2/184 2/214	2/185 2/215	2/208 2/247	2/209 2/248	2/210 2/249; 2/211	



404	2/167 2/175	2/168 2/176	2/169 2/177	2/170 2/178	2/171 2/179	2/172 2/180	2/173 2/181;	
504	1/62 1/326	1/63 2/238	1/320 2/239	1/321 2/240	1/322 2/281	1/323 2/282	1/324 2/283;	1/325
604	1/59 2/237	1/60 2/275	1/61 2/276	1/267 2/277	1/336 2/278	1/337 2/279	2/235 2/280;	2/236
704	1/268 2/309	1/269 2/310	2/233 2/311	2/234 2/312	2/271 2/313	2/272 2/314	2/273 2/315;	2/274
804	1/174 2/201	1/175 2/202	1/176 2/203	1/177 2/204	1/184 2/205	1/185 2/206	2/199 2/207;	2/200
904	2/321 2/391	2/322 2/392	2/323 2/393	2/386 2/394	2/387 2/395	2/388 2/396	2/389 2/397;	2/390
1004	1/180 1/193	1/181 1/197	1/182 1/198	1/183 1/199	1/189 1/200	1/190 1/201	1/191 1/255;	1/192
1104	1/210 1/218	1/211 1/219	1/212 1/220	1/213 1/221	1/214 1/222	1/215 1/287	1/216 1/288;	1/217
1204	1/273 1/281	1/274 1/282	1/275 1/283	1/276 1/284	1/277 1/285	1/278 1/286	1/279 2/198;	1/280
1303	1/240 1/248	1/241 1/249	1/242 1/250	1/243 1/251	1/244 1/252	1/245 1/253	1/246 1/254;	1/247
1404	1/256	1/330	1/331	1/332	1/333;			

Pétala "C" (Torre Sul)

unidade	Vagas	Números:						
86	2/348	2/349	2/350	2/351	1/227	1/228	1/329	1/334
203	2/299 2/359	2/352 2/360	2/353 2/361	2/354 2/362	2/355 2/363	2/356 2/364;	2/357	2/358,



303	2/250 2/290	2/251 2/291	2/284 2/292	2/285 2/293	2/286 2/294	2/287 2/295;	2/288	2/289
403	2/252 2/260	2/253 2/261	2/254 2/262	2/255 2/263	2/256 2/264	2/257 2/265;	2/258	2/259
503	2/333 2/341	2/334 2/342	2/335 2/343	2/336 2/344	2/337 2/345	2/338 2/346	2/339 2/347;	2/340
603	2/186 2/222	2/187 2/223	2/216 2/224	2/217 2/225	2/218 2/226	2/219 2/227	2/220 2/228;	2/221
703	2/153 2/191	2/154 2/192	2/155 2/193	2/156 2/194	2/157 2/195	2/188 2/196	2/189 2/197;	2/190
803	2/304 2/372	2/365 2/373	2/366 2/374	2/367 2/375	2/368 2/376	2/369 2/377	2/370 2/378;	2/371
903	1/316 2/379	1/317 2/380	1/318 2/381	1/319 2/382	2/305 2/383	2/306 2/384	2/307 2/385;	2/308
1003	1/301 1/309	1/302 1/310	1/303 1/311	1/304 1/312	1/305 1/313	1/306 1/314	1/307 1/315;	1/308
1103	1/257 1/265	1/258 1/266	1/259 2/268	1/260 2/269	1/261 2/270	1/262 2/301	1/263 2/302	1/264 2/303;
1203	1/166 1/238	1/167 1/239	1/168 1/270	1/169 1/271	1/234 1/272	1/235 2/266	1/236 2/267	1/237 2/300;
1302	1/229	1/230	1/231	1/232	1/233	2/296	2/297	2/298;
1403	1/223	1/224	1/225	1/226;				

Pétala "D" (Torre Oeste)

unidade	Vagas	Números:
52	1/119	1/120 1/121 1/122;

12



202	2/32 2/237	2/33 2/328	2/58 2/329	2/59 2/330	2/60 2/331	2/324 2/332;	2/325	2/326 ^o
302	2/01 2/09	2/02 2/10	2/03 2/34	2/04 2/35	2/05 2/61	2/06 2/62;	2/07	2/08
402	2/36 2/65	2/37 2/66	2/38 2/67	2/39 2/158	2/40 2/159	2/41 2/160;	2/63	2/64
502	2/42 2/72	2/43 2/73	2/44 2/74	2/45 2/161	2/68 2/162	2/69 2/163;	2/70	2/71
602	2/87 2/121	2/88 2/122	2/89 2/123	2/90 2/124	2/91 2/125	2/92 2/126	2/119 2/164;	2/120
702	2/93 2/128	2/94 2/129	2/95 2/130	2/96 2/131	2/97 2/132	2/98 2/133	2/99 2/165;	2/127
802	2/100 2/135	2/101 2/136	2/102 2/137	2/103 2/138	2/104 2/139	2/105 2/140	2/106 2/166;	2/134
902	1/75 1/294	1/76 1/295	1/77 1/296	1/289 1/297	1/290 1/298	1/291 1/299	1/292 1/300;	1/293
1002	1/01 1/09	1/02 1/10	1/03 1/11	1/04 1/12	1/05 1/13	1/06 1/14	1/07 1/37;	1/08
1102	1/38 1/46	1/39 1/64	1/40 1/65	1/41 1/66	1/42 1/67	1/43 1/68	1/44 1/69	1/45 1/71;
1202	1/70 1/85, 1/112;	1/78 1/86	1/79 1/87	1/80 1/88	1/81 1/89	1/82 1/90	1/83 1/110	1/84 1/111
1301	1/113 1/149 1/338;	1/114 1/150	1/115 1/151	1/116 1/152	1/117 1/153	1/118 1/154	1/147 1/155	1/148, 1/156,
1402	1/157	1/158	1/159	1/160	1/161;			

From: [Thamires Angelin](mailto:Thamires.Angelin)
To: [Lucas Conte](mailto:Lucas.Conte)
Subject: ENC: RES: RES: RES: RES: Matrícula - Sala varig
Date: terça-feira, 24 de abril de 2018 09:59:54
Attachments: [image004.png](#)
[image005.png](#)
[image002.png](#)

De: Sarita L. Loureiro [mailto:sarita@fipecq.org.br]
Enviada em: terça-feira, 24 de abril de 2018 09:26
Para: Thamires Angelin <thamires.angelin@sa.cushwake.com>
Assunto: Re: RES: RES: RES: RES: Matrícula - Sala varig

Thamires,

Segue informações:

Dados do imóvel:

Unidade nº 404, Torre Leste – Bloco “B”, Quadra 04 – Setor Comercial Norte – Edifício Centro Empresarial Varig - Distrito Federal – Brasília/DF.

Área privativa: 604,86 m²

Área comum: 432,70m²

15 Vagas de garagem: 187,50m²

Área Total: 1.225,06m

Matrícula: 50898

At.

Sarita

De: "thamires angelin" <thamires.angelin@sa.cushwake.com>

Para: "Sarita L. Loureiro" <sarita@fipecq.org.br>

Enviadas: Quarta-feira, 18 de abril de 2018 16:05:19

Assunto: RES: RES: RES: RES: Matrícula - Sala varig

Obrigada Sarita!

Thamires Petrov B. Angelin

Consultant, Brasil

Special Projects, Office/Valuation & Advisory

Telefone: +55 11 3513 6782

Celular: + 55 11 9 9558 7623

Fax: +55 11 5501 5144

thamires.angelin@sa.cushwake.com



Praça Professor José Lannes, 40 – 4º andar

São Paulo – SP – CEP: 04571-100 - Brasil

www.cushmanwakefield.com.br

[LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Twitter](#) | [YouTube](#) | [Google+](#) | [Instagram](#)

De: Sarita L. Loureiro [<mailto:sarita@fipecq.org.br>]

Enviada em: quarta-feira, 18 de abril de 2018 16:05

Para: Thamires Angelin <thamires.angelin@sa.cushwake.com>

Assunto: Re: RES: RES: RES: Matrícula - Sala varig

Thamires,

Segue:

Jasmim (Assistente da Área de Gestão)

Gutemberg (Analista de Investimentos)

Voce poderá falar com eles no telefone 61 2107.7006.

At.

De: "thamires angelin" <thamires.angelin@sa.cushwake.com>

Para: "Sarita L. Loureiro" <sarita@fipecq.org.br>

Cc: "Lucas Conte" <LUCAS.CONTE@cushwake.com>

Enviadas: Quarta-feira, 18 de abril de 2018 15:44:18

Assunto: RES: RES: RES: Matrícula - Sala varig



VIA SEFAZ		01.CF/DF
 Distrito Federal - DF Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento		02.Cod Receita 1252
2ª Via de Documento de Arrecadação		03.Cota ou Refer. 00/18
IPTU/TLP 2018 - Internet		04.Vencimento 11/06/18
Nome ou Razão Social		05.Exercicio 2018
VARIG S A MACAO AEREA RIO GRANDENSE		06.Inscrição 46454721
Endereço		07.Placa/Chassi
SC/N QD 4 BL B UN 404 T L		08.NºProc./AJA/Not.
Detalhes		09.CPF/CNPJ
Alíquota : 1,00 FI: 1,8181		10.Res. SEFAZ 0009
Área Terreno: 6.400,00 KT: 68,92		11.Res. SEFAZ 10
Área Construída: 1.213,12 KC: 1,26		12.Res. SEFAZ
Base de Cálculo do IPTU : 3.178.764,96		13.Principal - R\$ 30.807,19
Valor IPTU: 31.787,64		14.Multa - R\$ 0,00
[-]DESCONTO 5% : 1.589,38		15.Juros - R\$ 0,00
Valor TLP : 608,93		16.Outros - R\$ 0,00
AVISO AOS BANCOS: RECEBER ATE: 11 / 06 / 2018		17.Valor Total - R\$ 30.807,19
85600003082 071900091100 618000046457 472100812529		



Corte Aqui

Autenticar no Verso

VIA CONTRIBUINTE		01.CF/DF
 Distrito Federal - DF Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento		02.Cod Receita 1252
2ª Via de Documento de Arrecadação		03.Cota ou Refer. 00/18
IPTU/TLP 2018 - Internet		04.Vencimento 11/06/18
Nome ou Razão Social		05.Exercicio 2018
VARIG S A MACAO AEREA RIO GRANDENSE		06.Inscrição 46454721
Endereço		07.Placa/Chassi
SC/N QD 4 BL B UN 404 T L		08.NºProc./AJA/Not.
Detalhes		09.CPF/CNPJ
Alíquota : 1,00 FI: 1,8181		10.Res. SEFAZ 0009
Área Terreno: 6.400,00 KT: 68,92		11.Res. SEFAZ 10
Área Construída: 1.213,12 KC: 1,26		12.Res. SEFAZ
Base de Cálculo do IPTU : 3.178.764,96		13.Principal - R\$ 30.807,19
Valor IPTU: 31.787,64		14.Multa - R\$ 0,00
[-]DESCONTO 5% : 1.589,38		15.Juros - R\$ 0,00
Valor TLP : 608,93		16.Outros - R\$ 0,00
AVISO AOS BANCOS: RECEBER ATE: 11 / 06 / 2018		17.Valor Total - R\$ 30.807,19
85600003082 071900091100 618000046457 472100812529		



Corte Aqui

Autenticar no Verso

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).