



DWK.
Dworking Consultoria.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Novo RECIFE Empreendimentos Recife / PE

Preparado para: Moura Dubeux Engenharia

Preparado por: Isabela Monastersky MRICS

Denise Bellinati

Dezembro de 2017

SUMÁRIO	3
1. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	4
2. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL	6
2.1. Localização	6
2.2. Descrição da região, entorno e acessos	7
2.3. Uso e Ocupação do Solo	8
2.4. Descrição da Propriedade	8
2.5. Descrição do Empreendimento a ser Desenvolvido	9
2.6. Reportagem Fotográfica	13
3. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	14
4. METODOLOGIA EMPREGADA	15
5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	16
5.1. Valor de Mercado para Venda - Método Involutivo	16
5.2. Valor do Imóvel para Liquidação Forçada	19
6. TERMO DE ENCERRAMENTO	21
ANEXO A	1
Método Involutivo – Lote 1	1
ANEXO B	1
Método Involutivo – Lote 2	1
ANEXO C	1
Método Involutivo – Lote 3A	1
ANEXO D	1
Método Involutivo – Lote 3B	1
ANEXO E	1
Método Involutivo – Lote 4	1
ANEXO F	1
Método Involutivo – Lote 5	1

ANEXO G	1
Método Comparativo – Apartamentos	1
ANEXO H	1
Método Comparativo – Flats	1
ANEXO I	1
Método Comparativo – Escritórios	1
ANEXO J	1
Método Comparativo – Lojas	1
ANEXO K	1
Ações Mitigatórias	1
ANEXO L	1
Documentação do Imóvel	1

SUMÁRIO



INTERESSADO	MOURA DUBEUX	
PROPRIETÁRIO	NOVO RECIFE EMPREENDIMENTOS	
OCUPAÇÃO	Imóvel Desocupado	
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda	
IDENTIFICAÇÃO	NOVO RECIFE	
TIPOLOGIA	Terreno	
OBJETO	Endereço:	Esplanada Ferroviária de Cinco Pontas
	Bairro:	São José
	Cidade / UF:	Recife / PE
	Área de Terreno:	101.754,27m²
DATA VISTORIA	15/09/2017	DATA BASE DEZEMBRO/2017

VALOR VENDA TERRENO	(Involutivo)	R\$ 513.410.000,00	Quinhentos E Treze Milhões Quatrocentos E Dez Mil Reais
---------------------	--------------	--------------------	---

LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$ 430.040.000,00	Quatrocentos E Trinta Milhões E Quarenta Mil Reais
--------------------	--	--------------------	--

Denominação	Fração Ideal	Valor do Terreno	Liquidação Forçada
Lote 1	15,47%	R\$136.690.000,00	R\$117.880.000,00
Lote 2	21,40%	R\$121.460.000,00	R\$104.750.000,00
Lote 3A	19,73%	R\$124.610.000,00	R\$107.460.000,00
Lote 3B	4,09%	R\$54.580.000,00	R\$43.170.000,00
Lote 4	7,13%	R\$51.450.000,00	R\$38.100.000,00
Lote 5	32,18%	R\$24.610.000,00	R\$18.680.000,00
Total	100,00%	R\$513.400.000,00	R\$430.040.000,00

1. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados durante o mês de novembro e dezembro de 2017. O prazo para realização do trabalho foi de 60 dias.

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

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e das edificações, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Os signatários não assumem responsabilidade sobre material legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado.

Não foram efetuadas quaisquer análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e superposição de divisas e outros, por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos. Não foram feitas pesquisas de passivos ambientais no solo.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços. Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos.

Documentação recebida:

- **Matrícula:** Certidão nº 97.426 do 1º Registro de Imóveis de Recife, de 2 de maio de 2016;
- **Cadastro Municipal:** Inscrição nº 1.1685.010.03.2400.0002-8, emissão em 30 de junho de 2016;
- **Contrato:** Contrato de Locação datado em 31 de maio de 2013 do edifício com área privativa de 16.515m² que será construído no lote 5, no entanto faltou aditivo;
- **Outros:** Alvará de aprovação de projeto do Lote 01, emitido em 07/07/2016;

Alvará de aprovação de projeto do Lote 02, emitido em 13/04/2015;

Alvará de aprovação de projeto do Lote 03A, emitido em 13/04/2015;

Alvará de aprovação de projeto do Lote 05, emitido em 04/03/2016;

Ata da 228ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) em 29/01/2016;

Apresentação do Projeto Novo Recife;

Orçamento do empreendimento;

Planilha com quadro de áreas privativas, construídas e terreno.

2.2. Descrição da região, entorno e acessos

Localização	
Endereço	Av. Engenheiro José Estelita, s/nº
Bairro	São José
Município - Estado	Recife / DF
Referências	Cais do Porto de Recife / Marco Zero
Uso Predominante Local	Mista
Densidade de Ocupação	Média
Padrão Econômico	Médio
Nível de Acesso	Bom
Intensidade do Tráfego	Média
Área de Preservação	Não
Polos Valorizantes	Não observado
Polos Desvalorizantes	Não observado
Vocação	Comercial / Residencial
Valorização Imobiliária	Estável



Logradouro

Denominação	Av. Engenheiro José Estelita
Classificação	Via Arterial
Número de pistas	4 pistas
Sentido de tráfego	Duplo
Canteiro Central	Sim
Tipo de Pavimento	Asfalto
Conservação	Boa

Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

✓ Rede de Água	✓ Arborização	✓ Comércio
✓ Coleta de Lixo	✓ Pavimentação	✓ Agências Bancárias
✓ Energia Elétrica	✓ Transporte Público	✓ Serviços Médicos
✓ Rede águas pluviais	✓ Telefone	✓ Recreação e Lazer
✓ Esgoto Sanitário	✓ Fibra Ótica – Cabo	✓ Posto Policial / Delegacia
✓ Iluminação Pública	✓ Correio	✓ Escola

2.3. Uso e Ocupação do Solo

Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo que incidem sobre o imóvel estão relacionados a seguir:

Uma vez que o imóvel encontra-se com projeto aprovado e vigente, não faremos maiores comentários a este respeito. Para efeito desta avaliação, estamos considerando a propriedade regularizada perante os órgãos competentes.

2.4. Descrição da Propriedade



Caracterização do Terreno

Testada Principal	1.063,00
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1 (uma)
Superfície	Seca
Topografia	Plana
Nível da Rua	Em nível

Quadro de Áreas

Apresentamos a seguir o quadro de áreas conforme documentação fornecida pelo cliente:

Áreas	IPTU	Matrícula	Projeto	Google Earth	Adotada em Cálculo
Terreno	101.754,27m ²	101.754,27m ²	101.754,27m ²	n/i	101.754,27m²
Área Construída Existente	13.539,99m ²	n/i	13.539,99m ²	n/a	(*)

n/a – não aplicável

n/i - não informado

(*) observado "in loco"

Nota (*): O galpão existente será reformado e doado para a prefeitura municipal, este custo está incluso nas ações mitigatórias à implantação do empreendimento.

2.5. Descrição do Empreendimento a ser Desenvolvido

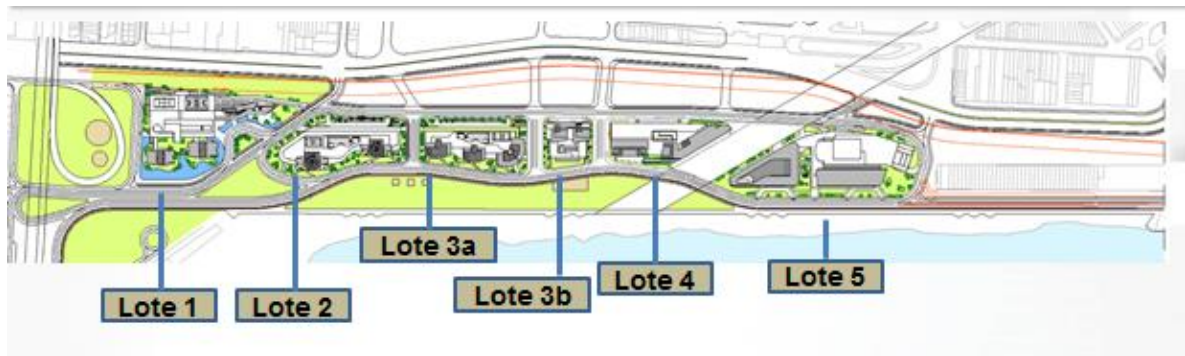
No terreno em estudo será implantado o empreendimento imobiliário denominado Novo Recife. Será um empreendimento com uso misto de alto padrão com 217.310m² de área privativa distribuídas em 10 torres de 17 a 44 andares.

O projeto subdivide-se em 6 lotes, sendo que 4 deles já possuem projeto aprovado pela prefeitura municipal.

Devido ao grande impacto do empreendimento na região, o município exigiu como contrapartida a aprovação do projeto obras de infraestrutura urbana que deverão ser implantadas concomitantemente ao desenvolvimento do empreendimento Novo Recife. Estas obras foram denominadas como ações mitigatórias e estão relacionadas no anexo.



Implantação do Empreendimento destaque para área de uso público e área privada do terreno



Implantação do Empreendimento denominação dos 6 Lotes



Perspectiva das 10 torres do empreendimento



Perspectiva das 10 torres do empreendimento

Serão 2.051 unidades, conforme quadro de áreas apresentado abaixo:

Nº Lote		Tipo de Uso	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)
Lote 01	Bloco A	Flat	10.133,46	285	35,56
	Bloco B	Residencial	16.998	74	229,70
	Bloco C	Residencial	19.966	74	269,81
	Lojas	Comercial	1.150	3	383,33
Lote 01	TOTAL	-	48.247,18	436	
Lote 02	Bloco A	Residencial	21.803,60	76	286,89
	Bloco B	Residencial	17.903,26	76	235,57
	Lojas	Comercial	627,66	6	104,61
Lote 02	TOTAL	-	40.334,52	158	
Lote 03 A	Bloco A	Residencial	13.470,08	64	210,47
	Bloco B	Residencial	11.175,68	64	174,62
	Bloco C	Residencial	14.873,22	108	137,72
	Lojas	Comercial	415,37	1	415,37
Lote 03 A	TOTAL	-	39.934,35	237	
Lote 03 B	Bloco A	Residencial	20.163,00	132	152,75
	Lojas	Comercial	292,73	1	292,73
Lote 03 B	TOTAL	-	20.455,73	133	
Lote 04	Bloco A	Residencial	7.874,00	150	52,49
		Salas Comerciais	8.348,00	200	41,74
	Bloco B	Residencial	10.812,29	174	62,14
	Lojas	Comercial	786,58	1	786,58
Lote 04	TOTAL	-	27.820,87	525	
Lote 05	Bloco A	Flat	18.961,57	538	35,24
	Bloco B	Salas Comerciais	20.021,69	11	1.820,15
	Lojas	Comercial	1.534,22	13	118,02
Lote 05	TOTAL		40.517,48	562	
Lote 1 a 5	TOTAL		217.310,13	2.051	

A seguir apresentaremos o quadro de áreas do empreendimento:

Nº Lote		Área de Terreno (m²)	Fração Ideal Terreno (%)	Área Construída (m²)	Eficiência	Tipo de Uso	Área Privativa Total
Lote 01	Bloco A	2.880,96	21,0%	16.425,05		Flat	10.133,46
	Bloco B	4.832,50	35,2%	27.551,28		Residencial	16.998
	Bloco C	5.676,35	41,4%	32.362,26		Residencial	19.966
	Lojas	326,94	2,4%	1.863,97		Comercial	1.150
Lote 01	TOTAL	13.716,75	15,47%	78.202,56	62%	-	48.247,18
Lote 02	Bloco A	10.253,95	54,1%	34.538,17		Residencial	21.803,60
	Bloco B	8.419,67	44,4%	28.359,80		Residencial	17.903,26
	Lojas	295,18	1,6%	994,25		Comercial	627,66
Lote 02	TOTAL	18.968,80	21,40%	63.892,22	63%	-	40.334,52
Lote 03 A	Bloco A	5.897,79	33,7%	22.473,76		Residencial	13.470,08
	Bloco B	4.893,20	28,0%	18.645,74		Residencial	11.175,68
	Bloco C	6.512,14	37,2%	24.814,79		Residencial	14.873,22
	Lojas	181,87	1,0%	693,01		Comercial	415,37
Lote 03 A	TOTAL	17.485,00	19,73%	66.627,31	60%	-	39.934,35
Lote 03 B	Bloco A	3.575,95	98,6%	35.356,39		Residencial	20.163,00
	Lojas	51,92	1,4%	513,31		Comercial	292,73
Lote 03 B	TOTAL	3.627,87	4,09%	35.869,70	57%	-	20.455,73
Lote 04	Bloco A	1.788,72	28,3%	15.230,50		Residencial	7.874,00
		1.896,40	30,0%	16.147,34		Salas Comerciais	8.348,00
	Bloco B	2.456,20	38,9%	20.913,96		Residencial	10.812,29
	Lojas	178,69	2,8%	1.521,46		Comercial	786,58
Lote 04	TOTAL	6.320,00	7,13%	53.813,27	52%	-	27.820,87
Lote 05	Bloco A	13.347,70	46,8%	36.345,36		Flat	18.961,57
	Bloco B	14.093,96	49,4%	38.377,38		Salas Comerciais	20.021,69
	Lojas	1.079,99	3,8%	2.940,78		Comercial	1.534,22
Lote 05	TOTAL	28.521,65	32,18%	77.663,52	52%		40.517,48
Lote 1 a 5		TOTAL	88.640,07	100,00%	376.068,58	58%	217.310,13
Área de Circulação Viária e Institucional		13.114,20	13%				
Área da Gleba Bruta		101.754,27					

Para efeito de parâmetro de urbanização, este terreno tem um **coeficiente de aproveitamento de 2,35**, considerando área computável 110% da área privativa.

Nos anexos apresentaremos o quadro de áreas privativas detalhado para cada lote.

2.6. Reportagem Fotográfica

Reportagem fotográfica de julho de 2016, em setembro de 2017 não foi observada nenhuma alteração significativa.



Fachada, com destaque entrada de carros



Fachada e entrada principal de alunos



Vista para o bloco verde claro



Vista para o bloco vinho



Bloco vinho



Corredor do bloco azul

3. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Diagnóstico de Mercado Local	
Fonte IBGE 2010		Situação de Imóveis Concorrentes	
Área Territorial:	217,49 km²	Nível de Oferta:	Médio
População:	1.536.934 hab.	Nível de Demanda:	Médio
PIB:	R\$ 30.032.003,26	Absorção:	Média
PIB per capita:	R\$ 19.540,20	Desempenho Atual: (do mercado em geral)	Médio
IDH:	0,772		

Liquidez do Imóvel	Para Venda	Média
--------------------	------------	-------

Trata-se de um terreno localizado no centro de Recife, entre o acesso a Zona Norte e Zona Sul (Boa Viagem), área que faz parte da história da cidade, nas proximidades do Forte Cinco Pontas, do Pátio Ferroviário, no Bairro São Jose, também nas proximidades do novo Porto de Recife, o qual passa por revitalizações, um novo polo cultural e gastronômico da cidade

O imóvel em análise está localizado numa região mista, residencial e comercial com predominância de comércio e serviços. O empreendimento é destinada a um novo bairro as margem da Bacia do Pina, onde o Rio Capibaribe desemboca no Oceano Atlântico, onde contempla uma bela vista ao mar e ao bairro de Boa Viagem.

Em termos de mercado imobiliário, a região vem sofrendo com a grande crise do mercado imobiliário, acompanhando, portanto o que ocorre em âmbito nacional. Há poucos anos atrás, acompanhando a ascensão e aquecimento do mercado imobiliário local, a região passou por um processo de especulação imobiliária, com suas áreas sendo prospectadas por incorporadores para desenvolvimentos tanto residencial, bem como comercial, inflacionando os valores praticados na região.

No entanto, esse pico imobiliário foi se resfriando gradativamente desde meados de 2013 devido a uma série de fatores: problemas econômicos na Petrobras, economia estagnada, elevação constante das taxas de juros, panorama de recessão e enfraquecimento da moeda. Atualmente, mesmo com a redução da taxa de juros e alguns tímidos sinais de reação do mercado em alguns setores, a economia do país continua estática e o mercado imobiliário, vem sofrendo fortemente com a conjuntura econômica e o excesso de oferta causado pelo furor de anos anteriores.

Corretores contatados informaram que existem vários imóveis residenciais e comerciais para venda na região, e escassez de novos lançamentos e incorporações na região. As expectativas no país são incertas para os próximos meses, e o mercado imobiliário de maneira geral tende a se manter estático até que as políticas federais alcancem seu propósito de reativar a economia do país.

O empreendimento proposto em análise possui **alto padrão construtivo e grandes dimensões, buscando atender as necessidades do mercado imobiliário local.** Localizado em área privilegiada, por

suas características físicas, vista e localização, podemos concluir que o terreno subdividido em lotes conforme proposto podem **apresentar MÉDIA LIQUIDEZ para venda.**

4. METODOLOGIA EMPREGADA

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

Método Involutivo. Neste método, o valor de um imóvel é definido pelo estudo de viabilidade técnico-econômica, alicerçado no seu melhor aproveitamento, mediante um empreendimento imobiliário hipotético compatível com as características do imóvel em análise e com as condições do mercado.

Os produtos desenvolvidos tiveram seu valor de mercado de locação/venda obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, **que identifica o valor de produtos imobiliários pela comparação direta entre elementos ofertados no mercado de uma mesma região. As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados por Inferência Estatística.**

A técnica de **Inferência Estatística** para determinação de valores de imóveis consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

5.1. Valor de Mercado para Venda - Método Involutivo

Para determinação do valor de venda do imóvel, utilizamos **o Método Involutivo**, tendo como base o empreendimento imobiliário proposto pelo cliente, que assumimos como compatível com o Código de Zoneamento e Uso do Solo do município.

Cabe ressaltar que suas características de situação, acesso e zoneamento, aliadas à presença de completa infraestrutura, permitem técnica, legal e economicamente sua absorção pelo mercado imobiliário em tempo pré-estabelecido.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização destes produtos com os valores obtidos em pesquisa de mercado na própria região, as despesas inerentes à transformação do terreno em produtos imobiliários (residenciais e comerciais), inclusive o lucro do empreendedor e as despesas financeiras, e define o valor justo que pode ser atribuído à área, para que seja economicamente viável o seu aproveitamento em face das premissas adotadas.

Em outras palavras, o princípio do método é montar um Fluxo de Caixa a partir dos custos necessários para se produzir o empreendimento projetado e da expectativa de receitas a serem geradas. Mediante a aplicação de parâmetros de mercado de custos e receitas, define-se o valor atual que poderia ser investido no terreno, assegurando o retorno esperado pelo empreendedor segundo a análise de índices do setor, tais como: margem bruta, margem líquida, índice de lucratividade e taxa de retorno.

Ou seja, por este Método, a remuneração do capital imóvel no estado em que se encontra, é definida a partir de uma simulação de análise de investimento imobiliário, sob a ótica de um incorporador privado.

A remuneração do trabalho empresarial de viabilização, bem como o custo de aquisição do terreno no estado atual são resultados do saldo apurável entre receitas de comercialização e o custo industrial de montagem, considerado o valor do dinheiro no tempo.

O valor resultante dessa análise consiste no **valor de venda do terreno**, com base no seu potencial de desenvolvimento, fixando-se a margem bruta em 35% ou TIR mínima de 17%.

Cronograma de desenvolvimento

Baseados nas informações técnicas e de mercado, e após minuciosa análise das tipologias, evitando a sobreposição no lançamento de mesma tipologia apresentamos a seguir o escalonamento de lançamento dos lotes em 6 fases a saber:

Nº Lote		Tipo de Uso	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Nº de Pavtos	Data Base 30/12/2017 até lançamento	Data de lançamento CONTRATA NTE	Data de 70% de vendas	Data de término de vendas	Fase
Lote 01	Bloco A	Flat	35,56	25	5 meses	01/06/2018	mês 20	mês 28	1
	Bloco B	Residencial	229,70	43	5 meses	01/06/2018	mês 17	mês 24	1
	Bloco C	Residencial	269,81	43	5 meses	01/06/2018	mês 17	mês 24	1
	Lojas	Comercial	383,33	n/a	5 meses	01/06/2018	mês 30	mês 30	1
Lote 01	TOTAL	-							1
Lote 02	Bloco A	Residencial	286,89	44	18 meses	01/06/2019	mês 30	mês 37	2
	Bloco B	Residencial	235,57	44	18 meses	01/06/2019	mês 30	mês 37	2
	Lojas	Comercial	104,61	n/a	18 meses	01/06/2019	mês 42	mês 42	2
	TOTAL	-							2
Lote 03 A	Bloco A	Residencial	210,47	38	30 meses	01/06/2020	mês 41	mês 46	3
	Bloco B	Residencial	174,62	38	18 meses	01/06/2019	mês 29	mês 34	3
	Bloco C	Residencial	137,72	33	18 meses	01/06/2019	mês 29	mês 35	3
	Lojas	Comercial	415,37	n/a	18 meses	01/06/2019	mês 42	mês 42	3
Lote 03 A	TOTAL	-							3
Lote 03 B	Bloco A	Residencial	152,75	40	30 meses	01/06/2020	mês 49	mês 61	4
	Lojas	Comercial	292,73	n/a	30 meses	01/06/2020	mês 57	mês 57	4
	TOTAL	-							4
Lote 04	Bloco A	Residencial	52,49	31	36 meses	01/12/2020	mês 52	mês 60	6
		Salas Comerciais	41,74	0	36 meses	01/12/2020	mês 54	mês 59	6
	Bloco B	Residencial	62,14	17	52 meses	01/04/2022	mês 71	mês 81	6
	Lojas	Comercial	786,58	n/a	36 meses	01/12/2020	mês 64	mês 64	6
Lote 04	TOTAL	-							6
Lote 05	Bloco A	Flat	35,24	20	30 meses	01/06/2020	mês 54	mês 61	5
	Bloco B	Salas Comerciais	1.820,15	18	30 meses	01/06/2020	mês 54	mês 54	5
	Lojas	Comercial	118,02	n/a	30 meses	01/06/2020	mês 54	mês 54	5
Lote 05	TOTAL	-							5

Resultados

A análise dos resultados consiste na geração de indicadores da qualidade do investimento nos empreendimentos imobiliários considerando o seu ciclo de implantação. As informações sobre a qualidade do investimento permitirão que as decisões de empreender, estabelecer parcerias ou liquidar posições imobiliárias, sejam tomadas com maior segurança.

Devido às proporções do empreendimento como um todo; área total de terreno, número de unidades a serem edificadas, e prazo para a sua conclusão, o valor do terreno foi determinado de acordo com cada fase do empreendimento. A partir dos cenários e as planilhas apresentadas nos Anexos, concluímos que o terreno avaliando alcançará um valor de venda máximo apresentado a seguir:

Nº Lote		Área de Terreno (m²)	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Data de lançamento CONTRATA NTE	Fase	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor do terreno	Vterr / VGV
Lote 01	Bloco A	2.880,96	Flat	10.133,46	35,56	01/06/2018	1	110.961.598,41	19.981.350,97	18,0%
	Bloco B	4.832,50	Residencial	16.998	229,70	01/06/2018	1	206.816.467,98	45.844.936,42	22,2%
	Bloco C	5.676,35	Residencial	19.966	269,81	01/06/2018	1	269.993.917,58	69.976.152,30	25,9%
	Lojas	326,94	Comercial	1.150	383,33	01/06/2018	1	10.277.770,62	888.427,22	8,6%
	TOTAL	13.716,75	-	48.247,18			1	598.049.754,59	136.690.866,92	22,86%
Lote 02	Bloco A	10.253,95	Residencial	21.803,60	286,89	01/06/2019	2	289.792.268,95	72.931.089,62	25,2%
	Bloco B	8.419,67	Residencial	17.903,26	235,57	01/06/2019	2	217.869.906,97	47.918.358,45	22,0%
	Lojas	295,18	Comercial	627,66	104,61	01/06/2019	2	5.847.644,74	613.046,60	10,5%
	TOTAL	18.968,80	-	40.334,52			2	513.509.820,66	121.462.494,66	23,65%
Lote 03 A	Bloco A	5.897,79	Residencial	13.470,08	210,47	01/06/2020	3	167.843.026,68	38.634.975,81	23,0%
	Bloco B	4.893,20	Residencial	11.175,68	174,62	01/06/2019	3	144.595.587,87	35.237.083,88	24,4%
	Bloco C	6.512,14	Residencial	14.873,22	137,72	01/06/2019	3	198.284.573,79	50.380.442,56	25,4%
	Lojas	181,87	Comercial	415,37	415,37	01/06/2019	3	3.781.203,40	360.456,16	9,5%
	TOTAL	17.485,00	-	39.934,35			3	514.504.391,74	124.612.958,42	24,22%
Lote 03 B	Bloco A	3.575,95	Residencial	20.163,00	152,75	01/06/2020	4	265.534.893,57	54.305.513,39	20,5%
	Lojas	51,92	Comercial	292,73	292,73	01/06/2020	4	2.690.074,32	272.301,25	10,1%
	TOTAL	3.627,87	-	20.455,73			4	268.224.967,89	54.577.814,64	20,35%
Lote 04	Bloco A	1.788,72	Residencial	7.874,00	52,49	01/12/2020	6	100.195.014,88	20.391.380,72	20,4%
		1.896,40	Salas Comerciais	8.348,00	41,74	01/12/2020	6	75.573.495,37	3.963.465,64	5,2%
	Bloco B	2.456,20	Residencial	10.812,29	62,14	01/04/2022	6	135.057.349,67	26.821.724,37	19,9%
	Lojas	178,69	Comercial	786,58	786,58	01/12/2020	6	6.958.591,92	276.962,50	4,0%
	TOTAL	6.320,00	-	27.820,87			6	317.784.451,84	51.453.533,23	16,19%
Lote 05	Bloco A	13.347,70	Flat	18.961,57	35,24	01/06/2020	5	240.003.906,64	15.486.102,48	6,5%
	Bloco B	14.093,96	Salas Comerciais	20.021,69	1.820,15	01/06/2020	5	184.234.098,95	8.323.472,28	4,5%
	Lojas	1.079,99	Comercial	1.534,22	118,02	01/06/2020	5	14.289.880,23	803.850,92	5,6%
	TOTAL	28.521,65		40.517,48			5	438.527.885,82	24.613.425,67	5,61%
Lote 1 a 5	TOTAL	88.640,07		217.310,13				2.650.601.272,54	513.411.093,55	19,37%
Lote 1 a 5	TOTAL	101.754,27							513.411.093,55	

O valor unitário de terreno com coeficiente de aproveitamento (CA) igual a 2,35 é de:

Vu = A x V, onde

V = Valor de Venda Total..... R\$ 513.411.093,55

A = Área Terreno..... 101.754,27m²

Vu = Valor de Venda Unitário..... **R\$ 5.045,60**

O valor unitário equivalente a coeficiente de aproveitamento 1,0 é de R\$ 2.147,06.

VALOR VENDA TERRENO	(Involutivo)	R\$ 513.410.000,00	Quinhentos E Treze Milhões Quatrocentos E Dez Mil Reais
----------------------------	---------------------	---------------------------	--

5.2. Valor do Imóvel para Liquidação Forçada

Para determinar o valor do imóvel para liquidação forçada foi considerado um prazo de comercialização em meses e um desconto mínimo equivalente ao rendimento de uma aplicação financeira remunerada pelo CDI, conforme projeção Anbima, acrescido de uma taxa de risco.

O valor do imóvel será determinado por:

$$VLF = \frac{VV}{(1 + (CDI + Risco))^{(meses/12)}} \quad \text{Onde,}$$

VLF = Valor Venda Forçada (R\$)

VV = Valor de Venda (R\$)

CDI = projeção futura Anbima

Nº Lote		Área de Terreno (m²)	Tipo de Uso	Valor do terreno	Prazo	Projeção Anbima CDI	Risco	Taxa Total	Valor Liquidação Forçada
Lote 01	Bloco A	2.880,96	Flat	19.981.350,97					
	Bloco B	4.832,50	Residencial	45.844.936,42					
	Bloco C	5.676,35	Residencial	69.976.152,30					
	Lojas	326,94	Comercial	888.427,22					
Lote 01	TOTAL	13.716,75	-	136.690.866,92	18 meses	8,21%	2,00%	10,37%	117.880.000,00
Lote 02	Bloco A	10.253,95	Residencial	72.931.089,62					
	Bloco B	8.419,67	Residencial	47.918.358,45					
	Lojas	295,18	Comercial	613.046,60					
Lote 02	TOTAL	18.968,80	-	121.462.494,66	18 meses	8,21%	2,00%	10,37%	104.750.000,00
Lote 03 A	Bloco A	5.897,79	Residencial	38.634.975,81					
	Bloco B	4.893,20	Residencial	35.237.083,88					
	Bloco C	6.512,14	Residencial	50.380.442,56					
	Lojas	181,87	Comercial	360.456,16					
Lote 03 A	TOTAL	17.485,00	-	124.612.958,42	18 meses	8,21%	2,00%	10,37%	107.460.000,00
Lote 03 B	Bloco A	3.575,95	Residencial	54.305.513,39					
	Lojas	51,92	Comercial	272.301,25					
Lote 03 B	TOTAL	3.627,87	-	54.577.814,64	24 meses	9,17%	3,00%	12,44%	43.170.000,00
Lote 04	Bloco A	1.788,72	Residencial	20.391.380,72					
		1.896,40	Salas Comerciais	3.963.465,64					
	Bloco B	2.456,20	Residencial	26.821.724,37					
	Lojas	178,69	Comercial	276.962,50					
Lote 04	TOTAL	6.320,00	-	51.453.533,23	30 meses	9,49%	3,00%	12,77%	38.100.000,00
Lote 05	Bloco A	13.347,70	Flat	15.486.102,48					
	Bloco B	14.093,96	Salas Comerciais	8.323.472,28					
	Lojas	1.079,99	Comercial	803.850,92					
Lote 05	TOTAL	28.521,65	-	24.613.425,67	30 meses	9,49%	2,00%	11,68%	18.680.000,00
Lote 1 a 5	TOTAL	88.640,07		513.411.093,55					430.040.000,00
Lote 1 a 5	TOTAL	101.754,27		513.411.093,55					430.040.000,00

Denominação	Fração Ideal	Valor do Terreno	Liquidação Forçada
Lote 1	15,47%	R\$136.690.000,00	R\$117.880.000,00
Lote 2	21,40%	R\$121.460.000,00	R\$104.750.000,00
Lote 3A	19,73%	R\$124.610.000,00	R\$107.460.000,00
Lote 3B	4,09%	R\$54.580.000,00	R\$43.170.000,00
Lote 4	7,13%	R\$51.450.000,00	R\$38.100.000,00
Lote 5	32,18%	R\$24.610.000,00	R\$18.680.000,00
Total	100,00%	R\$513.400.000,00	R\$430.040.000,00

O valor unitário de terreno com coeficiente de aproveitamento (CA) igual a 2,35 é de:

$Vu = A \times V$, onde

V = Valor de Venda Total..... R\$ 430.040.000,00

A = Área Terreno..... 101.754,27m²

Vu = Valor de Venda Unitário..... **R\$ 4.226,26**

O valor unitário equivalente a coeficiente de aproveitamento 1,0 é de R\$ 1.798,41.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 430.040.000,00	Quatrocentos E Trinta Milhões E Quarenta Mil Reais
---------------------------	---------------------------	---

6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos e é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional que realizou o presente serviço de avaliação.

Na presente avaliação admitiu-se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e por isso confiáveis.

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e superposição de divisas e outros por não se integrarem com o escopo desta avaliação, não tendo sido efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.


ISABELA DORA COSTA MONASTERSKY
MRICS
ENGENHEIRA CIVIL
CREA/SP 506.007.193 1


DENISE BELLINATI
ARQUITETA
CAU/SP A 25481-9

DWORKING CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Rua George Eastman, 160 - 9º andar

CEP 05690-000 - Real Parque

São Paulo, SP

PABX: 11 3755-8888

FAX: 11 3755-8899

www.dworking.com.br

ANEXO **A**

Método Involutivo – Lote 1

Empreendimento

O lote 1 contará com 3 torres, 1 torre com unidades residenciais com serviços (Flats), 2 torres de apartamentos residenciais e lojas no pavimento térreo. Apresentamos a seguir o quadro de áreas detalhado:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Nº Vagas por tipologia
Lote 01	Bloco A	45,31	19	Flat	860,89	10.133,46	285	35,56	19
		33,18	19	Flat	630,42				19
		33,19	19	Flat	630,61				19
		32,20	19	Flat	611,80				19
		38,15	19	Flat	724,85				19
		40,34	19	Flat	766,46				19
		39,47	19	Flat	749,93				19
		33,63	19	Flat	638,97				19
		33,76	19	Flat	641,44				19
		38,68	19	Flat	734,92				19
		36,13	19	Flat	686,47				19
		39,94	19	Flat	758,86				19
		29,28	19	Flat	556,32				19
		30,03	19	Flat	570,57				19
		30,05	19	Flat	570,95				19
	Bloco B	228,62	37	Residencial	8.458,94	16.997,80	74	229,70	111
		230,78	37	Residencial	8.538,86				111
	Bloco C	271,58	37	Residencial	10.048,46	19.965,94	74	269,81	148
		268,04	37	Residencial	9.917,48				148
	Lojas	831,03	1	Comercial	831,03	1.149,98	3	383,33	9
		74,80	1	Comercial	74,80				1
		244,15	1	Comercial	244,15				3
Lote 01	TOTAL		436	-	48.247,18	48.247,18	436		816



Planta do Pavimento Térreo



Perspectiva

Cenário Projetado

Para obtenção dos parâmetros utilizados para a tomada de decisão durante a análise da qualidade do empreendimento imobiliário, foram empregadas algumas variáveis independentes e valores

apurados no mercado local apresentado no Anexo.

A seguir detalhamos as premissas utilizadas:

Data de Venda:

As vendas se iniciam após a conclusão dos projetos e aprovação e obedecerão ao cronograma apresentado no item 5.1. para não haver sobreposição de mesma tipologia.

Tipologia	Fase	unidades	Mês de Lançamento
Flat	1	285	5
Residencial	1	74	5
Residencial	1	74	5
Lojas	1	3	5

Valor de Venda:

O valor unitário médio ponderado para venda das unidades varia de acordo com a tipologia e estão apresentados a seguir. Os valores de mercado para venda foram apurados no mercado local conforme demonstrado no Anexo.

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Valor Unitário de Venda (R\$/m²)	Valor de Venda por Unidade (R\$)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor Unitário Médio Ponderado de Venda (R\$/m²)
Lote 01	Bloco A	45,31	19	Flat	860,89	10.500,31	475.769,04	110.961.598,41	10.950,02
		33,18	19	Flat	630,42	11.089,70	367.956,21		
		33,19	19	Flat	630,61	11.089,28	368.053,10		
		32,20	19	Flat	611,80	11.130,53	358.403,10		
		38,15	19	Flat	724,85	10.866,47	414.555,80		
		40,34	19	Flat	766,46	10.759,85	434.052,50		
		39,47	19	Flat	749,93	10.802,79	426.386,27		
		33,63	19	Flat	638,97	11.070,59	372.303,98		
		33,76	19	Flat	641,44	11.065,03	373.555,39		
		38,68	19	Flat	734,92	10.841,12	419.334,44		
		36,13	19	Flat	686,47	10.960,40	395.999,14		
		39,94	19	Flat	758,86	10.779,69	430.540,87		
		29,28	19	Flat	556,32	11.245,74	329.275,24		
		30,03	19	Flat	570,57	11.217,08	336.848,96		
		30,05	19	Flat	570,95	11.216,31	337.050,07		
	Bloco B	228,62	37	Residencial	8.458,94	12.184,51	2.785.622,23	206.816.467,98	12.167,25
		230,78	37	Residencial	8.538,86	12.150,15	2.804.012,04		
	Bloco C	271,58	37	Residencial	10.048,46	13.489,87	3.663.579,70	269.993.917,58	13.522,73
		268,04	37	Residencial	9.917,48	13.556,01	3.633.553,21		
	Lojas	831,03	1	Comercial	831,03	8.816,41	7.326.699,54	10.277.770,62	8.937,35
		74,80	1	Comercial	74,80	9.345,15	699.017,57		
		244,15	1	Comercial	244,15	9.224,06	2.252.053,51		
Lote 01	TOTAL		436	-	48.247,18			598.049.754,59	

Os valores unitários são os obtidos nos Anexos. Os percentuais aplicados para entrada, parcelas e chaves são os praticados pelo mercado imobiliários na região pesquisada. Os juros indicados estão alinhados ao financiamento bancário e serão repassados à instituição financeira 6 meses após a data de término da obra.

Tipologia	Vendas à vista	entrada	mensais		chaves	saldo		
			%	parcelas		%	juros a.a.	parcelas
Flat	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Residencial	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Residencial	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Lojas	0%	30%	10%	24	5%	55%	12,00%	120

Absorção:

A absorção representa a velocidade de vendas dos produtos imobiliários ofertados nos empreendimentos, e estão de acordo com números observados no mercado imobiliário. Absorção está dividida em 3 fases.

Tipologia	fase I		fase II		fase III	
	unids/mês	meses	unids/mês	meses	unids/mês	meses
Flat	30	3	10	10	10	10
Residencial	12	2	3	10	3	7
Residencial	12	2	3	10	3	7
Lojas	0	3	0	19	1	3

Aquisição do terreno:

A área total do terreno destinada aos empreendimentos é de 13.716,75m². Na análise coube a cada empreendimento arcar com os custos de sua respectiva área de terreno.

O valor resultante dessa análise consiste no **valor de venda do terreno**, com base no seu potencial de desenvolvimento apresentado, fixando-se a margem bruta em 35% ou taxa interna de retorno de 17%a.a.. Este valor estará descrito no item resultado.

Transação:

Despesas de cartório, advocatícias e ITBI são contempladas em nosso modelo. Todas as despesas de transação totalizam 3% sobre o valor de aquisição do terreno.

Projeto e Aprovação:

O custo de projeto e aprovação foram estimados em 4,0% dos custos de edificação e gerenciamento.

O prazo de aprovação estimado é de 5 meses.

Demolição:

Este custo foi considerado nas ações mitigatórias.

Outorga Onerosa:

Para atingir o coeficiente de aproveitamento máximo é necessário pagar sobre o potencial construtivo adicional. Esta contrapartida financeira está computada nas ações mitigatórias.

Ações Mitigatórias:

Verba proporcional à área privativa desta etapa e estão detalhadas no Anexo. O valor unitário adotado foi de R\$ 708,00/m², totalizando uma verba de R\$9.710.349,53 distribuídas concomitantemente ao prazo de obra de cada bloco.

Tipologia	custo de edificação R\$/m²	Nº de parcelas
Flat	708	24
Residencial	708	36
Residencial	708	36
Lojas	708	24

Infraestrutura:

Este custo está incluso no custo de edificações.

Edificação:

Os custos unitários de edificação foram fornecidos pelo CONTRATANTE e estão de acordo com o padrão construtivo de cada tipologia em junho de 2016 e reajustado pelo INCC para dezembro de 2017.

Tipologia	custo de edificação R\$/m²	prazo para execução
Flat	4.110	24 meses
Residencial	4.110	36 meses
Residencial	4.110	36 meses
Lojas	4.110	24 meses

Custo de Gerenciamento:

São todos os custos relacionados com o gerenciamento da obra, que neste caso foi aplicado um percentual de 5% sobre os custos totais de edificação e infraestrutura.

Custo de Marketing:

O custo de Marketing inclui todas as despesas com publicidade necessárias para o lançamento do produto. Estes custos foram estimados em 3% do Valor Geral de Venda. Todo o montante está diluído de acordo com a estratégia de marketing. Os custos com montagem do stand de vendas ou sua manutenção, estão inclusos na verba de marketing e será o mesmo durante todo o desenvolvimento o que diminui consideravelmente o custo deste item.

Espera-se um maior valor gasto no marketing no primeiro mês de lançamento e o restante ao longo dos meses de vendas.

Comissão de Venda:

Devido ao grande volume de unidades este custo pode ser melhor negociado com a imobiliária responsável pela venda. O custo de comissão de venda envolve o pagamento de 3,5% sobre o valor de cada unidade vendida.

Impostos:

O empreendimento terá o regime de Distribuição RET (Regime Especial de Tributação). Os impostos incidem com um percentual de 4,00% sobre as receitas. Tal valor é o somatório de PIS/COFINS (2,08%), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) no valor de 0,66% e IR (Imposto de Renda), sendo 1,26%. Cabe ressaltar que este valor pode variar em casos específicos de acordo com o tipo de tributação de cada empresa.

Lei 4591/64 - "CAPÍTULO I-A. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) - Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos compradores.

Análise da Qualidade Econômica

A Análise da Qualidade Econômica baseou-se na intenção de verificar a qualidade econômica dos empreendimentos imobiliários que serão desenvolvidos no imóvel, considerando parâmetros de mercado usualmente utilizados por incorporadoras do setor.

Nomenclatura Utilizada

Os critérios e terminologias utilizadas são as que seguem:

1. **VGV à Vista:** Valor correspondente ao total de vendas à vista.
2. **Valor Total de Receitas:** Somatória de todas as receitas proveniente do empreendimento incluindo a receita de juros.
3. **Valor Total de Despesas:** Somatória de todas as despesas (investimentos) realizadas para a realização do empreendimento sem considerar as receitas.
4. **Lucro Líquido Nominal:** Diferença entre a receita total e despesa total.
5. **VPL:** Valor presente líquido da operação, descontada a uma taxa estabelecida como mínima satisfatória para cada parte envolvida (custo oportunidade). Tal taxa corresponde à taxa básica de juros praticada na economia atual.
6. **Índice de Lucratividade:** Relação entre o VPL e todos os investimentos demandados pelo empreendimento a valor presente.
7. **Margem Bruta:** Relação entre a Receita Líquida e o Retorno Bruto. A Receita Líquida é a Receita Total deduzida de Pis/Cofins e comissões de venda. Já o Retorno Bruto é a Receita Líquida deduzida das despesas de implantação.
8. **TIR:** Taxa interna de retorno estimada para um determinado fluxo de caixa projetado.
9. **Exposição Máxima de Capital:** Desencaixe máximo estimado ao longo do período de desenvolvimento do empreendimento.
10. **Data Exposição:** Data da exposição máxima de capital.
11. **Pay Back (não alavancado):** Prazo estimado para retorno do capital investido, num determinado fluxo de caixa.

A moeda de referência utilizada no estudo é o Real na data do estudo, base de análise. Ao se analisar um empreendimento, pretende-se, com o uso de uma moeda de referência, caracterizar o poder de compra da massa de recursos que o empreendimento exige para ser implantado, que representará o nível de exposição do investidor. Seu uso se justifica por que:

- Como referência de preços e custos, o tomador de decisão pode analisar criticamente os valores de entrada, porque convive com eles no ambiente econômico;
- Como referência para investimentos e retornos é conveniente, porque no mercado sempre se

encontram meios de proteger posições financeiras para a perda de poder de compra da moeda no patamar do índice geral de preços, de sorte que é de baixo risco operar matematicamente com valores em momentos diferentes no tempo;

- O estudo foi expresso no conceito efetivo, ou seja, acima do índice geral de preços, por se tratar de ciclos longos. Com isso, os cálculos do pay back, da taxa de rentabilidade e dos valores de retorno e de investimento não ficam prejudicados;
- A redução do valor da moeda de curso para a base é calculada no patamar da taxa de inflação, expressando a variação da inflação geral de preços, na economia em que R\$ é a moeda em curso.

Resultados

De acordo com os cenários e as planilhas apresentadas neste anexo, concluímos que o lote 1 avaliando alcançará um valor estimado na data [0] de:

Nº Lote		Área de Terreno (m²)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor do terreno		Vterr / VGV
Lote 01	Bloco A	2.880,96	110.961.598,41	19.981.350,97		18,0%
	Bloco B	4.832,50	206.816.467,98	45.844.936,42		22,2%
	Bloco C	5.676,35	269.993.917,58	69.976.152,30		25,9%
	Lojas	326,94	10.277.770,62	888.427,22		8,6%
Lote 01	TOTAL	13.716,75	598.049.754,59	136.690.866,92	136.690.000,00	22,86%

As premissas adotadas no modelo de análise da qualidade do investimento, bem como o Resultado e Fluxo de Caixa, estão detalhadas a seguir.

EMPREENDIMENTO	
Empreendimento:	NOVO RECIFE
Tipologia:	USO MISTO
Localização:	LOTE 1 - CAIS JOSÉ ESTELITA
Proprietário:	MOURA DUBEUX

CARACTERÍSTICAS GERAIS

	Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
Tipologia	Apartamento		Apartamento		Apartamento		Lojas	
Finalidade	Venda	1	Venda	1	Venda	1	Venda	1
Contrato de Parceria	Não		Não		Não		Não	
Áreas								
Terreno	m²	2.880,96	4.832,50		5.676,35		326,94	
Computável Adicional	m²							
Construída Total	m²	5,70 16.425,05	5,70 27.551,28		5,70 32.362,26		5,70 1.863,97	
À demolir	m²	-	-		-		-	
Privativa Total	m²	0,62 10.133,46	0,62 16.997,80		0,62 19.965,94		0,62 1.149,98	
Privativa permutada	m²	-	-		-		-	
Privativa efetiva	m²	10.133,46	16.997,80		19.965,94		1.149,98	
Unidades								
Área média por unid	m²	35,56	229,70		269,81		383,33	
Total		285,0	74,0		74,0		3,0	
Permutada		-	-		-		-	
Efetiva		285	74		74		3	

RECEITAS

TABELA DE VENDAS

		Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
Valor para Locação	R\$/m²								
Valor para Venda à Vista	R\$/m²	10.950	389.339	12.167	2.794.817	13.523	3.648.566	8.937	3.425.924
Entrada	% - R\$	10%	38.934	10%	279.482	10%	364.857	30%	1.027.777
parcelas	nº	1	38.934	1	279.482	1	364.857	1	1.027.777
início das vendas		6		6		6		6	
Mensais	% - R\$	10%	38.934	10%	279.482	10%	364.857	10%	342.592
parcelas	nº	24	1.622	24	11.645	24	15.202	24	14.275
início após entrada	meses	1	2	1	13	1	13	1	2
Chaves	% - R\$	5%	19.467	5%	139.741	5%	182.428	5%	171.296
parcelas	nº - R\$	1	19.467	1	139.741	1	182.428	1	171.296
data de entrega	mês	33		44		44		33	
Financiamento	% - R\$	75%	292.004	75%	2.096.113	75%	2.736.425	55%	1.884.258
Juros	% aa - am	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
parcelas	nº - R\$	120	4.086,52	120	29.334,51	120	38.295,49	120	26.369,66
Venda das unidades									

RESUMO DE RECEITAS

	Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
Receitas de Venda								
VGv à vista	R\$ 10.950,02	R\$ 110.961.598	R\$ 12.167,25	R\$ 206.816.468	R\$ 13.522,73	R\$ 269.993.918	R\$ 8.937,35	R\$ 10.277.771
VGv à prazo	R\$ 15.413,46	R\$ 156.191.727	R\$ 17.193,88	R\$ 292.258.147	R\$ 19.109,34	R\$ 381.535.972	R\$ 12.276,80	R\$ 14.118.073
Receitas de Locação								

ABSORÇÃO DE VENDAS

		Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
À vista	% - nº	20%	57	20%	14	20%	14	-	
À prazo	% - nº	80%	228	80%	60	80%	60	100%	3
Fase I									
unidades por mês	unids - m²	30	1.067 m²	12	2.756 m²	12	3.238 m²		
período		3	3.200 m²	2	5.513 m²	2	6.475 m²	3	
início		6		6		6		6	
término		8	32%	7	32%	7	32%	8	
Fase II									
unidades por mês	unids - m²	10	356 m²	3	689 m²	3	809 m²		
período		10	3.556 m²	10	6.891 m²	10	8.094 m²	19	
início		9		8		8		9	
término		18		17		17		27	
Fase III									
unidades por mês	unids - m²	10	356 m²	3	689 m²	3	809 m²	1	383 m²
período		10	3.556 m²	7	4.824 m²	7	5.666 m²	3	1.150 m²
início		19	10.311 m²	18	17.228 m²	18	20.236 m²	28	1.150 m²
término / duração		28	23	24	19	24	19	30	25

DESPESAS DE IMPLANTAÇÃO

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

		Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
Área referência		Terreno	2.880,96 m²	Terreno	4.832,50 m²	Terreno	5.676,35 m²	Terreno	326,94 m²
Valor a vista	R\$/m² - R\$	6.935,66	19.981.351	9.486,79	45.844.936	12.327,67	69.976.152	2.717,39	888.427
Entrada	% - R\$	100%	19.981.351	100%	45.844.936	100%	69.976.152	100%	888.427
Início	mês	1		1		1		1	
Parcelas	nº	1		1		1		1	
Término	mês	1		1		1		1	
Financiamento	% - R\$	-		-		-		-	
Parcelas	nº - R\$	-		-		-		1	
Juros	% aa - am								
Valor total da propriedade		19.981.351		45.844.936		69.976.152		888.427	

TRANSAÇÃO									
		Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
Valor estimado do imóvel	R\$		19.981.351		45.844.936		69.976.152		888.427
Comissão	% - R\$		-		-		-		-
Desps advocatícias	% - R\$	0,15%	29.972	0,15%	68.767	0,15%	104.964	0,15%	1.333
ITBI	% - R\$	2,00%	399.627	2,00%	916.899	2,00%	1.399.523	2,00%	17.769
Cartório	% - R\$	0,85%	169.841	0,85%	389.682	0,85%	594.797	0,85%	7.552
Avaliação	R\$								
Início	mês		1		1		1		1
Parcelas	nº		1		1		1		1
Término	mês		1		1		1		1

PROJETO E APROVAÇÃO									
		Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
Valor	% - R\$	4,0%	1.749.238	4,0%	2.934.160	4,0%	3.446.521	4,0%	198.510
Início	mês		1		1		1		1
Parcelas	nº		5		5		5		5
Término	mês		5		5		5		5

CONSTRUÇÃO									
		Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
Ações Mitigatórias									
Área referência		Terreno	2.880,96 m²	Terreno	4.832,50 m²	Terreno	5.676,35 m²	Terreno	326,94 m²
Valor	R\$/m² - R\$	708	2.039.486	708	3.421.020	708	4.018.396	708	231.448
Gerenciamento	% - R\$		-		-		-		-
Início	mês	9		8		8		9	
Parcelas	nº	24		36		36		24	
Término	mês	32	708 R\$/m²	43	708 R\$/m²	43	708 R\$/m²	32	708 R\$/m²
Edificação									
Área referência		Privativa Total	10.133,46 m²	Privativa Total	16.997,80 m²	Privativa Total	19.965,94 m²	Privativa Total	1.149,98 m²
Valor	R\$/m² - R\$	4.110	41.648.521	4.110	69.860.958	4.110	82.060.013	4.110	4.726.418
Gerenciamento	% - R\$	5,0%	2.082.426	5,0%	3.493.048	5,0%	4.103.001	5,0%	236.321
Início	mês	9		8		8		9	
Parcelas	nº	24		36		36		24	
Término	mês	32	4.316 R\$/m²	43	4.316 R\$/m²	43	4.316 R\$/m²	32	
Financiamento									
Financo de obras		Não		Não		Não		Não	

DESPESAS OPERACIONAIS									
ESTRATÉGIA DE MARKETING									
		Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
Marketing total	% VGV	3,0%	3.328.848	3,0%	6.204.494	3,0%	8.099.818	3,0%	308.333
Fase I	% - R\$	40,0%	1.331.539	40,0%	2.481.798	40,0%	3.239.927	40,0%	123.333
Valor das parcelas	R\$		443.846		1.240.899		1.619.964		41.111
Início	mês	6		6		6		6	
Termino	mês	8		7		7		8	
Fase II	% - R\$	30,0%	998.654	35,0%	2.171.573	35,0%	2.834.936	50,0%	154.167
Valor das parcelas	R\$		99.865		217.157		283.494		8.114
Início	mês	9		8		8		9	
Termino	mês	18		17		17		27	
Fase III	% - R\$	30,0%	998.654	25,0%	1.551.124	25,0%	2.024.954	10,0%	30.833
Valor das parcelas	R\$		99.865		221.589		289.279		10.278
Início	mês	19		18		18		28	
Termino	mês	28		24		24		30	

COMISSÕES									
		Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
Comissão de venda									
Valor por unidade	%	3,5%	13.627	3,5%	97.819	3,5%	127.700	3,5%	119.907
Valor total	R\$		3.883.656		7.238.576		9.449.787		359.722
Comissão de locação									
Valor por unidade	nº loc								
valor total									

IMPOSTOS & DIVERSOS									
PIS/COFINS	%	2,08%		2,08%		2,08%		2,08%	
CSLL	%	0,66%		0,66%		0,66%		0,66%	
IR	%	1,26%		1,26%		1,26%		1,26%	
IPTU	%								

CONJUNTURA ECONÔMICA									
		Bloco A Flat		Bloco B Apto 1		Bloco C Apto 2		Loja	
Custo de oportunidade		% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m
Incorporador	%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
Proprietário	%								
Securitização / Repasse									
Securitização		Sim		Sim		Sim		Sim	
Tx de desconto	%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
Tx abertura crédito	%								
Início securitização	mês	38		49		49		38	
Término carteira	mês	153		164		164		183	

Análise Econômica-Financeira

	Bloco A Flat	Bloco B Apto 1	Bloco C Apto 2	Loja	Consolidado
Incorporador					
VG	110.961.598	206.816.468	269.993.918	10.277.771	598.049.755
Receita bruta total	110.364.634	205.688.775	268.521.741	10.227.085	594.802.236
Venda	44.384.640	81.049.697	105.808.426	4.624.997	235.867.760
Securitização / Repasse	65.979.994	124.639.078	162.713.315	5.602.088	358.934.475
Financiamento produção	-	-	-	-	-
Despesa total	(79.913.897)	(148.952.106)	(194.453.388)	(7.400.736)	(430.720.127)
Terreno	(19.981.351)	(45.844.936)	(69.976.152)	(888.427)	(136.690.867)
Despesas de transação terreno	(599.441)	(1.375.348)	(2.099.285)	(26.653)	(4.100.726)
Projeto e aprovação / Outorga	(1.749.238)	(2.934.160)	(3.446.521)	(198.510)	(8.328.428)
Ações Mitigatórias	(2.039.486)	(3.421.020)	(4.018.396)	(231.448)	(9.710.350)
Obras civis	(43.730.947)	(73.354.006)	(86.163.014)	(4.962.739)	(208.210.705)
Operacionais	(11.813.435)	(22.022.636)	(28.750.021)	(1.092.960)	(63.679.051)
Financiamento produção	-	-	-	-	-
Lucro líquido	30.450.737	56.736.669	74.068.354	2.826.348	164.082.108
Valor presente líquido (12,00% a.a)	16.882.566	22.110.868	26.134.924	1.443.855	67.374.347
Índice de lucratividade	50,2%	34,6%	30,3%	30,0%	35,29%
VPL	16.882.566	22.110.868	26.134.924	1.443.855	66.572.213
Investimento a VP	(33.662.152)	(63.949.107)	(86.214.299)	(4.819.011)	(188.644.569)
Margem bruta	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%	35,00%
VG	110.961.598	206.816.468	269.993.918	10.277.771	598.049.755
PIS/COFINS	(2.308.001)	(4.301.783)	(5.615.873)	(213.778)	(12.439.435)
Comissão	(3.883.656)	(7.238.576)	(9.449.787)	(359.722)	(20.931.741)
Receita líquida total	104.769.941	195.276.109	254.928.257	9.704.271	564.678.578
Despesas de implantação	(68.100.462)	(126.929.471)	(165.703.367)	(6.307.776)	(367.041.076)
Terreno e transação	(20.580.791)	(47.220.285)	(72.075.437)	(915.080)	(140.791.593)
Projeto e aprovação	(1.749.238)	(2.934.160)	(3.446.521)	(198.510)	(8.328.428)
Ações Mitigatórias	(2.039.486)	(3.421.020)	(4.018.396)	(231.448)	(9.710.350)
Obras civis	(43.730.947)	(73.354.006)	(86.163.014)	(4.962.739)	(208.210.705)
Financiamento produção	-	-	-	-	-
Retorno bruto	36.669.479	68.346.638	89.224.890	3.396.495	197.637.502
Margem líquida nominal	28,0%	28,0%	28,0%	28,0%	27,98%
VG	110.961.598	206.816.468	269.993.918	10.277.771	598.049.755
Despesa total	(79.913.897)	(148.952.106)	(194.453.388)	(7.400.736)	(430.720.127)
Margem líquida VP	19,4%	14,4%	13,0%	18,8%	14,85%
VPL	16.882.566	22.110.868	26.134.924	1.443.855	66.572.213
Receita bruta VP	86.861.820	153.438.873	200.310.754	7.682.367	448.293.814
TIR (% a.a)	32,4%	22,4%	20,6%	29,5%	23,29%
% a.m	2,36%	1,70%	1,57%	2,18%	1,76%
Exposição	(36.964.637)	(70.613.906)	(92.184.752)	(5.503.145)	(170.439.741)
Exposição/VG	33,31%	34,14%	34,14%	53,54%	28,50%
Data	32	43	43	27	37
Payback	38	49	49	38	49

Receitas																	
Tot	285	285	290	285	57	228	228	228	228	0	22.192.320	8.876.928	8.876.928	4.438.464	111.807.087	65.979.994	115.023.262
VPL											19.357.568	7.743.027	7.110.477	3.249.998	48.749.974	46.084.534	86.861.820
Mês	Estoque		Absorção				Absorção de unidades				Receitas de Vendas					Securitização	Receita Total
	Total	Acum	Total	Real	À vista	À prazo	Mensal	Chaves	Financo	Venda	À Vista	Entrada	Mensais	Chaves	Financo de Vendas		
0	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	285	-	30	30	6	24	-	-	-	-	2.336.034	934.413	-	-	-	-	3.270.447
7	255	30	30	30	6	24	24	-	-	-	2.336.034	934.413	38.934	-	-	-	3.309.381
8	225	60	30	30	6	24	24	-	-	-	2.336.034	934.413	77.868	-	-	-	3.348.315
9	195	90	10	10	2	8	24	-	-	-	778.678	311.471	116.802	-	-	-	1.206.951
10	185	100	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	130.344	-	-	-	1.220.493
11	175	110	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	144.502	-	-	-	1.234.651
12	165	120	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	159.334	-	-	-	1.249.483
13	155	130	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	174.907	-	-	-	1.265.056
14	145	140	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	191.300	-	-	-	1.281.449
15	135	150	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	208.604	-	-	-	1.298.753
16	125	160	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	226.926	-	-	-	1.317.075
17	115	170	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	246.393	-	-	-	1.336.542
18	105	180	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	267.158	-	-	-	1.357.307
19	95	190	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	289.406	-	-	-	1.379.555
20	85	200	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	313.365	-	-	-	1.403.514
21	75	210	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	339.321	-	-	-	1.429.470
22	65	220	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	367.637	-	-	-	1.457.786
23	55	230	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	398.784	-	-	-	1.488.933
24	45	240	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	433.392	-	-	-	1.523.541
25	35	250	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	472.326	-	-	-	1.562.475
26	25	260	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	516.821	-	-	-	1.606.970
27	15	270	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	568.733	-	-	-	1.658.882
28	5	280	10	5	1	4	8	-	-	-	389.339	155.736	631.028	-	-	-	1.176.102
29	-	285	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	669.961	-	-	-	669.961
30	-	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	669.961	-	-	-	669.961
31	-	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	631.028	-	-	-	631.028
32	-	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	592.094	-	-	-	592.094
33	-	285	-	-	-	-	-	228	-	-	-	-	-	4.438.464	-	-	4.438.464
34	-	285	-	-	-	-	-	-	228	-	-	-	-	-	931.726	-	931.726
35	-	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	931.726	-	931.726
36	-	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	931.726	-	931.726
37	-	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	931.726	-	931.726
38	-	285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	931.726	65.979.994	66.911.720

Despesas																
Tot	(19.981.351)	(29.972)	(399.627)	(169.841)	(1.749.238)	(2.039.486)	(41.648.521)	(2.082.426)	(1.331.539)	(998.654)	(998.654)	(3.883.656)	(2.392.484)	(759.154)	(1.449.293)	(79.913.896)
VPL	(19.793.534)	(29.690)	(395.871)	(168.245)	(1.700.525)	(1.684.099)	(34.391.128)	(1.719.556)	(1.246.397)	(879.437)	(800.184)	(3.387.574)	(1.806.726)	(573.288)	(1.094.459)	(69.670.713)
Mês	Terreno		Transação		Projeto e Aprovação	Ações Mitigatórias	Edificação		Marketing			Comissão Venda	Impostos			Despesa Total
	Entrada / à vista	Despesas Adv	ITBI	Cartório			Execução	Gerenco	Fase I	Fase II	Fase III		PIS/ COFINS	CSLL	IR	
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	(19.981.351)	(29.972)	(399.627)	(169.841)	(349.848)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.930.639)
2	-	-	-	-	(349.848)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(349.848)
3	-	-	-	-	(349.848)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(349.848)
4	-	-	-	-	(349.848)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(349.848)
5	-	-	-	-	(349.848)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(349.848)
6	-	-	-	-	-	-	-	-	(443.846)	-	-	(408.806)	(68.025)	(21.585)	(41.208)	(983.470)
7	-	-	-	-	-	-	-	-	(443.846)	-	-	(408.806)	(68.835)	(21.842)	(41.698)	(985.028)
8	-	-	-	-	-	-	-	-	(443.846)	-	-	(408.806)	(69.645)	(22.099)	(42.189)	(986.585)
9	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	(99.865)	-	(136.269)	(25.105)	(7.966)	(15.208)	(2.191.513)
10	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	(99.865)	-	(136.269)	(25.386)	(8.055)	(15.378)	(2.192.055)
11	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	(99.865)	-	(136.269)	(25.681)	(8.149)	(15.557)	(2.192.621)
12	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	(99.865)	-	(136.269)	(25.989)	(8.247)	(15.743)	(2.193.215)
13	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	(99.865)	-	(136.269)	(26.313)	(8.349)	(15.940)	(2.193.838)
14	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	(99.865)	-	(136.269)	(26.654)	(8.458)	(16.146)	(2.194.493)
15	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	(99.865)	-	(136.269)	(27.014)	(8.572)	(16.364)	(2.195.186)
16	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	(99.865)	-	(136.269)	(27.395)	(8.693)	(16.595)	(2.195.918)
17	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	(99.865)	-	(136.269)	(27.800)	(8.821)	(16.840)	(2.196.697)
18	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	(99.865)	-	(136.269)	(28.232)	(8.958)	(17.102)	(2.197.528)
19	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	(99.865)	(136.269)	(28.695)	(9.105)	(17.382)	(2.198.418)
20	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	(99.865)	(136.269)	(29.193)	(9.263)	(17.684)	(2.199.376)
21	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	(99.865)	(136.269)	(29.733)	(9.435)	(18.011)	(2.200.414)
22	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	(99.865)	(136.269)	(30.322)	(9.621)	(18.368)	(2.201.547)
23	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	(99.865)	(136.269)	(30.970)	(9.827)	(18.761)	(2.202.793)
24	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	(99.865)	(136.269)	(31.690)	(10.055)	(19.197)	(2.204.177)
25	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	(99.865)	(136.269)	(32.499)	(10.312)	(19.687)	(2.205.734)
26	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	(99.865)	(136.269)	(33.425)	(10.606)	(20.248)	(2.207.514)
27	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	(99.865)	(136.269)	(34.505)	(10.949)	(20.902)	(2.209.591)
28	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	(99.865)	-	(68.134)	(24.463)	(7.762)	(14.819)
29	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	-	-	(13.935)	(4.422)	(8.442)	(1.933.900)
30	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	-	-	(13.935)	(4.422)	(8.442)	(1.933.900)
31	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	-	-	(13.125)	(4.165)	(7.951)	(1.932.342)
32	-	-	-	-	-	(84.979)	(1.735.355)	(86.768)	-	-	-	-	(12.316)	(3.908)	(7.460)	(1.930.785)
33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92.320)	(29.294)	(55.925)	(177.539)
34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.380)	(6.149)	(11.740)	(37.269)
35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.380)	(6.149)	(11.740)	(37.269)
36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.380)	(6.149)	(11.740)	(37.269)
37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.380)	(6.149)	(11.740)	(37.269)
38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.391.764)	(441.617)	(843.088)	(2.676.469)

Receitas																	
Tot	74	74	75	74	14	60	60	60	60	0	39.127.440	16.768.903	16.768.903	8.384.451	211.208.450	124.639.078	214.489.127
VPL											35.832.819	14.769.910	13.190.337	5.533.610	83.004.154	78.465.841	153.438.873
Mês	Estoque		Absorção				Absorção de unidades				Receitas de Vendas					Securitização	Receita Total
	Total	Acum	Total	Real	À vista	À prazo	Mensal	Chaves	Financo	Venda	À Vista	Entrada	Mensais	Chaves	Financo de Vendas		
0	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	74	-	12	12	3	9	-	-	-	-	8.384.451	2.515.335	-	-	-	-	10.899.787
7	62	12	12	12	3	9	9	-	-	-	8.384.451	2.515.335	104.806	-	-	-	11.004.592
8	50	24	3	3	1	2	9	-	-	-	2.794.817	558.963	209.611	-	-	-	3.563.392
9	47	27	3	3	1	2	2	-	-	-	2.794.817	558.963	232.901	-	-	-	3.586.682
10	44	30	3	3	1	2	2	-	-	-	2.794.817	558.963	256.192	-	-	-	3.609.972
11	41	33	3	3	1	2	2	-	-	-	2.794.817	558.963	279.482	-	-	-	3.633.262
12	38	36	3	3	1	2	2	-	-	-	2.794.817	558.963	302.772	-	-	-	3.656.552
13	35	39	3	3	1	2	2	-	-	-	2.794.817	558.963	326.062	-	-	-	3.679.843
14	32	42	3	3	1	2	2	-	-	-	2.794.817	558.963	349.352	-	-	-	3.703.133
15	29	45	3	3	1	2	2	-	-	-	2.794.817	558.963	372.642	-	-	-	3.726.423
16	26	48	3	3	-	3	2	-	-	-	-	838.445	395.932	-	-	-	1.234.378
17	23	51	3	3	-	3	3	-	-	-	-	838.445	430.868	-	-	-	1.269.313
18	20	54	3	3	-	3	3	-	-	-	-	838.445	465.803	-	-	-	1.304.248
19	17	57	3	3	-	3	3	-	-	-	-	838.445	500.738	-	-	-	1.339.183
20	14	60	3	3	-	3	3	-	-	-	-	838.445	535.673	-	-	-	1.374.118
21	11	63	3	3	-	3	3	-	-	-	-	838.445	572.127	-	-	-	1.410.573
22	8	66	3	3	-	3	3	-	-	-	-	838.445	610.239	-	-	-	1.448.684
23	5	69	3	3	-	3	3	-	-	-	-	838.445	650.165	-	-	-	1.488.610
24	2	72	3	2	-	2	3	-	-	-	-	558.963	692.087	-	-	-	1.251.050
25	-	74	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	721.506	-	-	-	721.506
26	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721.506	-	-	-	721.506
27	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721.506	-	-	-	721.506
28	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721.506	-	-	-	721.506
29	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721.506	-	-	-	721.506
30	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	721.506	-	-	-	721.506
31	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	616.700	-	-	-	616.700
32	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	511.895	-	-	-	511.895
33	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	488.604	-	-	-	488.604
34	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	465.314	-	-	-	465.314
35	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	442.024	-	-	-	442.024
36	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	418.734	-	-	-	418.734
37	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	395.444	-	-	-	395.444
38	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	372.154	-	-	-	372.154
39	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	348.864	-	-	-	348.864
40	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	325.573	-	-	-	325.573
41	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	290.638	-	-	-	290.638
42	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255.703	-	-	-	255.703
43	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220.768	-	-	-	220.768
44	-	74	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	8.384.451	-	-	8.384.451
45	-	74	-	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	1.760.070	-	1.760.070
46	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.760.070	-	1.760.070
47	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.760.070	-	1.760.070
48	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.760.070	-	1.760.070
49	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.760.070	124.639.078	126.399.149

Despesas																
Tot	(45.844.936)	(68.767)	(916.899)	(389.682)	(2.934.160)	(3.421.020)	(69.860.958)	(3.493.048)	(2.481.798)	(2.171.573)	(1.551.124)	(7.238.576)	(4.461.374)	(1.415.628)	(2.702.563)	(148.952.110)
VPL	(45.414.012)	(68.121)	(908.280)	(386.019)	(2.852.450)	(2.727.451)	(55.173.978)	(2.758.699)	(2.334.057)	(1.930.480)	(1.272.308)	(6.423.617)	(3.191.529)	(1.012.697)	(1.933.330)	(128.387.028)
Mês	Terreno		Transação		Projeto e	Ações	Edificação		Marketing			Comissão	Impostos			Despesa
	Entrada	Despesas Advogado	ITBI	Cartório	Aprovação	Mitigatórias	Execução	Gerencio	Fase I	Fase II	Fase III	Venda	PIS/COFINS	CSLL	IR	Total
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	(45.844.936)	(68.767)	(916.899)	(389.682)	(586.832)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.807.117)
2	-	-	-	-	(586.832)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(586.832)
3	-	-	-	-	(586.832)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(586.832)
4	-	-	-	-	(586.832)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(586.832)
5	-	-	-	-	(586.832)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(586.832)
6	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.240.899)	-	-	(1.173.823)	(226.716)	(71.939)	(137.337)	(2.850.713)
7	-	-	-	-	-	(95.028)	-	-	(1.240.899)	-	-	(1.173.823)	(228.896)	(72.630)	(138.658)	(2.949.934)
8	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	(217.157)	-	(293.456)	(74.119)	(23.518)	(44.899)	(2.785.788)
9	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	(217.157)	-	(293.456)	(74.603)	(23.672)	(45.192)	(2.786.720)
10	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	(217.157)	-	(293.456)	(75.087)	(23.826)	(45.486)	(2.787.652)
11	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	(217.157)	-	(293.456)	(75.572)	(23.980)	(45.779)	(2.788.583)
12	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	(217.157)	-	(293.456)	(76.056)	(24.133)	(46.073)	(2.789.515)
13	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	(217.157)	-	(293.456)	(76.541)	(24.287)	(46.366)	(2.790.446)
14	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	(217.157)	-	(293.456)	(77.025)	(24.441)	(46.659)	(2.791.378)
15	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	(217.157)	-	(293.456)	(77.510)	(24.594)	(46.953)	(2.792.310)
16	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	(217.157)	-	(293.456)	(25.675)	(8.147)	(15.553)	(2.692.628)
17	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	(217.157)	-	(293.456)	(26.402)	(8.377)	(15.993)	(2.694.025)
18	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	(221.589)	(293.456)	(27.128)	(8.608)	(16.434)	(2.699.854)
19	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	(221.589)	(293.456)	(27.855)	(8.839)	(16.874)	(2.701.252)
20	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	(221.589)	(293.456)	(28.582)	(9.069)	(17.314)	(2.702.649)
21	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	(221.589)	(293.456)	(29.340)	(9.310)	(17.773)	(2.704.107)
22	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	(221.589)	(293.456)	(30.133)	(9.561)	(18.253)	(2.705.632)
23	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	(221.589)	(293.456)	(30.963)	(9.825)	(18.756)	(2.707.229)
24	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	(221.589)	(195.637)	(26.022)	(8.257)	(15.763)	(2.599.908)
25	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(15.007)	(4.762)	(9.091)	(2.161.500)
26	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(15.007)	(4.762)	(9.091)	(2.161.500)
27	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(15.007)	(4.762)	(9.091)	(2.161.500)
28	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(15.007)	(4.762)	(9.091)	(2.161.500)
29	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(15.007)	(4.762)	(9.091)	(2.161.500)
30	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(15.007)	(4.762)	(9.091)	(2.161.500)
31	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(12.827)	(4.070)	(7.770)	(2.157.308)
32	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(10.647)	(3.379)	(6.450)	(2.153.115)
33	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(10.163)	(3.225)	(6.156)	(2.152.184)
34	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(9.679)	(3.071)	(5.863)	(2.151.252)
35	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(9.194)	(2.917)	(5.570)	(2.150.321)
36	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(8.710)	(2.764)	(5.276)	(2.149.389)
37	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(8.225)	(2.610)	(4.983)	(2.148.457)
38	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(7.741)	(2.456)	(4.689)	(2.147.526)
39	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(7.256)	(2.302)	(4.396)	(2.146.594)
40	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(6.772)	(2.149)	(4.102)	(2.145.663)
41	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(6.045)	(1.918)	(3.662)	(2.144.265)
42	-	-	-	-	-	(95.028)	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(5.319)	(1.688)	(3.222)	(2.142.868)
43	-	-	-	-	-	-	(1.940.582)	(97.029)	-	-	-	-	(4.592)	(1.457)	(2.782)	(2.046.442)
44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(174.397)	(55.337)	(105.644)	(335.378)
45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.609)	(11.616)	(22.177)	(70.403)
46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.609)	(11.616)	(22.177)	(70.403)
47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.609)	(11.616)	(22.177)	(70.403)
48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.609)	(11.616)	(22.177)	(70.403)
49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.629.102)	(834.234)	(1.592.629)	(5.055.966)

Receitas																	
Tot	74	74	75	74	14	60	60	60	60	0	51.079.930	21.891.399	21.891.399	10.945.699	275.727.544	162.713.315	280.010.390
VPL											46.778.883	19.281.762	17.219.667	7.223.995	108.359.924	102.435.266	200.310.754
Mês	Estoque		Absorção				Absorção de unidades				Receitas de Vendas					Securitização	Receita Total
	Total	Acum	Total	Real	À vista	À prazo	Mensal	Chaves	Financo	Venda	À Vista	Entrada	Mensais	Chaves	Financo de Vendas		
0	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	74	-	12	12	3	9	-	-	-	-	10.945.699	3.283.710	-	-	-	-	14.229.409
7	62	12	12	12	3	9	9	-	-	-	10.945.699	3.283.710	136.821	-	-	-	14.366.230
8	50	24	3	3	1	2	9	-	-	-	3.648.566	729.713	273.642	-	-	-	4.651.922
9	47	27	3	3	1	2	2	-	-	-	3.648.566	729.713	304.047	-	-	-	4.682.327
10	44	30	3	3	1	2	2	-	-	-	3.648.566	729.713	334.452	-	-	-	4.712.732
11	41	33	3	3	1	2	2	-	-	-	3.648.566	729.713	364.857	-	-	-	4.743.136
12	38	36	3	3	1	2	2	-	-	-	3.648.566	729.713	395.261	-	-	-	4.773.541
13	35	39	3	3	1	2	2	-	-	-	3.648.566	729.713	425.666	-	-	-	4.803.946
14	32	42	3	3	1	2	2	-	-	-	3.648.566	729.713	456.071	-	-	-	4.834.351
15	29	45	3	3	1	2	2	-	-	-	3.648.566	729.713	486.476	-	-	-	4.864.755
16	26	48	3	3	-	3	2	-	-	-	-	1.094.570	516.880	-	-	-	1.611.450
17	23	51	3	3	-	3	3	-	-	-	-	1.094.570	562.487	-	-	-	1.657.057
18	20	54	3	3	-	3	3	-	-	-	-	1.094.570	608.094	-	-	-	1.702.664
19	17	57	3	3	-	3	3	-	-	-	-	1.094.570	653.701	-	-	-	1.748.271
20	14	60	3	3	-	3	3	-	-	-	-	1.094.570	699.309	-	-	-	1.793.879
21	11	63	3	3	-	3	3	-	-	-	-	1.094.570	746.899	-	-	-	1.841.469
22	8	66	3	3	-	3	3	-	-	-	-	1.094.570	796.652	-	-	-	1.891.222
23	5	69	3	3	-	3	3	-	-	-	-	1.094.570	848.774	-	-	-	1.943.344
24	2	72	3	2	-	2	3	-	-	-	-	729.713	903.503	-	-	-	1.633.216
25	-	74	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	941.909	-	-	-	941.909
26	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	941.909	-	-	-	941.909
27	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	941.909	-	-	-	941.909
28	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	941.909	-	-	-	941.909
29	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	941.909	-	-	-	941.909
30	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	941.909	-	-	-	941.909
31	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	805.087	-	-	-	805.087
32	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	668.266	-	-	-	668.266
33	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	637.861	-	-	-	637.861
34	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	607.457	-	-	-	607.457
35	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	577.052	-	-	-	577.052
36	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	546.647	-	-	-	546.647
37	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	516.242	-	-	-	516.242
38	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	485.838	-	-	-	485.838
39	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455.433	-	-	-	455.433
40	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	425.028	-	-	-	425.028
41	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	379.421	-	-	-	379.421
42	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	333.814	-	-	-	333.814
43	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	288.207	-	-	-	288.207
44	-	74	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	10.945.699	-	-	10.945.699
45	-	74	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-	-	2.297.730	-	2.297.730
46	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.297.730	-	2.297.730
47	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.297.730	-	2.297.730
48	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.297.730	-	2.297.730
49	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.297.730	162.713.315	165.011.044

Receitas																	
Tot	3	3	3	3	0	3	3	3	3	0	0	3.083.331	1.027.777	513.889	9.493.077	5.602.088	10.622.630
VPL											0	2.344.712	766.955	376.287	4.139.158	3.912.847	7.682.367
Mês	Estoque		Absorção				Absorção de unidades				Receitas de Vendas					Securitização	Receita Total
	Total	Acum	Total	Real	À vista	À prazo	Mensal	Chaves	Financo	Venda	À Vista	Entrada	Mensais	Chaves	Financo de Vendas		
0	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	3	-	1	1	-	1	-	-	-	-	1.027.777	-	-	-	-	-	1.027.777
29	2	1	1	1	-	1	1	-	-	-	1.027.777	85.648	-	-	-	-	1.113.425
30	1	2	1	1	-	1	1	-	-	-	1.027.777	199.846	-	-	-	-	1.227.623
31	-	3	-	-	-	-	1	-	-	-	-	371.142	-	-	-	-	371.142
32	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	371.142	-	-	-	-	371.142
33	-	3	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	513.889	-	-	-	513.889
34	-	3	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	79.109	-	79.109
35	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.109	-	79.109
36	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.109	-	79.109
37	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.109	-	79.109
38	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.109	5.602.088	5.681.197

Despesas																
Tot	(888.427)	(1.333)	(17.769)	(7.552)	(198.510)	(231.448)	(4.726.418)	(236.321)	(123.333)	(154.167)	(30.833)	(359.722)	(220.951)	(70.109)	(133.845)	(7.400.736)
VPL	(880.076)	(1.320)	(17.602)	(7.481)	(192.981)	(191.117)	(3.902.824)	(195.141)	(115.447)	(130.240)	(23.447)	(273.550)	(159.793)	(50.704)	(96.798)	(6.238.521)
Mês	Terreno		Transação		Projeto e Aprovação	Ações Mitigatórias	Edificação		Marketing			Comissão Venda	Impostos			Despesa Total
	Entrada	Despesas Advogado	ITBI	Cartório			Execução	Gerencio	Fase I	Fase II	Fase III		PIS/ COFINS	CSLL	IR	
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	(888.427)	(1.333)	(17.769)	(7.552)	(39.702)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(954.782)
2	-	-	-	-	(39.702)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.702)
3	-	-	-	-	(39.702)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.702)
4	-	-	-	-	(39.702)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.702)
5	-	-	-	-	(39.702)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.702)
6	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.111)	-	-	-	-	-	-	(41.111)
7	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.111)	-	-	-	-	-	-	(41.111)
8	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.111)	-	-	-	-	-	-	(41.111)
9	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
10	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
11	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
12	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
13	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
14	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
15	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
16	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
17	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
18	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
19	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
20	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
21	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
22	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
23	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
24	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
25	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
26	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
27	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	(8.114)	-	-	-	-	-	(224.538)
28	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	-	(10.278)	(119.907)	(21.378)	(6.783)	(12.950)	(387.721)
29	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	-	(10.278)	(119.907)	(23.159)	(7.349)	(14.029)	(391.147)
30	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	-	(10.278)	(119.907)	(25.535)	(8.102)	(15.468)	(395.714)
31	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	-	-	-	(7.720)	(2.450)	(4.676)	(231.270)
32	-	-	-	-	-	(9.644)	(196.934)	(9.847)	-	-	-	-	(7.720)	(2.450)	(4.676)	(231.270)
33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.689)	(3.392)	(6.475)	(20.556)
34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.645)	(522)	(997)	(3.164)
35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.645)	(522)	(997)	(3.164)
36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.645)	(522)	(997)	(3.164)
37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.645)	(522)	(997)	(3.164)
38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118.169)	(37.496)	(71.583)	(227.248)

Receitas																	
Tot	436	436	443	436	85	351	351	351	351	0	112.399.690	50.620.561	48.565.006	24.282.503	596.106.142	358.934.475	620.145.409
VPL											101.969.270	44.139.412	38.287.435	16.383.891	236.281.063	230.898.489	448.293.814
Mês	Estoque		Absorção				Absorção de unidades				Receitas de Vendas					Securitização	Receita Total
	Total	Acum	Total	Real	À vista	À prazo	Mensal	Chaves	Financo	Venda	À Vista	Entrada	Mensais	Chaves	Financo de Vendas		
0	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	436	-	54	54	12	42	-	-	-	-	21.666.184	6.733.459	-	-	-	-	28.399.643
7	382	54	54	54	12	42	42	-	-	-	21.666.184	6.733.459	280.561	-	-	-	28.680.204
8	328	108	36	36	8	28	42	-	-	-	8.779.417	2.223.090	561.122	-	-	-	11.563.629
9	292	144	16	16	4	12	28	-	-	-	7.222.061	1.600.148	653.750	-	-	-	9.475.960
10	276	160	16	16	4	12	12	-	-	-	7.222.061	1.600.148	720.987	-	-	-	9.543.197
11	260	176	16	16	4	12	12	-	-	-	7.222.061	1.600.148	788.840	-	-	-	9.611.049
12	244	192	16	16	4	12	12	-	-	-	7.222.061	1.600.148	857.367	-	-	-	9.679.576
13	228	208	16	16	4	12	12	-	-	-	7.222.061	1.600.148	926.635	-	-	-	9.748.845
14	212	224	16	16	4	12	12	-	-	-	7.222.061	1.600.148	996.723	-	-	-	9.818.933
15	196	240	16	16	4	12	12	-	-	-	7.222.061	1.600.148	1.067.722	-	-	-	9.889.932
16	180	256	16	16	2	14	12	-	-	-	778.678	2.244.486	1.139.739	-	-	-	4.162.903
17	164	272	16	16	2	14	14	-	-	-	778.678	2.244.486	1.239.748	-	-	-	4.262.912
18	148	288	16	16	2	14	14	-	-	-	778.678	2.244.486	1.341.055	-	-	-	4.364.219
19	132	304	16	16	2	14	14	-	-	-	778.678	2.244.486	1.443.845	-	-	-	4.467.010
20	116	320	16	16	2	14	14	-	-	-	778.678	2.244.486	1.548.347	-	-	-	4.571.511
21	100	336	16	16	2	14	14	-	-	-	778.678	2.244.486	1.658.347	-	-	-	4.681.511
22	84	352	16	16	2	14	14	-	-	-	778.678	2.244.486	1.774.527	-	-	-	4.797.691
23	68	368	16	16	2	14	14	-	-	-	778.678	2.244.486	1.897.722	-	-	-	4.920.887
24	52	384	16	14	2	12	14	-	-	-	778.678	1.600.148	2.028.981	-	-	-	4.407.807
25	38	398	10	10	2	8	12	-	-	-	778.678	311.471	2.135.740	-	-	-	3.225.889
26	28	408	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	2.180.236	-	-	-	3.270.385
27	18	418	10	10	2	8	8	-	-	-	778.678	311.471	2.232.148	-	-	-	3.322.297
28	8	428	11	6	1	5	8	-	-	-	389.339	1.183.513	2.294.442	-	-	-	3.867.294
29	2	434	1	1	-	1	5	-	-	-	-	1.027.777	2.419.024	-	-	-	3.446.801
30	1	435	1	1	-	1	1	-	-	-	-	1.027.777	2.533.221	-	-	-	3.560.999
31	-	436	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	2.423.957	-	-	-	2.423.957
32	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.143.396	-	-	-	2.143.396
33	-	436	-	-	-	-	-	231	-	-	-	-	1.126.466	4.952.352	-	-	6.078.818
34	-	436	-	-	-	-	-	-	231	-	-	-	1.072.771	-	1.010.835	-	2.083.606
35	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.019.076	-	1.010.835	-	2.029.911
36	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	965.381	-	1.010.835	-	1.976.216
37	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	911.686	-	1.010.835	-	1.922.521
38	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	857.992	-	1.010.835	71.582.082	73.450.908
39	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	804.297	-	-	-	804.297
40	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750.602	-	-	-	750.602
41	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	670.060	-	-	-	670.060
42	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	589.517	-	-	-	589.517
43	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	508.975	-	-	-	508.975
44	-	436	-	-	-	-	-	120	-	-	-	-	-	19.330.151	-	-	19.330.151
45	-	436	-	-	-	-	-	-	120	-	-	-	-	-	4.057.800	-	4.057.800
46	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.057.800	-	4.057.800
47	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.057.800	-	4.057.800
48	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.057.800	-	4.057.800
49	-	436	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.057.800	287.352.393	291.410.193

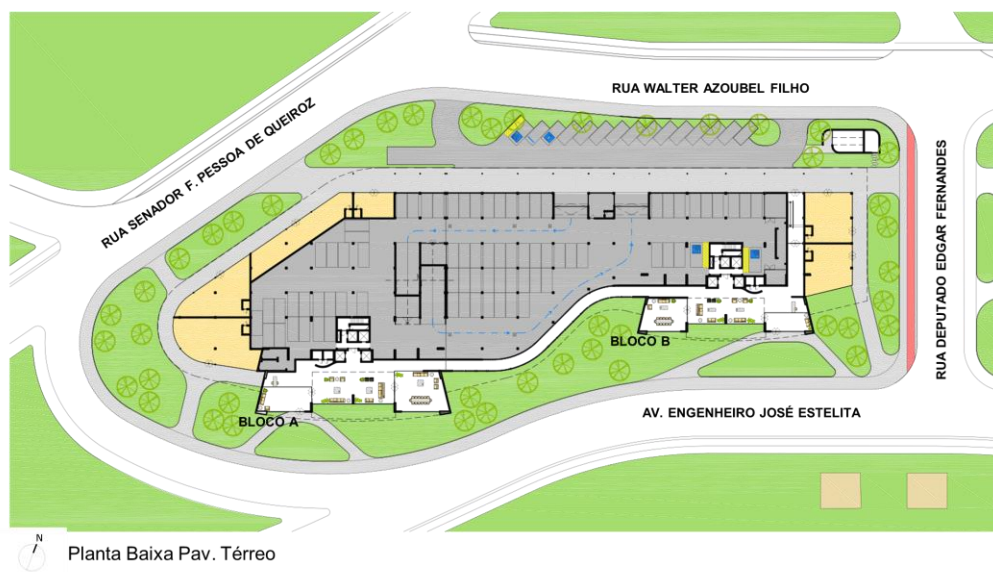
ANEXO **B**

Método Involutivo – Lote 2

Empreendimento

O lote 2 contará com 2 torres de apartamentos residenciais e lojas no pavimento térreo. Apresentamos a seguir o quadro de áreas detalhado:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Nº Vagas por tipologia
Lote 02	Bloco A	280,82	74	Residencial	20.780,68	21.803,60	76	286,89	296
		512,97	1	Residencial	512,97				5
		509,95	1	Residencial	509,95				5
	Bloco B	230,48	74	Residencial	17.055,52	17.903,26	76	235,57	296
		423,87	2	Residencial	847,74				10
	Lojas	149,36	1	Comercial	149,36	627,66	6	104,61	2
		116,73	1	Comercial	116,73				2
		122,32	1	Comercial	122,32				2
		43,89	1	Comercial	43,89				1
		100,68	1	Comercial	100,68				2
		94,68	1	Comercial	94,68				1
Lote 02	TOTAL		158	-	40.334,52	40.334,52	158		622



Planta do Pavimento Térreo



Perspectiva

Cenário Projetado

Para obtenção dos parâmetros utilizados para a tomada de decisão durante a análise da qualidade do empreendimento imobiliário, foram empregadas algumas variáveis independentes e valores apurados no mercado local apresentado no Anexo.

A seguir detalhamos as premissas utilizadas:

Data de Venda:

As vendas se iniciam após a conclusão dos projetos e aprovação e obedecerão ao cronograma apresentado no item 5.1. para não haver sobreposição de mesma tipologia.

Tipologia	Fase	unidades	Mês de Lançamento
Residencial	2	76	18
Residencial	2	76	18
Lojas	2	6	18

Valor de Venda:

O valor unitário médio ponderado para venda das unidades varia de acordo com a tipologia e estão apresentados a seguir. Os valores de mercado para venda foram apurados no mercado local conforme demonstrado no Anexo.

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Valor Unitário de Venda (R\$/m²)	Valor de Venda por Unidade (R\$)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor Unitário Médio Ponderado de Venda (R\$/m²)
Lote 02	Bloco A	280,82	74	Residencial	20.780,68	13.313,15	3.738.599,57	289.792.268,95	13.291,03
		512,97	1	Residencial	512,97	12.788,25	6.559.989,45		
		509,95	1	Residencial	509,95	12.895,21	6.575.911,64		
	Bloco B	230,48	74	Residencial	17.055,52	12.154,94	2.801.471,23	217.869.906,97	12.169,29
		423,87	2	Residencial	847,74	12.457,87	5.280.518,04		
	Lojas	149,36	1	Comercial	149,36	9.291,64	1.387.799,97	5.847.644,74	9.316,58
		116,73	1	Comercial	116,73	9.315,02	1.087.342,79		
		122,32	1	Comercial	122,32	9.311,01	1.138.923,33		
		43,89	1	Comercial	43,89	9.367,43	411.136,44		
		100,68	1	Comercial	100,68	9.326,55	938.996,67		
		94,68	1	Comercial	94,68	9.330,86	883.445,54		
Lote 02	TOTAL		158	-	40.334,52			513.509.820,65	

Os valores unitários são os obtidos nos Anexos. Os percentuais aplicados para entrada, parcelas e chaves são os praticados pelo mercado imobiliários na região pesquisada. Os juros indicados estão alinhados ao financiamento bancário e serão repassados à instituição financeira 6 meses após a data de término da obra.

Tipologia	Vendas à vista	entrada	mensais		chaves	saldo		
			%	parcelas		%	juros a.a.	parcelas
Residencial	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Residencial	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Lojas	0%	30%	10%	24	5%	55%	12,00%	120

Absorção:

A absorção representa a velocidade de vendas dos produtos imobiliários ofertados nos empreendimentos, e estão de acordo com números observados no mercado imobiliário. Absorção está dividida em 3 fases.

Tipologia	fase I		fase II		fase III	
	unids/mês	meses	unids/mês	meses	unids/mês	meses
Residencial	12	2	3	10	3	8
Residencial	12	2	3	10	3	8
Lojas	0	2	0	20	2	3

Aquisição do terreno:

A área total do terreno destinada aos empreendimentos é de 18.968,80m². Na análise coube a cada empreendimento arcar com os custos de sua respectiva área de terreno.

O valor resultante dessa análise consiste no **valor de venda do terreno**, com base no seu potencial de desenvolvimento apresentado, fixando-se a margem bruta em 35% ou taxa interna de retorno de 17%a.a.. Este valor estará descrito no item resultado.

Transação:

Despesas de cartório, advocatícias e ITBI são contempladas em nosso modelo. Todas as despesas de transação totalizam 3% sobre o valor de aquisição do terreno.

Projeto e Aprovação:

O custo de projeto e aprovação foram estimados em 4,0% dos custos de edificação e gerenciamento. O prazo de aprovação estimado é de 6 meses.

Demolição:

Este custo foi considerado nas ações mitigatórias.

Outorga Onerosa:

Para atingir o coeficiente de aproveitamento máximo é necessário pagar sobre o potencial construtivo adicional. Esta contrapartida financeira está computada nas ações mitigatórias.

Ações Mitigatórias:

Verba proporcional a área privativa desta etapa e estão detalhadas no Anexo, totalizando uma verba de R\$13.428.376,13 distribuídas concomitantemente ao prazo de obra de cada bloco.

Tipologia	custo de edificação R\$/m ²	Nº de parcelas
Residencial	708	36
Residencial	708	36
Lojas	708	36

Infraestrutura:

Este custo está incluso no custo de edificações.

Edificação:

Os custos unitários de edificação foram fornecidos pelo CONTRATANTE e estão de acordo com o padrão construtivo de cada tipologia em junho de 2016 e reajustado pelo INCC para dezembro de 2017.

Tipologia	custo de edificação R\$/m²	prazo para execução
Residencial	4.010	36 meses
Residencial	4.010	36 meses
Lojas	4.010	36 meses

Custo de Gerenciamento:

São todos os custos relacionados com o gerenciamento da obra, que neste caso foi aplicado um percentual de 5% sobre os custos totais de edificação e infraestrutura.

Custo de Marketing:

O custo de Marketing inclui todas as despesas com publicidade necessárias para o lançamento do produto. Estes custos foram estimados em 3% do Valor Geral de Venda. Todo o montante está diluído de acordo com a estratégia de marketing. Os custos com montagem do stand de vendas ou sua manutenção, estão inclusos na verba de marketing e será o mesmo durante todo o desenvolvimento o que diminui consideravelmente o custo deste item.

Espera-se um maior valor gasto no marketing no primeiro mês de lançamento e o restante ao longo dos meses de vendas.

Comissão de Venda:

Devido ao grande volume de unidades este custo pode ser melhor negociado com a imobiliária responsável pela venda. O custo de comissão de venda envolve o pagamento de 3,5% sobre o valor de cada unidade vendida.

Impostos:

O empreendimento terá o regime de Distribuição RET (Regime Especial de Tributação). Os impostos incidem com um percentual de 4,00% sobre as receitas. Tal valor é o somatório de PIS/COFINS (2,08%), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) no valor de 0,66% e IR (Imposto de Renda), sendo 1,26%. Cabe ressaltar que este valor pode variar em casos específicos de acordo com o tipo de tributação de cada empresa.

Lei 4591/64 - "CAPÍTULO I-A. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Incluído pela Lei nº 10.931, de

2004) - Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos compradores.

Análise da Qualidade Econômica

A Análise da Qualidade Econômica baseou-se na intenção de verificar a qualidade econômica dos empreendimentos imobiliários que serão desenvolvidos no imóvel, considerando parâmetros de mercado usualmente utilizados por incorporadoras do setor.

Nomenclatura Utilizada

Os critérios e terminologias utilizadas são as que seguem:

1. **VGv à Vista:** Valor correspondente ao total de vendas à vista.
2. **Valor Total de Receitas:** Somatória de todas as receitas proveniente do empreendimento incluindo a receita de juros.
3. **Valor Total de Despesas:** Somatória de todas as despesas (investimentos) realizadas para a realização do empreendimento sem considerar as receitas.
4. **Lucro Líquido Nominal:** Diferença entre a receita total e despesa total.
5. **VPL:** Valor presente líquido da operação, descontada a uma taxa estabelecida como mínima satisfatória para cada parte envolvida (custo oportunidade). Tal taxa corresponde à taxa básica de juros praticada na economia atual.
6. **Índice de Lucratividade:** Relação entre o VPL e todos os investimentos demandados pelo empreendimento a valor presente.
7. **Margem Bruta:** Relação entre a Receita Líquida e o Retorno Bruto. A Receita Líquida é a Receita Total deduzida de Pis/Cofins e comissões de venda. Já o Retorno Bruto é a Receita Líquida deduzida das despesas de implantação.
8. **TIR:** Taxa interna de retorno estimada para um determinado fluxo de caixa projetado.
9. **Exposição Máxima de Capital:** Desencaixe máximo estimado ao longo do período de desenvolvimento do empreendimento.
10. **Data Exposição:** Data da exposição máxima de capital.

11. **Pay Back (não alavancado):** Prazo estimado para retorno do capital investido, num determinado fluxo de caixa.

A moeda de referência utilizada no estudo é o Real na data do estudo, base de análise. Ao se analisar um empreendimento, pretende-se, com o uso de uma moeda de referência, caracterizar o poder de compra da massa de recursos que o empreendimento exige para ser implantado, que representará o nível de exposição do investidor. Seu uso se justifica por que:

- Como referência de preços e custos, o tomador de decisão pode analisar criticamente os valores de entrada, porque convive com eles no ambiente econômico;
- Como referência para investimentos e retornos é conveniente, porque no mercado sempre se encontram meios de proteger posições financeiras para a perda de poder de compra da moeda no patamar do índice geral de preços, de sorte que é de baixo risco operar matematicamente com valores em momentos diferentes no tempo;
- O estudo foi expresso no conceito efetivo, ou seja, acima do índice geral de preços, por se tratar de ciclos longos. Com isso, os cálculos do pay back, da taxa de rentabilidade e dos valores de retorno e de investimento não ficam prejudicados;
- A redução do valor da moeda de curso para a base é calculada no patamar da taxa de inflação, expressando a variação da inflação geral de preços, na economia em que R\$ é a moeda em curso.

Resultados

De acordo com os cenários e as planilhas apresentadas neste anexo, concluímos que o lote 2 avaliando alcançará um valor estimado na data [0] de:

Nº Lote		Área de Terreno (m²)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor do terreno		Vterr / VGV
Lote 02	Bloco A	10.253,95	289.792.268,95	72.931.089,62		25,2%
	Bloco B	8.419,67	217.869.906,97	47.918.358,45		22,0%
	Lojas	295,18	5.847.644,74	613.046,60		10,5%
Lote 02	TOTAL	18.968,80	513.509.820,66	121.462.494,66	121.460.000,00	23,65%

As premissas adotadas no modelo de análise da qualidade do investimento, bem como o Resultado e Fluxo de Caixa, estão detalhadas a seguir.

EMPREENDIMENTO	
Empreendimento:	NOVO RECIFE
Tipologia:	USO MISTO
Localização:	LOTE 2 - CAIS JOSÉ ESTELITA
Proprietário:	MOURA DUBEUX

CARACTERÍSTICAS GERAIS

	Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja	
Tipologia	Apartamento		Apartamento		Lojas	
Finalidade	Venda	1	Venda	1	Venda	1
Contrato de Parceria	Não		Não		Não	
Áreas						
Terreno	m²	10.253,95	8.419,67		295,18	
Computável Adicional	m²					
Construída Total	m²	3,37 34.538,17	3,37 28.359,80	3,37	994,25	
A demolir	m²	-	-	-	-	
Privativa Total	m²	0,63 21.803,60	0,63 17.903,26	0,63	627,66	
Privativa permutada	m²	-	-	-	-	
Privativa efetiva	m²	21.803,60	17.903,26		627,66	
Unidades						
Área média por unid	m²	286,89	235,57		104,61	
Total		76,0	76,0		6,0	
Permutada		-	-		-	
Efetiva		76	76		6	

RECEITAS

TABELA DE VENDAS						
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja
Valor para Locação	R\$/m²					
Valor para Venda à Vista	R\$/m²	13.291	3.813.056	12.169	2.866.709	9.317 974.607
Entrada	% - R\$	10%	381.306	10%	286.671	30% 292.382
parcelas	nº	1	381.306	1	286.671	1 292.382
início das vendas		18		18		18
Mensais	% - R\$	10%	381.306	10%	286.671	10% 97.461
parcelas	nº	24	15.888	24	11.945	24 4.061
início após entrada	meses	1	13	1	13	1 13
Chaves	% - R\$	5%	190.653	5%	143.335	5% 48.730
parcelas	nº - R\$	1	190.653	1	143.335	1 48.730
data de entrega	mês	56		56		56
Financiamento	% - R\$	75%	2.859.792	75%	2.150.032	55% 536.034
Juros	% aa - am	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00% 0,95%
parcelas	nº - R\$	120	40.021,98	120	30.089,09	120 7.501,65
Venda das unidades						

RESUMO DE RECEITAS

	Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja	
Receitas de Venda						
VGv à vista	R\$ 13.291,03	R\$ 289.792.269	R\$ 12.169,29	R\$ 217.869.907	R\$ 9.316,58	R\$ 5.847.645
VGv à prazo	R\$ 18.726,53	R\$ 408.305.862	R\$ 17.146,04	R\$ 306.970.094	R\$ 12.797,73	R\$ 8.032.625
Receitas de Locação						

ABSORÇÃO DE VENDAS

	Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja	
À vista	% - nº	20%	15	20%	15	-
À prazo	% - nº	80%	61	80%	61	100% 6
Fase I						
unidades por mês	unids - m²	12 3.443 m²	12 2.827 m²		2	
período		2 6.885 m²	2 5.654 m²			
início		18	18		18	
término		19 32%	19 32%		19	
Fase II						
unidades por mês	unids - m²	3 861 m²	3 707 m²		20	
período		10 8.607 m²	10 7.067 m²			
início		20	20		20	
término		29	29		39	
Fase III						
unidades por mês	unids - m²	3 861 m²	3 707 m²		2 209 m²	
período		8 6.885 m²	8 5.654 m²		3 628 m²	
início		30 22.377 m²	30 18.374 m²		40 628 m²	
término / duração		37 20	37 20		42 25	

DESPESAS DE IMPLANTAÇÃO

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE						
	Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja	
Área referência	Terreno	10.253,95 m²	Terreno	8.419,67 m²	Terreno	295,18 m²
Valor a vista	R\$/m² - R\$	7.112,49	5.691,24	47.918.358	2.076,85	613.047
Entrada	% - R\$	100%	100%	47.918.358	100%	613.047
Início	mês	1	1		1	
Parcelas	nº	1	1		1	
Término	mês	1	1		1	
Financiamento	% - R\$	-	-	-	-	-
Parcelas	nº - R\$	-	-	-	-	-
Juros	% aa - am	-	-	-	-	-
Valor total da propriedade		72.931.090	47.918.358		613.047	

TRANSAÇÃO						
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja
Valor estimado do imóvel	R\$		72.931.090		47.918.358	613.047
Comissão	% - R\$		-		-	-
Desps advocatícias	% - R\$	0,15%	109.397	0,15%	71.878	920
ITBI	% - R\$	2,00%	1.458.622	2,00%	958.367	12.261
Cartório	% - R\$	0,85%	619.914	0,85%	407.306	5.211
Avaliação	R\$					
Início	mês	1		1		1
Parcelas	nº	1		1		1
Término	mês	1		1		1

PROJETO E APROVAÇÃO						
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja
Valor	% - R\$	4,0%	3.672.162	4,0%	3.015.267	105.710
Início	mês	12		12		12
Parcelas	nº	6		6		6
Término	mês	17		17		17

CONSTRUÇÃO							
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja	
Ações Mitigatórias							
Área referência		Terreno	10.253,95 m²	Terreno	8.419,67 m²	Terreno	295,18 m²
Valor	R\$/m² - R\$	708	7.258.967	708	5.960.446	708	208.964
Gerenciamento	% - R\$		-		-		-
Início	mês	20		20		20	
Parcelas	nº	36		36		36	
Término	mês	55	708 R\$/m²	55	708 R\$/m²	55	708 R\$/m²
Edificação							
Área referência		Privativa Total	21.803,60 m²	Privativa Total	17.903,26 m²	Privativa Total	627,66 m²
Valor	R\$/m² - R\$	4.010	87.432.436	4.010	71.792.073	4.010	2.516.917
Gerenciamento	% - R\$	5,0%	4.371.622	5,0%	3.589.604	5,0%	125.846
Início	mês	20		20		20	
Parcelas	nº	36		36		36	
Término	mês	55	4.211 R\$/m²	55	4.211 R\$/m²	55	4.211 R\$/m²
Financiamento							
Financo de obras		Não		Não		Não	

DESPESAS OPERACIONAIS							
ESTRATÉGIA DE MARKETING							
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja	
Marketing total	% VGV	3,0%	8.693.768	3,0%	6.536.097	3,0%	175.429
Fase I	% - R\$	60,0%	5.216.261	40,0%	2.614.439	40,0%	70.172
Valor das parcelas	R\$		2.608.130		1.307.219		35.086
Início	mês	18		18		18	
Termino	mês	19		19		19	
Fase II	% - R\$	25,0%	2.173.442	35,0%	2.287.634	50,0%	87.715
Valor das parcelas	R\$		217.344		228.763		4.386
Início	mês	20		20		20	
Termino	mês	29		29		39	
Fase III	% - R\$	15,0%	1.304.065	25,0%	1.634.024	10,0%	17.543
Valor das parcelas	R\$		163.008		204.253		5.848
Início	mês	30		30		40	
Termino	mês	37		37		42	

COMISSÕES							
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja	
Comissão de venda							
Valor por unidade	%	3,5%	133.457	3,5%	100.335	3,5%	34.111
Valor total	R\$		10.142.729		7.625.447		204.668
Comissão de locação							
Valor por unidade	nº loc						
valor total							

IMPOSTOS & DIVERSOS						
PIS/COFINS	%	2,08%		2,08%		2,08%
CSLL	%	0,66%		0,66%		0,66%
IR	%	1,26%		1,26%		1,26%
IPTU	%					

CONJUNTURA ECONÔMICA							
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Loja	
Custo de oportunidade		% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m
Incorporador	%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
Proprietário	%						
Securitização / Repasse							
Securitização		Sim		Sim		Sim	
Tx de desconto	%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
Tx abertura crédito	%						
Início securitização	mês	61		61		61	
Término carteira	mês	176		176		218	

Análise Econômica-Financeira

	Bloco A Apto 1	Bloco B Apto 2	Loja	Consolidado
Incorporador				
VGV	289.792.269	217.869.907	5.847.645	513.509.821
Receita bruta total	288.228.081	216.693.928	5.818.806	510.740.815
Venda	115.344.950	86.717.956	2.631.440	204.694.346
Securitização / Repasse	172.883.131	129.975.971	3.187.366	306.046.469
Financiamento produção	-	-	-	-
Despesa total	(208.708.099)	(156.909.686)	(4.210.726)	(369.828.511)
Terreno	(72.931.090)	(47.918.358)	(613.047)	(121.462.495)
Despesas de transação terreno	(2.187.933)	(1.437.551)	(18.391)	(3.643.875)
Projeto e aprovação / Outorga	(3.672.162)	(3.015.267)	(105.710)	(6.793.140)
Ações Mitigatórias	(7.258.967)	(5.960.446)	(208.964)	(13.428.376)
Obras civis	(91.804.058)	(75.381.676)	(2.642.762)	(169.828.496)
Operacionais	(30.853.889)	(23.196.388)	(621.851)	(54.672.129)
Financiamento produção	-	-	-	-
Lucro líquido	79.519.982	59.784.242	1.608.080	140.912.304
Valor presente líquido (12,00% a.a)	17.699.341	15.741.272	480.980	34.127.488
Índice de lucratividade	19,9%	24,4%	23,5%	21,84%
VPL	17.699.341	15.741.272	480.980	33.921.593
Investimento a VP	(88.882.098)	(64.388.154)	(2.043.937)	(155.314.190)
Margem bruta	35,0%	35,0%	35,0%	35,00%
VGV	289.792.269	217.869.907	5.847.645	513.509.821
PIS/COFINS	(6.027.679)	(4.531.694)	(121.631)	(10.681.004)
Comissão	(10.142.729)	(7.625.447)	(204.668)	(17.972.844)
Receita líquida total	273.621.860	205.712.766	5.521.346	484.855.972
Despesas de implantação	(177.854.209)	(133.713.298)	(3.588.875)	(315.156.382)
Terreno e transação	(75.119.022)	(49.355.909)	(631.438)	(125.106.370)
Projeto e aprovação	(3.672.162)	(3.015.267)	(105.710)	(6.793.140)
Ações Mitigatórias	(7.258.967)	(5.960.446)	(208.964)	(13.428.376)
Obras civis	(91.804.058)	(75.381.676)	(2.642.762)	(169.828.496)
Financiamento produção	-	-	-	-
Retorno bruto	95.767.651	71.999.468	1.932.471	169.699.590
Margem líquida nominal	28,0%	28,0%	28,0%	27,98%
VGV	289.792.269	217.869.907	5.847.645	513.509.821
Despesa total	(208.708.099)	(156.909.686)	(4.210.726)	(369.828.511)
Margem líquida VP	9,2%	10,9%	13,2%	9,97%
VPL	17.699.341	15.741.272	480.980	33.921.593
Receita bruta VP	192.139.337	144.453.058	3.654.076	340.246.472
TIR (% a.a)	16,7%	18,0%	19,9%	17,31%
% a.m	1,29%	1,39%	1,53%	1,34%
Exposição	(97.124.184)	(73.019.332)	(2.479.318)	(171.866.987)
Exposição/VGV	33,52%	33,52%	42,40%	33,47%
Data	55	55	39	55
Payback	61	61	61	61

Receitas																	
Tot	6	6	6	6	0	6	6	6	6	0	0	1.754.293	584.764	292.382	5.401.185	3.187.366	6.043.856
VPL											0	1.191.115	370.150	172.293	1.895.220	1.791.597	3.654.076
Mês	Estoque		Absorção				Absorção de unidades				Receitas de Vendas					Securitização	Receita Total
	Total	Acum	Total	Real	À vista	À prazo	Mensal	Chaves	Financo	Venda	À Vista	Entrada	Mensais	Chaves	Financo de Vendas		
0	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	6	-	2	2	-	2	-	-	-	-	-	584.764	-	-	-	-	584.764
41	4	2	2	2	-	2	2	-	-	-	-	584.764	12.995	-	-	-	597.759
42	2	4	2	2	-	2	2	-	-	-	-	584.764	26.918	-	-	-	611.682
43	-	6	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
44	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
45	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
46	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
47	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
48	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
49	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
50	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
51	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
52	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
53	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
54	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
55	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.912	-	-	-	41.912
56	-	6	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	292.382	-	-	292.382
57	-	6	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-	-	45.010	-	45.010
58	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.010	-	45.010
59	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.010	-	45.010
60	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.010	-	45.010
61	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.010	3.187.366	3.232.376

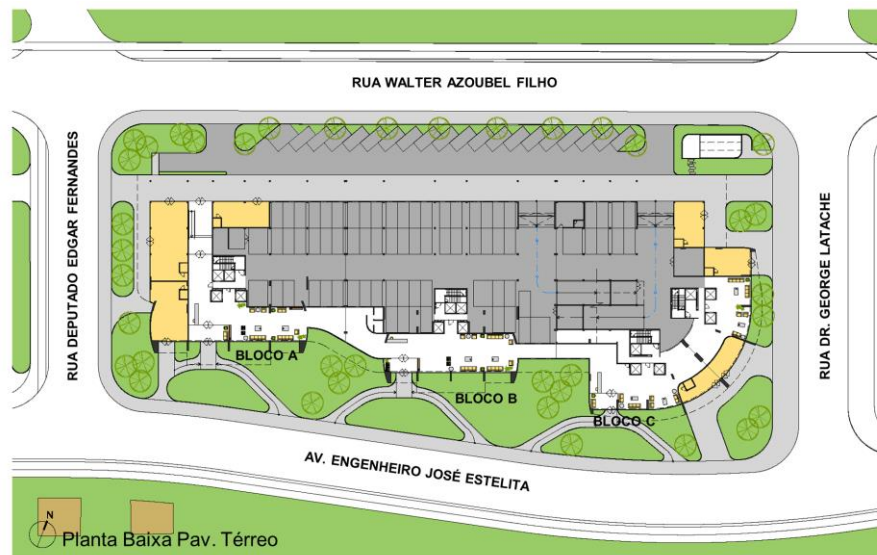
Despesas																
Tot	(613.047)	(920)	(12.261)	(5.211)	(105.710)	(208.964)	(2.516.917)	(125.846)	(70.172)	(87.715)	(17.543)	(204.668)	(125.712)	(39.889)	(76.153)	(4.210.726)
VPL	(607.284)	(911)	(12.146)	(5.162)	(92.194)	(147.351)	(1.774.805)	(88.740)	(58.924)	(66.485)	(11.911)	(138.963)	(76.005)	(24.117)	(46.041)	(3.151.038)
Mês	Terreno		Transação		Projeto e Aprovação	Ações Mitigatórias	Edificação		Marketing			Comissão Venda	Impostos			Despesa Total
	Entrada	Despesas Advogado	ITBI	Cartório			Execução	Gerencio	Fase I	Fase II	Fase III		PIS/ COFINS	CSLL	IR	
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	(613.047)	(920)	(12.261)	(5.211)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(631.438)
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	(17.618)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.618)
13	-	-	-	-	(17.618)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.618)
14	-	-	-	-	(17.618)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.618)
15	-	-	-	-	(17.618)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.618)
16	-	-	-	-	(17.618)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.618)
17	-	-	-	-	(17.618)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.618)
18	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.086)	-	-	-	-	-	-	(35.086)
19	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.086)	-	-	-	-	-	-	(35.086)
20	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
21	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
22	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
23	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
24	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
25	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
26	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
27	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
28	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
29	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
30	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
31	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
32	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
33	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
34	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
35	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
36	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
37	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
38	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
39	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	(4.386)	-	-	-	-	-	(83.600)
40	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	(5.848)	(68.223)	(12.163)	(3.859)	(7.368)	(176.675)
41	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	(5.848)	(68.223)	(12.433)	(3.945)	(7.532)	(177.195)
42	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	(5.848)	(68.223)	(12.723)	(4.037)	(7.707)	(177.752)
43	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
44	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
45	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
46	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
47	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
48	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
49	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
50	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
51	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
52	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
53	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
54	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
55	-	-	-	-	-	(5.805)	(69.914)	(3.496)	-	-	-	-	(872)	(277)	(528)	(80.891)
56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.082)	(1.930)	(3.684)	(11.695)
57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(936)	(297)	(567)	(1.800)
58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(936)	(297)	(567)	(1.800)
59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(936)	(297)	(567)	(1.800)
60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(936)	(297)	(567)	(1.800)
61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(67.233)	(21.334)	(40.728)	(129.295)

ANEXO C
Método Involutivo – Lote 3A

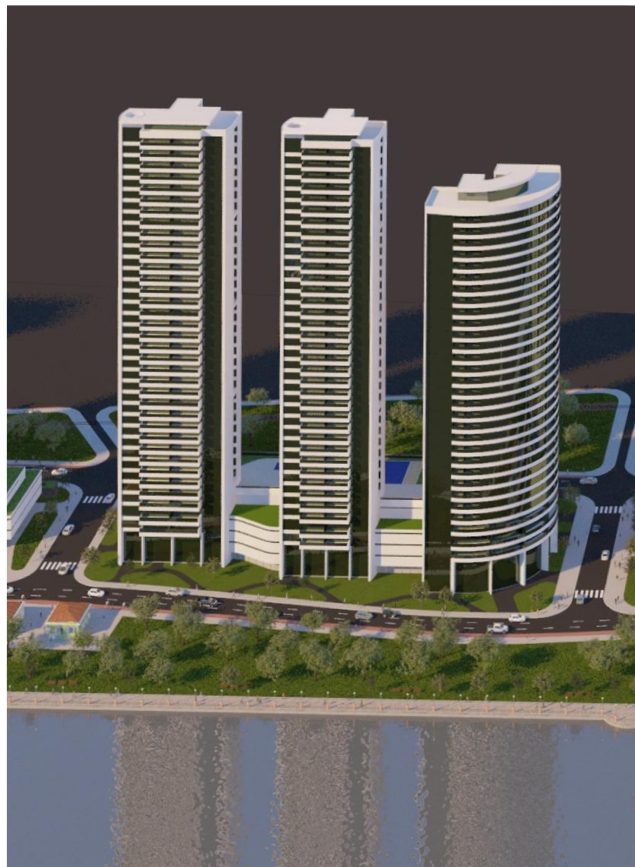
Empreendimento

O lote 3A contará com 3 torres de apartamentos residenciais e lojas no pavimento térreo. Apresentamos a seguir o quadro de áreas detalhado:

Nº Lote / Bloco	Área Privativa (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Nº Vagas por tipologia
Lote 03A	Bloco A	210,47	64	Residencial	13.470,08	64	210,47	256
	Bloco B	174,62	64	Residencial	11.175,68	64	174,62	192
	Bloco C	130,21	54	Residencial	7.031,34	108	137,72	162
		145,22	54	Residencial	7.841,88			162
	Lojas	415,37	1	Comercial	415,37	1	415,37	5
Lote 03A	TOTAL		237	-	39.934,35	237		777



Planta do Pavimento Térreo



Perspectiva

Cenário Projetado

Para obtenção dos parâmetros utilizados para a tomada de decisão durante a análise da qualidade do empreendimento imobiliário, foram empregadas algumas variáveis independentes e valores apurados no mercado local apresentado no Anexo.

A seguir detalhamos as premissas utilizadas:

Data de Venda:

As vendas se iniciam após a conclusão dos projetos e aprovação e obedecerão ao cronograma apresentado no item 5.1. para não haver sobreposição de mesma tipologia.

Tipologia	Fase	unidades	Mês de Lançamento
Residencial	3	64	30
Residencial	3	64	18
Residencial	3	108	18
Lojas	3	1	18

Valor de Venda:

O valor unitário médio ponderado para venda das unidades varia de acordo com a tipologia e estão apresentados a seguir. Os valores de mercado para venda foram apurados no mercado local conforme demonstrado no Anexo.

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Valor Unitário de Venda (R\$/m²)	Valor de Venda por Unidade (R\$)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor Unitário Médio Ponderado de Venda (R\$/m²)
Lote 03A	Bloco A	210,47	64	Residencial	13.470,08	12.460,43	2.622.547,29	167.843.026,68	12.460,43
	Bloco B	174,62	64	Residencial	11.175,68	12.938,42	2.259.306,06	144.595.587,87	12.938,42
	Bloco C	130,21	54	Residencial	7.031,34	13.407,12	1.745.741,03	198.284.573,79	13.331,65
		145,22	54	Residencial	7.841,88	13.263,98	1.926.195,52		
	Lojas	415,37	1	Comercial	415,37	9.103,22	3.781.203,40	3.781.203,40	9.103,22
Lote 03A	TOTAL		237	-	39.934,35			514.504.391,74	

Os valores unitários são os obtidos nos Anexos. Os percentuais aplicados para entrada, parcelas e chaves são os praticados pelo mercado imobiliários na região pesquisada. Os juros indicados estão alinhados ao financiamento bancário e serão repassados à instituição financeira 6 meses após a data de término da obra.

Tipologia	Vendas à vista	entrada	mensais		chaves	saldo		
			%	parcelas		%	juros a.a.	parcelas
Residencial	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Residencial	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Residencial	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Lojas	0%	30%	10%	24	5%	55%	12,00%	120

Absorção:

A absorção representa a velocidade de vendas dos produtos imobiliários ofertados nos empreendimentos, e estão de acordo com números observados no mercado imobiliário. Absorção está dividida em 3 fases.

Tipologia	fase I		fase II		fase III	
	unids/mês	meses	unids/mês	meses	unids/mês	meses
Residencial	10	2	3	10	3	5
Residencial	10	2	3	10	3	5
Residencial	15	2	5	10	5	6
Lojas	0	2	0	22	1	1

Aquisição do terreno:

A área total do terreno destinada aos empreendimentos é de 17.485,00m². Na análise coube a cada empreendimento arcar com os custos de sua respectiva área de terreno.

O valor resultante dessa análise consiste no **valor de venda do terreno**, com base no seu potencial de desenvolvimento apresentado, fixando-se a margem bruta em 35% ou taxa interna de retorno de 17%a.a.. Este valor estará descrito no item resultado.

Transação:

Despesas de cartório, advocatícias e ITBI são contempladas em nosso modelo. Todas as despesas de transação totalizam 3% sobre o valor de aquisição do terreno.

Projeto e Aprovação:

O custo de projeto e aprovação foram estimados em 4,1% dos custos de edificação e gerenciamento. O prazo de aprovação estimado é de 6 meses.

Demolição:

Este custo foi considerado nas ações mitigatórias.

Outorga Onerosa:

Para atingir o coeficiente de aproveitamento máximo é necessário pagar sobre o potencial construtivo adicional. Esta contrapartida financeira está computada nas ações mitigatórias.

Ações Mitigatórias:

Verba proporcional a área privativa desta etapa e estão detalhadas no Anexo, totalizando uma verba de R\$12.377.965,74 distribuídas concomitantemente ao prazo de obra de cada bloco.

Tipologia	custo de edificação R\$/m ²	Nº de parcelas
Residencial	708	36
Residencial	708	36
Residencial	708	24
Lojas	708	24

Infraestrutura:

Este custo está incluso no custo de edificações.

Edificação:

Os custos unitários de edificação foram fornecidos pelo CONTRATANTE e estão de acordo com o padrão construtivo de cada tipologia em junho de 2016 e reajustado pelo INCC para dezembro de 2017.

Tipologia	custo de edificação R\$/m²	prazo para execução
Residencial	4.010	36 meses
Residencial	4.010	36 meses
Residencial	4.010	24 meses
Lojas	4.010	24 meses

Custo de Gerenciamento:

São todos os custos relacionados com o gerenciamento da obra, que neste caso foi aplicado um percentual de 5% sobre os custos totais de edificação e infraestrutura.

Custo de Marketing:

O custo de Marketing inclui todas as despesas com publicidade necessárias para o lançamento do produto. Estes custos foram estimados em 3% do Valor Geral de Venda. Todo o montante está diluído de acordo com a estratégia de marketing. Os custos com montagem do stand de vendas ou sua manutenção, estão inclusos na verba de marketing e será o mesmo durante todo o desenvolvimento o que diminui consideravelmente o custo deste item.

Espera-se um maior valor gasto no marketing no primeiro mês de lançamento e o restante ao longo dos meses de vendas.

Comissão de Venda:

Devido ao grande volume de unidades este custo pode ser melhor negociado com a imobiliária responsável pela venda. O custo de comissão de venda envolve o pagamento de 3,5% sobre o valor de cada unidade vendida.

Impostos:

O empreendimento terá o regime de Distribuição RET (Regime Especial de Tributação). Os impostos incidem com um percentual de 4,00% sobre as receitas. Tal valor é o somatório de PIS/COFINS (2,08%), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) no valor de 0,66% e IR (Imposto de Renda), sendo 1,26%. Cabe ressaltar que este valor pode variar em casos específicos de acordo com o tipo de tributação de cada empresa.

Lei 4591/64 - "CAPÍTULO I-A. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) - Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos compradores.

Análise da Qualidade Econômica

A Análise da Qualidade Econômica baseou-se na intenção de verificar a qualidade econômica dos empreendimentos imobiliários que serão desenvolvidos no imóvel, considerando parâmetros de mercado usualmente utilizados por incorporadoras do setor.

Nomenclatura Utilizada

Os critérios e terminologias utilizadas são as que seguem:

1. **VGv à Vista:** Valor correspondente ao total de vendas à vista.
2. **Valor Total de Receitas:** Somatória de todas as receitas proveniente do empreendimento incluindo a receita de juros.
3. **Valor Total de Despesas:** Somatória de todas as despesas (investimentos) realizadas para a realização do empreendimento sem considerar as receitas.
4. **Lucro Líquido Nominal:** Diferença entre a receita total e despesa total.
5. **VPL:** Valor presente líquido da operação, descontada a uma taxa estabelecida como mínima satisfatória para cada parte envolvida (custo oportunidade). Tal taxa corresponde à taxa básica de juros praticada na economia atual.
6. **Índice de Lucratividade:** Relação entre o VPL e todos os investimentos demandados pelo empreendimento a valor presente.
7. **Margem Bruta:** Relação entre a Receita Líquida e o Retorno Bruto. A Receita Líquida é a Receita Total deduzida de Pis/Cofins e comissões de venda. Já o Retorno Bruto é a Receita Líquida deduzida das despesas de implantação.
8. **TIR:** Taxa interna de retorno estimada para um determinado fluxo de caixa projetado.
9. **Exposição Máxima de Capital:** Desencaixe máximo estimado ao longo do período de desenvolvimento do empreendimento.

10. **Data Exposição:** Data da exposição máxima de capital.

11. **Pay Back (não alavancado):** Prazo estimado para retorno do capital investido, num determinado fluxo de caixa.

A moeda de referência utilizada no estudo é o Real na data do estudo, base de análise. Ao se analisar um empreendimento, pretende-se, com o uso de uma moeda de referência, caracterizar o poder de compra da massa de recursos que o empreendimento exige para ser implantado, que representará o nível de exposição do investidor. Seu uso se justifica por que:

- Como referência de preços e custos, o tomador de decisão pode analisar criticamente os valores de entrada, porque convive com eles no ambiente econômico;
- Como referência para investimentos e retornos é conveniente, porque no mercado sempre se encontram meios de proteger posições financeiras para a perda de poder de compra da moeda no patamar do índice geral de preços, de sorte que é de baixo risco operar matematicamente com valores em momentos diferentes no tempo;
- O estudo foi expresso no conceito efetivo, ou seja, acima do índice geral de preços, por se tratar de ciclos longos. Com isso, os cálculos do pay back, da taxa de rentabilidade e dos valores de retorno e de investimento não ficam prejudicados;
- A redução do valor da moeda de curso para a base é calculada no patamar da taxa de inflação, expressando a variação da inflação geral de preços, na economia em que R\$ é a moeda em curso.

Resultados

De acordo com os cenários e as planilhas apresentadas neste anexo, concluímos que o lote 3A avaliando alcançará um valor estimado na data [0] de:

Nº Lote		Área de Terreno (m²)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor do terreno		Vterr / VGV
Lote 03 A	Bloco A	5.897,79	167.843.026,68	38.634.975,81		23,0%
	Bloco B	4.893,20	144.595.587,87	35.237.083,88		24,4%
	Bloco C	6.512,14	198.284.573,79	50.380.442,56		25,4%
	Lojas	181,87	3.781.203,40	360.456,16		9,5%
Lote 03 A	TOTAL	17.485,00	514.504.391,74	124.612.958,42	124.610.000,00	24,22%

As premissas adotadas no modelo de análise da qualidade do investimento, bem como o Resultado e Fluxo de Caixa, estão detalhadas a seguir.

EMPREENDIMENTO	
Empreendimento:	NOVO RECIFE
Tipologia:	USO MISTO
Localização:	LOTE 3A - CAIS JOSÉ ESTELITA
Proprietário:	MOURA DUBEUX

CARACTERÍSTICAS GERAIS

	Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
Tipologia	Apartamento		Apartamento		Apartamento		Lojas	
Finalidade	Venda	1	Venda	1	Venda	1	Venda	1
Contrato de Parceria	Não		Não		Não		Não	
Áreas								
Terreno	m²	5.897,79	4.893,20		6.512,14		181,87	
Computável Adicional	m²							
Construída Total	m²	3,81 22.473,76	3,81 18.645,74		3,81 24.814,79		693,01	
À demolir	m²	-	-		-		-	
Privativa Total	m²	0,60 13.470,08	0,60 11.175,68		0,60 14.873,22		0,60 415,37	
Privativa permutada	m²	-	-		-		-	
Privativa efetiva	m²	13.470,08	11.175,68		14.873,22		415,37	
Unidades								
Área média por unid	m²	210,47	174,62		137,72		415,37	
Total		64,0	64,0		108,0		1,0	
Permutada		-	-		-		-	
Efetiva		64	64		108		1	

RECEITAS

TABELA DE VENDAS

		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
Valor para Locação	R\$/m²								
Valor para Venda à Vista	R\$/m²	12.460	2.622.547	12.938	2.259.306	13.332	1.835.968	9.103	3.781.203
Entrada	% - R\$	10%	262.255	10%	225.931	10%	183.597	30%	1.134.361
parcelas	nº	1	262.255	1	225.931	1	183.597	1	1.134.361
início das vendas		30		18		18		18	
Mensais	% - R\$	10%	262.255	10%	225.931	10%	183.597	10%	378.120
parcelas	nº	24	10.927	24	9.414	24	7.650	24	15.755
início após entrada	meses	1	13	1	13	1	1	1	1
Chaves	% - R\$	5%	131.127	5%	112.965	5%	91.798	5%	189.060
parcelas	nº - R\$	1	131.127	1	112.965	1	91.798	1	189.060
data de entrega	mês	68		56		44		44	
Financiamento	% - R\$	75%	1.966.910	75%	1.694.480	75%	1.376.976	55%	2.079.662
Juros	% aa - am	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
parcelas	nº - R\$	120	27.526,36	120	23.713,76	120	19.270,39	120	29.104,28
Venda das unidades									

RESUMO DE RECEITAS

	Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
Receitas de Venda								
VGv à vista	R\$ 12.460,43	R\$ 167.843.027	R\$ 12.938,42	R\$ 144.595.588	R\$ 13.331,65	R\$ 198.284.574	R\$ 9.103,22	R\$ 3.781.203
VGv à prazo	R\$ 17.618,91	R\$ 237.328.145	R\$ 18.294,77	R\$ 204.456.529	R\$ 18.803,63	R\$ 279.670.545	R\$ 12.504,65	R\$ 5.194.055
Receitas de Locação								

ABSORÇÃO DE VENDAS

		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
À vista	% - nº	20%	12	20%	12	20%	21	-	
À prazo	% - nº	80%	52	80%	52	80%	87	100%	1
Fase I									
unidades por mês	unids - m²	10	2.105 m²	10	1.746 m²	15	2.066 m²		
período		2	4.209 m²	2	3.492 m²	2	4.131 m²	2	
início		30		18		18		18	
término		31	31%	19	31%	19	28%	19	
Fase II									
unidades por mês	unids - m²	3	631 m²	3	524 m²	5	689 m²		
período		10	6.314 m²	10	5.239 m²	10	6.886 m²	22	
início		32		20		20		20	
término		41		29		29		41	
Fase III									
unidades por mês	unids - m²	3	631 m²	3	524 m²	5	689 m²	1	415 m²
período		5	3.157 m²	5	2.619 m²	6	4.131 m²	1	415 m²
início		42	13.681 m²	30	11.350 m²	30	15.149 m²	42	415 m²
término / duração		46	17	34	17	35	18	42	25

DESPESAS DE IMPLANTAÇÃO

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
Área referência		Terreno	5.897,79 m²	Terreno	4.893,20 m²	Terreno	6.512,14 m²	Terreno	181,87 m²
Valor a vista	R\$/m² - R\$	6.550,76	38.634.976	7.201,24	35.237.084	7.736,38	50.380.443	1.981,98	360.456
Entrada	% - R\$	100%	38.634.976	100%	35.237.084	100%	50.380.443	100%	360.456
Início	mês	1		1		1		1	
Parcelas	nº	1		1		1		1	
Término	mês	1		1		1		1	
Financiamento	% - R\$	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcelas	nº - R\$	-	-	-	-	-	-	1	-
Juros	% aa - am	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor total da propriedade			38.634.976		35.237.084		50.380.443		360.456

TRANSAÇÃO									
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
Valor estimado do imóvel	R\$		38.634.976		35.237.084		50.380.443		360.456
Comissão	% - R\$		-		-		-		-
Desps advocatícias	% - R\$	0,15%	57.952	0,15%	52.856	0,15%	75.571	0,15%	541
ITBI	% - R\$	2,00%	772.700	2,00%	704.742	2,00%	1.007.609	2,00%	7.209
Cartório	% - R\$	0,85%	328.397	0,85%	299.515	0,85%	428.234	0,85%	3.064
Avaliação	R\$								
Início	mês		1		1		1		1
Parcelas	nº		1		1		1		1
Término	mês		1		1		1		1

PROJETO E APROVAÇÃO									
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
Valor	% - R\$	4,1%	2.325.347	4,1%	1.929.263	4,1%	2.567.571	4,1%	71.706
Início	mês	24		12		12		12	
Parcelas	nº	6		6		6		6	
Término	mês	29		17		17		17	

CONSTRUÇÃO									
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
Ações Mitigatórias									
Área referência		Terreno	5.897,79 m²	Terreno	4.893,20 m²	Terreno	6.512,14 m²	Terreno	181,87 m²
Valor	R\$/m² - R\$	708	4.175.157	708	3.463.990	708	4.610.071	708	128.747
Gerenciamento	% - R\$		-		-		-		-
Início	mês	32		20		20		20	
Parcelas	nº	36		36		24		24	
Término	mês	67	708 R\$/m²	55	708 R\$/m²	43	708 R\$/m²	43	708 R\$/m²
Edificação									
Área referência		Privativa Total	13.470,08 m²	Privativa Total	11.175,68 m²	Privativa Total	14.873,22 m²	Privativa Total	415,37 m²
Valor	R\$/m² - R\$	4.010	54.015.021	4.010	44.814.477	4.010	59.641.612	4.010	1.665.634
Gerenciamento	% - R\$	5,0%	2.700.751	5,0%	2.240.724	5,0%	2.982.081	5,0%	83.282
Início	mês	32		20		20		20	
Parcelas	nº	36		36		24		24	
Término	mês	67	4.211 R\$/m²	55	4.211 R\$/m²	43	4.211 R\$/m²	43	
Financiamento									
Financo de obras		Não		Não		Não		Não	

DESPESAS OPERACIONAIS									
ESTRATÉGIA DE MARKETING									
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
Marketing total	% VGV	3,0%	5.035.291	3,0%	4.337.868	3,0%	5.948.537	3,0%	113.436
Fase I	% - R\$	60,0%	3.021.174	40,0%	1.735.147	40,0%	2.379.415	20,0%	22.687
Valor das parcelas	R\$		1.510.587		867.574		1.189.707		11.344
Início	mês	30		18		18		18	
Termino	mês	31		19		19		19	
Fase II	% - R\$	30,0%	1.510.587	40,0%	1.735.147	40,0%	2.379.415	75,0%	85.077
Valor das parcelas	R\$		151.059		173.515		237.941		3.867
Início	mês	32		20		20		20	
Termino	mês	41		29		29		41	
Fase III	% - R\$	10,0%	503.529	20,0%	867.574	20,0%	1.189.707	5,0%	5.672
Valor das parcelas	R\$		100.706		173.515		198.285		5.672
Início	mês	42		30		30		42	
Termino	mês	46		34		35		42	

COMISSÕES									
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
Comissão de venda									
Valor por unidade	%	3,5%	91.789	3,5%	79.076	3,5%	64.259	3,5%	132.342
Valor total	R\$		5.874.506		5.060.846		6.939.960		132.342

IMPOSTOS & DIVERSOS									
PIS/COFINS	%	2,08%		2,08%		2,08%		2,08%	
CSLL	%	0,66%		0,66%		0,66%		0,66%	
IR	%	1,26%		1,26%		1,26%		1,26%	
IPTU	%								

CONJUNTURA ECONÔMICA									
		Bloco A Apto 1		Bloco B Apto 2		Bloco C Apto 3		Loja	
Custo de oportunidade		% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m
Incorporador	%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
Proprietário	%								
Securitização / Repasse									
Securitização		Sim		Sim		Sim		Sim	
Tx de desconto	%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
Tx abertura crédito	%								
Início securitização	mês	73		61		49		49	
Término carteira	mês	188		176		164		206	

Análise Econômica-Financeira

	Bloco A Apto 1	Bloco B Apto 2	Bloco C Apto 3	Loja	Consolidado
Incorporador					
VG	167.843.027	144.595.588	198.284.574	3.781.203	514.504.392
Receita bruta total	166.925.936	143.805.520	197.210.410	3.762.556	511.704.422
Venda	65.563.683	56.482.652	78.487.644	1.701.542	202.235.520
Securitização / Repasse	101.362.253	87.322.868	118.722.766	2.061.015	309.468.902
Financiamento produção	-	-	-	-	-
Despesa total	(120.883.408)	(104.140.207)	(142.805.410)	(2.722.739)	(370.551.765)
Terreno	(38.634.976)	(35.237.084)	(50.380.443)	(360.456)	(124.612.958)
Despesas de transação terreno	(1.159.049)	(1.057.113)	(1.511.413)	(10.814)	(3.738.389)
Projeto e aprovação / Outorga	(2.325.347)	(1.929.263)	(2.567.571)	(71.706)	(6.893.887)
Ações Mitigatórias	(4.175.157)	(3.463.990)	(4.610.071)	(128.747)	(12.377.966)
Obras civis	(56.715.772)	(47.055.201)	(62.623.693)	(1.748.915)	(168.143.581)
Operacionais	(17.873.108)	(15.397.557)	(21.112.218)	(402.101)	(54.784.984)
Financiamento produção	-	-	-	-	-
Lucro líquido	46.042.527	39.665.313	54.405.000	1.039.817	141.152.657
Valor presente líquido (12,00% a.a)	6.006.115	9.187.384	19.815.311	425.704	36.624.774
Índice de lucratividade	12,1%	20,6%	31,9%	23,6%	22,37%
VPL	6.006.115	9.187.384	19.815.311	425.704	35.434.515
Investimento a VP	(49.787.846)	(44.646.654)	(62.159.607)	(1.806.011)	(158.400.117)
Margem bruta	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%	35,00%
VG	167.843.027	144.595.588	198.284.574	3.781.203	514.504.392
PIS/COFINS	(3.491.135)	(3.007.588)	(4.124.319)	(78.649)	(10.701.691)
Comissão	(5.874.506)	(5.060.846)	(6.939.960)	(132.342)	(18.007.654)
Receita líquida total	158.477.386	136.527.154	187.220.295	3.570.212	485.795.047
Despesas de implantação	(103.010.301)	(88.742.650)	(121.693.192)	(2.320.638)	(315.766.780)
Terreno e transação	(39.794.025)	(36.294.196)	(51.891.856)	(371.270)	(128.351.347)
Projeto e aprovação	(2.325.347)	(1.929.263)	(2.567.571)	(71.706)	(6.893.887)
Ações Mitigatórias	(4.175.157)	(3.463.990)	(4.610.071)	(128.747)	(12.377.966)
Obras civis	(56.715.772)	(47.055.201)	(62.623.693)	(1.748.915)	(168.143.581)
Financiamento produção	-	-	-	-	-
Retorno bruto	55.467.085	47.784.504	65.527.103	1.249.574	170.028.266
Margem líquida nominal	28,0%	28,0%	28,0%	28,0%	27,98%
VG	167.843.027	144.595.588	198.284.574	3.781.203	514.504.392
Despesa total	(120.883.408)	(104.140.207)	(142.805.410)	(2.722.739)	(370.551.765)
Margem líquida VP	6,1%	9,6%	14,1%	16,8%	10,49%
VPL	6.006.115	9.187.384	19.815.311	425.704	35.434.515
Receita bruta VP	99.240.838	95.754.719	140.200.831	2.530.502	337.726.890
TIR (% a.a)	14,6%	17,0%	21,2%	24,8%	17,87%
% a.m	1,14%	1,31%	1,61%	1,86%	1,38%
Exposição	(57.524.841)	(49.557.249)	(66.900.558)	(2.271.930)	(132.919.885)
Exposição/VG	34,27%	34,27%	33,74%	60,08%	25,83%
Data	67	55	43	41	17
Payback	73	61	49	49	61

Receitas																	
Tot	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	1.134.361	378.120	189.060	3.492.514	2.061.015	3.908.077
VPL											0	762.936	251.922	124.777	1.372.545	1.297.500	2.530.502
Mês	Estoque		Absorção				Absorção de unidades				Receitas de Vendas					Securitização	Receita Total
	Total	Acum	Total	Real	À vista	À prazo	Mensal	Chaves	Financo	Venda	À Vista	Entrada	Mensais	Chaves	Financo de Vendas		
0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	1	-	1	1	-	1	-	-	-	-	-	1.134.361	-	-	-	-	1.134.361
43	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	378.120	-	-	-	378.120
44	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	189.060	-	-	189.060
45	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	29.104	-	29.104
46	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.104	-	29.104
47	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.104	-	29.104
48	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.104	-	29.104
49	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.104	2.061.015	2.090.119

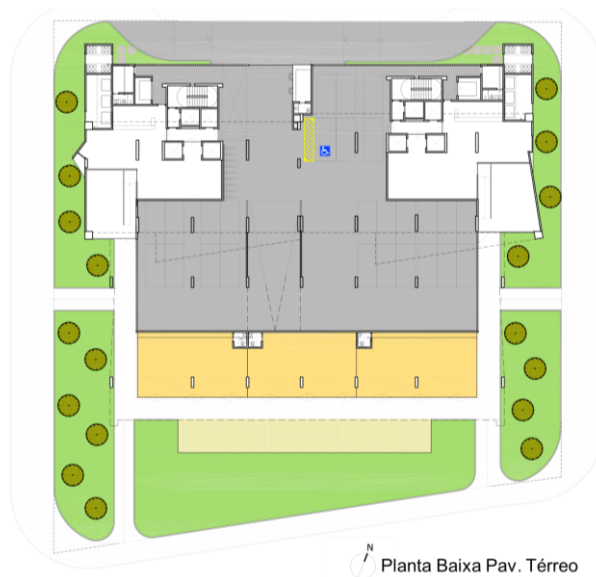
Despesas																
Tot	(360.456)	(541)	(7.209)	(3.064)	(71.706)	(128.747)	(1.665.634)	(83.282)	(22.687)	(85.077)	(5.672)	(132.342)	(81.288)	(25.793)	(49.242)	(2.722.739)
VPL	(357.068)	(536)	(7.141)	(3.035)	(62.537)	(95.823)	(1.239.681)	(61.984)	(19.051)	(63.899)	(3.815)	(89.009)	(52.634)	(16.701)	(31.884)	(2.104.796)
Mês	Terreno		Transação		Projeto e	Ações	Edificação		Marketing			Comissão	Impostos			Despesa
	Entrada	Despesas Advogado	ITBI	Cartório	Aprovação	Mitigatórias	Execução	Gerencio	Fase I	Fase II	Fase III	Venda	PIS/COFINS	CSLL	IR	Total
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	(360.456)	(541)	(7.209)	(3.064)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(371.270)
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	(11.951)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.951)
13	-	-	-	-	(11.951)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.951)
14	-	-	-	-	(11.951)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.951)
15	-	-	-	-	(11.951)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.951)
16	-	-	-	-	(11.951)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.951)
17	-	-	-	-	(11.951)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.951)
18	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.344)	-	-	-	-	-	-	(11.344)
19	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.344)	-	-	-	-	-	-	(11.344)
20	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
21	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
22	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
23	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
24	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
25	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
26	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
27	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
28	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
29	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
30	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
31	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
32	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
33	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
34	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
35	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
36	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
37	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
38	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
39	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
40	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
41	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	(3.867)	-	-	-	-	-	(82.103)
42	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	-	(5.672)	(132.342)	(23.595)	(7.487)	(14.293)	(261.624)
43	-	-	-	-	-	(5.364)	(69.401)	(3.470)	-	-	-	-	(7.865)	(2.496)	(4.764)	(93.361)
44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.932)	(1.248)	(2.382)	(7.562)
45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(605)	(192)	(367)	(1.164)
46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(605)	(192)	(367)	(1.164)
47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(605)	(192)	(367)	(1.164)
48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(605)	(192)	(367)	(1.164)
49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43.474)	(13.795)	(26.335)	(83.605)

ANEXO D
Método Involutivo – Lote 3B

Empreendimento

O lote 3B contará com 1 torre de apartamentos residenciais e loja no pavimento térreo. Apresentamos a seguir o quadro de áreas detalhado:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Nº Vagas por tipologia
Lote 03B	Bloco A	140,00	66	Residencial	9.240,00	20.163,00	132	152,75	198
		165,50	66	Residencial	10.923,00				198
	Lojas	292,73	1	Comercial	292,73	292,73	1	292,73	5
Lote 03B	TOTAL		133	-	20.455,73	20.455,73	133		401



Planta do Pavimento Térreo



Perspectiva

Cenário Projetado

Para obtenção dos parâmetros utilizados para a tomada de decisão durante a análise da qualidade do empreendimento imobiliário, foram empregadas algumas variáveis independentes e valores apurados no mercado local apresentado no Anexo.

A seguir detalhamos as premissas utilizadas:

Data de Venda:

As vendas se iniciam após a conclusão dos projetos e aprovação e obedecerão ao cronograma apresentado no item 5.1. para não haver sobreposição de mesma tipologia.

Tipologia	Fase	unidades	Mês de Lançamento
Residencial	4	132	30
Lojas	4	1	30

Valor de Venda:

O valor unitário médio ponderado para venda das unidades varia de acordo com a tipologia e estão apresentados a seguir. Os valores de mercado para venda foram apurados no mercado local conforme demonstrado no Anexo.

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Valor Unitário de Venda (R\$/m²)	Valor de Venda por Unidade (R\$)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor Unitário Médio Ponderado de Venda (R\$/m²)
Lote 03B	Bloco A	140,00	66	Residencial	9.240,00	13.315,53	1.864.174,24	265.534.893,57	13.169,41
		165,50	66	Residencial	10.923,00	13.045,81	2.159.081,73		
	Lojas	292,73	1	Comercial	292,73	9.189,61	2.690.074,32	2.690.074,32	9.189,61
Lote 03B	TOTAL		133	-	20.455,73			268.224.967,89	

Os valores unitários são os obtidos nos Anexos. Os percentuais aplicados para entrada, parcelas e chaves são os praticados pelo mercado imobiliários na região pesquisada. Os juros indicados estão alinhados ao financiamento bancário e serão repassados à instituição financeira 6 meses após a data de término da obra.

Tipologia	Vendas à vista	entrada	mensais		chaves	saldo		
			%	parcelas		%	juros a.a.	parcelas
Residencial	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Lojas	0%	30%	10%	24	5%	55%	12,00%	120

Absorção:

A absorção representa a velocidade de vendas dos produtos imobiliários ofertados nos empreendimentos, e estão de acordo com números observados no mercado imobiliário. Absorção está dividida em 3 fases.

Tipologia	fase I		fase II		fase III	
	unids/mês	meses	unids/mês	meses	unids/mês	meses
Residencial	12	4	3	12	3	16
Lojas	0	4	0	23	1	1

Aquisição do terreno:

A área total do terreno destinada aos empreendimentos é de 3.627,87m². Na análise coube a cada empreendimento arcar com os custos de sua respectiva área de terreno.

O valor resultante dessa análise consiste no **valor de venda do terreno**, com base no seu potencial de desenvolvimento apresentado, fixando-se a margem bruta em 35% ou taxa interna de retorno de 17%a.a.. Este valor estará descrito no item resultado.

Transação:

Despesas de cartório, advocatícias e ITBI são contempladas em nosso modelo. Todas as despesas de transação totalizam 3% sobre o valor de aquisição do terreno.

Projeto e Aprovação:

O custo de projeto e aprovação foram estimados em 4,0% dos custos de edificação e gerenciamento. O prazo de aprovação estimado é de 6 meses.

Demolição:

Este custo foi considerado nas ações mitigatórias.

Outorga Onerosa:

Para atingir o coeficiente de aproveitamento máximo é necessário pagar sobre o potencial construtivo adicional. Esta contrapartida financeira está computada nas ações mitigatórias.

Ações Mitigatórias:

Verba proporcional a área privativa desta etapa e estão detalhadas no Anexo, totalizando uma verba de R\$2.568.238,52 distribuídas concomitantemente ao prazo de obra de cada bloco.

Tipologia	custo de edificação R\$/m²	Nº de parcelas
Residencial	708	36
Lojas	708	36

Infraestrutura:

Este custo está incluso no custo de edificações.

Edificação:

Os custos unitários de edificação foram fornecidos pelo CONTRATANTE e estão de acordo com o padrão construtivo de cada tipologia em junho de 2016 e reajustado pelo INCC para dezembro de 2017.

Tipologia	custo de edificação R\$/m²	prazo para execução
Residencial	4.210	36 meses
Lojas	4.210	36 meses

Custo de Gerenciamento:

São todos os custos relacionados com o gerenciamento da obra, que neste caso foi aplicado um percentual de 5% sobre os custos totais de edificação e infraestrutura.

Custo de Marketing:

O custo de Marketing inclui todas as despesas com publicidade necessárias para o lançamento do produto. Estes custos foram estimados em 3% do Valor Geral de Venda. Todo o montante está diluído de acordo com a estratégia de marketing. Os custos com montagem do stand de vendas ou sua manutenção, estão inclusos na verba de marketing e será o mesmo durante todo o desenvolvimento o que diminui consideravelmente o custo deste item.

Espera-se um maior valor gasto no marketing no primeiro mês de lançamento e o restante ao longo dos meses de vendas.

Comissão de Venda:

Devido ao grande volume de unidades este custo pode ser melhor negociado com a imobiliária responsável pela venda. O custo de comissão de venda envolve o pagamento de 3,5% sobre o valor de cada unidade vendida.

Impostos:

O empreendimento terá o regime de Distribuição RET (Regime Especial de Tributação). Os impostos incidem com um percentual de 4,00% sobre as receitas. Tal valor é o somatório de PIS/COFINS (2,08%), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) no valor de 0,66% e IR (Imposto de Renda), sendo 1,26%. Cabe ressaltar que este valor pode variar em casos específicos de acordo com o tipo de tributação de cada empresa.

Lei 4591/64 - "CAPÍTULO I-A. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) - Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos compradores.

Análise da Qualidade Econômica

A Análise da Qualidade Econômica baseou-se na intenção de verificar a qualidade econômica dos empreendimentos imobiliários que serão desenvolvidos no imóvel, considerando parâmetros de mercado usualmente utilizados por incorporadoras do setor.

Nomenclatura Utilizada

Os critérios e terminologias utilizadas são as que seguem:

1. **VGV à Vista:** Valor correspondente ao total de vendas à vista.
2. **Valor Total de Receitas:** Somatória de todas as receitas proveniente do empreendimento incluindo a receita de juros.
3. **Valor Total de Despesas:** Somatória de todas as despesas (investimentos) realizadas para a realização do empreendimento sem considerar as receitas.
4. **Lucro Líquido Nominal:** Diferença entre a receita total e despesa total.
5. **VPL:** Valor presente líquido da operação, descontada a uma taxa estabelecida como mínima satisfatória para cada parte envolvida (custo oportunidade). Tal taxa corresponde à taxa básica de juros praticada na economia atual.
6. **Índice de Lucratividade:** Relação entre o VPL e todos os investimentos demandados pelo empreendimento a valor presente.
7. **Margem Bruta:** Relação entre a Receita Líquida e o Retorno Bruto. A Receita Líquida é a Receita Total deduzida de Pis/Cofins e comissões de venda. Já o Retorno Bruto é a Receita Líquida deduzida das despesas de implantação.
8. **TIR:** Taxa interna de retorno estimada para um determinado fluxo de caixa projetado.
9. **Exposição Máxima de Capital:** Desencaixe máximo estimado ao longo do período de desenvolvimento do empreendimento.
10. **Data Exposição:** Data da exposição máxima de capital.
11. **Pay Back (não alavancado):** Prazo estimado para retorno do capital investido, num determinado fluxo de caixa.

A moeda de referência utilizada no estudo é o Real na data do estudo, base de análise. Ao se analisar um empreendimento, pretende-se, com o uso de uma moeda de referência, caracterizar o poder de compra da massa de recursos que o empreendimento exige para ser implantado, que representará o nível de exposição do investidor. Seu uso se justifica por que:

- Como referência de preços e custos, o tomador de decisão pode analisar criticamente os valores de entrada, porque convive com eles no ambiente econômico;
- Como referência para investimentos e retornos é conveniente, porque no mercado sempre se

encontram meios de proteger posições financeiras para a perda de poder de compra da moeda no patamar do índice geral de preços, de sorte que é de baixo risco operar matematicamente com valores em momentos diferentes no tempo;

- O estudo foi expresso no conceito efetivo, ou seja, acima do índice geral de preços, por se tratar de ciclos longos. Com isso, os cálculos do pay back, da taxa de rentabilidade e dos valores de retorno e de investimento não ficam prejudicados;
- A redução do valor da moeda de curso para a base é calculada no patamar da taxa de inflação, expressando a variação da inflação geral de preços, na economia em que R\$ é a moeda em curso.

Resultados

De acordo com os cenários e as planilhas apresentadas neste anexo, concluímos que o lote 3B avaliando alcançará um valor estimado na data [0] de:

Nº Lote		Área de Terreno (m²)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor do terreno		Vterr / VGV
Lote 03 B	Bloco A	3.575,95	265.534.893,57	54.305.513,39		20,5%
	Lojas	51,92	2.690.074,32	272.301,25		10,1%
Lote 03 B	TOTAL	3.627,87	268.224.967,89	54.577.814,64	54.580.000,00	20,35%

As premissas adotadas no modelo de análise da qualidade do investimento, bem como o Resultado e Fluxo de Caixa, estão detalhadas a seguir.

EMPREENDIMENTO	
Empreendimento:	NOVO RECIFE
Tipologia:	USO MISTO
Localização:	LOTE 3B - CAIS JOSÉ ESTELITA
Proprietário:	MOURA DUBEUX

CARACTERÍSTICAS GERAIS

		Bloco A Apto		Loja	
Tipologia		Apartamento		Lojas	
Finalidade		Venda		Venda	
Contrato de Parceria		Não		Não	
Áreas					
Terreno	m²		3.575,95		51,92
Computável Adicional	m²				
Construída Total	m²	9,89	35.356,39	9,89	513,31
À demolir	m²		-		-
Privativa Total	m²	0,57	20.163,00	0,57	292,73
Privativa permutada	m²		-		-
Privativa efetiva	m²		20.163,00		292,73
Unidades					
Área média por unid	m²		152,75		292,73
Total			132,0		1,0
Permutada			-		-
Efetiva			132		1

RECEITAS

TABELA DE VENDAS

		Bloco A Apto		Loja	
Valor para Locação	R\$/m²				
Valor para Venda à Vista	R\$/m²	13.169	2.011.628	9.190	2.690.074
Entrada	% - R\$	10%	201.163	30%	807.022
parcelas	nº	1	201.163	1	807.022
início das vendas		30		30	
Mensais	% - R\$	10%	201.163	10%	269.007
parcelas	nº	24	8.382	24	11.209
início após entrada	meses	1	15	1	15
Chaves	% - R\$	5%	100.581	5%	134.504
parcelas	nº - R\$	1	100.581	1	134.504
data de entrega	mês	70		70	
Financiamento	% - R\$	75%	1.508.721	55%	1.479.541
Juros	% aa - am	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
parcelas	nº - R\$	120	21.114,12	120	20.705,76
Venda das unidades					

RESUMO DE RECEITAS

		Bloco A Apto		Loja	
Receitas de Venda					
VGv à vista		R\$ 13.169,41	R\$ 265.534.894	R\$ 9.189,61	R\$ 2.690.074
VGv à prazo		R\$ 18.557,86	R\$ 374.182.124	R\$ 12.623,32	R\$ 3.695.224
Receitas de Locação					

ABSORÇÃO DE VENDAS

		Bloco A Apto		Loja	
À vista	% - nº	20%	26	-	-
À prazo	% - nº	80%	106	100%	1
Fase I					
unidades por mês	unids - m²	12	1.833 m²	4	
período		4	7.332 m²		
início		30		30	
término		33	36%	33	
Fase II					
unidades por mês	unids - m²	3	458 m²	23	
período		12	5.499 m²		
início		34		34	
término		45		56	
Fase III					
unidades por mês	unids - m²	3	458 m²	1	293 m²
período		16	7.332 m²	1	293 m²
início		46	20.163 m²	57	293 m²
término / duração		61	32	57	28

DESPESAS DE IMPLANTAÇÃO

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

		Bloco A Apto		Loja	
Área referência		Terreno	3.575,95 m²	Terreno	51,92 m²
Valor a vista	R\$/m² - R\$	15.186,30	54.305.513	5.245,00	272.301
Entrada	% - R\$	100%	54.305.513	100%	272.301
Início	mês	1		1	
Parcelas	nº	1		1	
Término	mês	1		1	
Financiamento	% - R\$		-		-
Parcelas	nº - R\$		-		-
Juros	% aa - am				
Valor total da propriedade		54.305.513		272.301	

TRANSAÇÃO					
		Bloco A Apto		Loja	
Valor estimado do imóvel	R\$		54.305.513		272.301
Comissão	% - R\$		-		-
Desps advocatícias	% - R\$	0,15%	81.458	0,15%	408
ITBI	% - R\$	2,00%	1.086.110	2,00%	5.446
Cartório	% - R\$	0,85%	461.597	0,85%	2.315
Avaliação	R\$				
Início	mês	1		1	
Parcelas	nº	1		1	
Término	mês	1		1	

PROJETO E APROVAÇÃO					
		Bloco A Apto		Loja	
Valor	% - R\$	4,0%	3.565.222	4,0%	51.761
Início	mês	24		24	
Parcelas	nº	6		6	
Término	mês	29		29	

CONSTRUÇÃO					
		Bloco A Apto		Loja	
Demolição					
Ações Mitigatórias					
Área referência		Terreno	3.575,95 m²	Terreno	51,92 m²
Valor	R\$/m² - R\$	708	2.531.486	708	36.753
Gerenciamento	% - R\$		-		-
Início	mês	34		34	
Parcelas	nº	36		36	
Término	mês	69	708 R\$/m²	69	708 R\$/m²
Edificação					
Área referência		Privativa Total	20.163,00 m²	Privativa Total	292,73 m²
Valor	R\$/m² - R\$	4.210	84.886.230	4.210	1.232.393
Gerenciamento	% - R\$	5,0%	4.244.312	5,0%	61.620
Início	mês	34		34	
Parcelas	nº	36		36	
Término	mês	69	4.421 R\$/m²	69	4.421 R\$/m²
Financiamento					
Financo de obras		Não		Não	

DESPESAS OPERACIONAIS					
ESTRATÉGIA DE MARKETING					
		Bloco A Apto		Loja	
Marketing total	% VGV	3,0%	7.966.047	3,0%	80.702
Fase I	% - R\$	40,0%	3.186.419	40,0%	32.281
Valor das parcelas	R\$		796.605		8.070
Início	mês	30		30	
Termino	mês	33		33	
Fase II	% - R\$	30,0%	2.389.814	50,0%	40.351
Valor das parcelas	R\$		199.151		1.754
Início	mês	34		34	
Termino	mês	45		56	
Fase III	% - R\$	30,0%	2.389.814	10,0%	8.070
Valor das parcelas	R\$		149.363		8.070
Início	mês	46		57	
Termino	mês	61		57	

COMISSÕES					
		Bloco A Apto		Loja	
Comissão de venda					
Valor por unidade	%	3,5%	70.407	3,5%	94.153
Valor total	R\$		9.293.721		94.153

IMPOSTOS & DIVERSOS					
PIS/COFINS	%	2,08%		2,08%	
CSLL	%	0,66%		0,66%	
IR	%	1,26%		1,26%	
IPU	%				

CONJUNTURA ECONÔMICA					
		Bloco A Apto		Loja	
Custo de oportunidade		% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m
Incorporador	%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
Proprietário	%				
Securitização / Repasse					
Securitização		Sim		Sim	
Tx de desconto	%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
Tx abertura crédito	%				
Início securitização	mês	75		75	
Término carteira	mês	190		247	

Análise Econômica-Financeira

	Bloco A Apto	Loja	Consolidado
Incorporador			
VGV	265.534.894	2.690.074	268.224.968
Receita bruta total	264.100.926	2.676.808	266.777.734
Venda	105.610.470	1.210.533	106.821.003
Securitização / Repasse	158.490.456	1.466.275	159.956.730
Financiamento produção	-	-	-
Despesa total	(179.433.352)	(1.949.065)	(181.382.417)
Terreno	(54.305.513)	(272.301)	(54.577.815)
Despesas de transação terreno	(1.629.165)	(8.169)	(1.637.334)
Projeto e aprovação / Outorga	(3.565.222)	(51.761)	(3.616.982)
Ações Mitigatórias	(2.531.486)	(36.753)	(2.568.239)
Obras civis	(89.130.542)	(1.294.013)	(90.424.554)
Operacionais	(28.271.424)	(286.068)	(28.557.492)
Financiamento produção	-	-	-
Lucro líquido	84.667.574	727.743	85.395.317
Valor presente líquido (12,00% a.a)	17.769.105	147.089	17.995.191
Índice de lucratividade	26,2%	15,9%	26,05%
VPL	17.769.105	147.089	17.916.194
Investimento a VP	(67.838.244)	(925.490)	(68.763.734)
Margem bruta	39,7%	34,5%	39,66%
VGV	265.534.894	2.690.074	268.224.968
PIS/COFINS	(5.523.126)	(55.954)	(5.579.079)
Comissão	(9.293.721)	(94.153)	(9.387.874)
Receita líquida total	250.718.047	2.539.968	253.258.015
Despesas de implantação	(151.161.928)	(1.662.996)	(152.824.924)
Terreno e transação	(55.934.679)	(280.470)	(56.215.149)
Projeto e aprovação	(3.565.222)	(51.761)	(3.616.982)
Ações Mitigatórias	(2.531.486)	(36.753)	(2.568.239)
Obras civis	(89.130.542)	(1.294.013)	(90.424.554)
Financiamento produção	-	-	-
Retorno bruto	99.556.119	876.972	100.433.090
Margem líquida nominal	32,4%	27,5%	32,38%
VGV	265.534.894	2.690.074	268.224.968
Despesa total	(179.433.352)	(1.949.065)	(181.382.417)
Margem líquida VP	11,6%	10,1%	11,56%
VPL	17.769.105	147.089	17.916.194
Receita bruta VP	153.521.628	1.462.358	154.983.985
TIR (% a.a)	17,0%	17,0%	17,00%
% a.m	1,31%	1,32%	1,32%
Exposição	(77.270.809)	(1.255.072)	(78.075.673)
Exposição/VGV	29,10%	46,66%	29,11%
Data	69	56	69
Payback	75	75	75

ANEXO **E**

Método Involutivo – Lote 4

Empreendimento

O lote 4 contará com 2 torres, 1 torre com uso misto de apartamentos residenciais e salas comerciais, 1 torres de apartamentos residenciais, e lojas no pavimento térreo. Apresentamos a seguir o quadro de áreas detalhado:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Nº Vagas por tipologia
Lote 04	Bloco A	89,84	50	Residencial	4.492,00	7.874,00	150	52,49	50
		33,82	100	Residencial	3.382,00				100
		58,60	50	Salas Com	2.930,00	8.348,00	200	41,74	100
		36,12	150	Salas Com	5.418,00				150
	Bloco B	89,84	22	Residencial	1.976,48	10.812,29	174	62,14	44
		76,43	11	Residencial	840,73				22
		67,44	74	Residencial	4.990,56				74
		74,52	11	Residencial	819,72				22
		70,18	8	Residencial	561,44				16
		33,82	48	Residencial	1.623,36				48
	Lojas	786,58	1	Comercial	786,58	786,58	1	786,58	7
Lote 04	TOTAL		525	-	27.820,87	27.820,87	525		633



Planta Baixa Pav. Térreo

Planta do Pavimento Térreo



Perspectiva

Cenário Projetado

Para obtenção dos parâmetros utilizados para a tomada de decisão durante a análise da qualidade do empreendimento imobiliário, foram empregadas algumas variáveis independentes e valores apurados no mercado local apresentado no Anexo.

A seguir detalhamos as premissas utilizadas:

Data de Venda:

As vendas se iniciam após a conclusão dos projetos e aprovação e obedecerão ao cronograma apresentado no item 5.1. para não haver sobreposição de mesma tipologia.

Tipologia	Fase	unidades	Mês de Lançamento
Residencial	6	150	36
Salas Com	6	200	36
Residencial	6	174	52
Lojas	6	1	36

Valor de Venda:

O valor unitário médio ponderado para venda das unidades varia de acordo com a tipologia e estão apresentados a seguir. Os valores de mercado para venda foram apurados no mercado local conforme demonstrado no Anexo.

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Valor Unitário de Venda (R\$/m²)	Valor de Venda por Unidade (R\$)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor Unitário Médio Ponderado de Venda (R\$/m²)
Lote 04	Bloco A	89,84	50	Residencial	4.492,00	12.250,86	1.100.617,31	100.195.014,88	12.724,79
		33,82	100	Residencial	3.382,00	13.354,27	451.641,49		
		58,60	50	Salas Com	2.930,00	9.412,76	551.587,55		
	Bloco B	36,12	150	Salas Com	5.418,00	8.858,27	319.960,79	135.057.349,67	12.491,10
		89,84	22	Residencial	1.976,48	12.250,86	1.100.617,31		
		76,43	11	Residencial	840,73	12.328,06	942.233,48		
		67,44	74	Residencial	4.990,56	12.372,84	834.424,24		
		74,52	11	Residencial	819,72	12.338,04	919.430,76		
		70,18	8	Residencial	561,44	12.359,78	867.409,59		
		33,82	48	Residencial	1.623,36	13.354,27	451.641,49		
	Lojas	786,58	1	Comercial	786,58	8.846,64	6.958.591,92	6.958.591,92	8.846,64
Lote 04	TOTAL		525	-	27.820,87			317.784.451,83	

Os valores unitários são os obtidos nos Anexos. Os percentuais aplicados para entrada, parcelas e chaves são os praticados pelo mercado imobiliários na região pesquisada. Os juros indicados estão alinhados ao financiamento bancário e serão repassados à instituição financeira 6 meses após a data de término da obra.

Tipologia	Vendas à vista	entrada	mensais		chaves	saldo		
			%	parcelas		%	juros a.a.	parcelas
Residencial	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Salas Com	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Residencial	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Lojas	0%	30%	10%	24	5%	55%	12,00%	120

Absorção:

A absorção representa a velocidade de vendas dos produtos imobiliários ofertados nos empreendimentos, e estão de acordo com números observados no mercado imobiliário. Absorção está dividida em 3 fases.

Tipologia	fase I		fase II		fase III	
	unids/mês	meses	unids/mês	meses	unids/mês	meses
Residencial	12	4	5	14	5	7
Salas Com	15	4	5	12	10	8
Residencial	13	4	5	12	5	13

Lojas	0	4	0	24	1	1
-------	---	---	---	----	---	---

Aquisição do terreno:

A área total do terreno destinada aos empreendimentos é de 6.320,00m². Na análise coube a cada empreendimento arcar com os custos de sua respectiva área de terreno.

O valor resultante dessa análise consiste no **valor de venda do terreno**, com base no seu potencial de desenvolvimento apresentado, fixando-se a margem bruta em 35% ou taxa interna de retorno de 17%a.a.. Este valor estará descrito no item resultado.

Transação:

Despesas de cartório, advocatícias e ITBI são contempladas em nosso modelo. Todas as despesas de transação totalizam 3% sobre o valor de aquisição do terreno.

Projeto e Aprovação:

O custo de projeto e aprovação foram estimados em 3,6% dos custos de edificação e gerenciamento. O prazo de aprovação estimado é de 6 meses.

Demolição:

Este custo foi considerado nas ações mitigatórias.

Outorga Onerosa:

Para atingir o coeficiente de aproveitamento máximo é necessário pagar sobre o potencial construtivo adicional. Esta contrapartida financeira está computada nas ações mitigatórias.

Ações Mitigatórias:

Verba proporcional a área privativa desta etapa e estão detalhadas no Anexo, totalizando uma verba de R\$4.474.048,81 distribuídas concomitantemente ao prazo de obra de cada bloco.

Tipologia	custo de edificação R\$/m²	Nº de parcelas
Residencial	708	24
Salas Com	708	24
Residencial	708	24
Lojas	708	24

Infraestrutura:

Este custo está incluso no custo de edificações.

Edificação:

Os custos unitários de edificação foram fornecidos pelo CONTRATANTE e estão de acordo com o padrão construtivo de cada tipologia em junho de 2016 e reajustado pelo INCC para dezembro de 2017.

Tipologia	custo de edificação R\$/m²	prazo para execução
Residencial	4.510	24 meses
Salas Com	4.510	24 meses
Residencial	4.510	24 meses
Lojas	4.510	24 meses

Custo de Gerenciamento:

São todos os custos relacionados com o gerenciamento da obra, que neste caso foi aplicado um percentual de 5% sobre os custos totais de edificação e infraestrutura.

Custo de Marketing:

O custo de Marketing inclui todas as despesas com publicidade necessárias para o lançamento do produto. Estes custos foram estimados em 3% do Valor Geral de Venda. Todo o montante está diluído de acordo com a estratégia de marketing. Os custos com montagem do stand de vendas ou sua manutenção, estão inclusos na verba de marketing e será o mesmo durante todo o desenvolvimento o que diminui consideravelmente o custo deste item.

Espera-se um maior valor gasto no marketing no primeiro mês de lançamento e o restante ao longo dos meses de vendas.

Comissão de Venda:

Devido ao grande volume de unidades este custo pode ser melhor negociado com a imobiliária responsável pela venda. O custo de comissão de venda envolve o pagamento de 3,5% sobre o valor de cada unidade vendida.

Impostos:

O empreendimento terá o regime de Distribuição RET (Regime Especial de Tributação). Os impostos incidem com um percentual de 4,00% sobre as receitas. Tal valor é o somatório de PIS/COFINS

(2,08%), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) no valor de 0,66% e IR (Imposto de Renda), sendo 1,26%. Cabe ressaltar que este valor pode variar em casos específicos de acordo com o tipo de tributação de cada empresa.

Lei 4591/64 - "CAPÍTULO I-A. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) - Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos compradores.

Análise da Qualidade Econômica

A Análise da Qualidade Econômica baseou-se na intenção de verificar a qualidade econômica dos empreendimentos imobiliários que serão desenvolvidos no imóvel, considerando parâmetros de mercado usualmente utilizados por incorporadoras do setor.

Nomenclatura Utilizada

Os critérios e terminologias utilizadas são as que seguem:

1. **VGv à Vista:** Valor correspondente ao total de vendas à vista.
2. **Valor Total de Receitas:** Somatória de todas as receitas proveniente do empreendimento incluindo a receita de juros.
3. **Valor Total de Despesas:** Somatória de todas as despesas (investimentos) realizadas para a realização do empreendimento sem considerar as receitas.
4. **Lucro Líquido Nominal:** Diferença entre a receita total e despesa total.
5. **VPL:** Valor presente líquido da operação, descontada a uma taxa estabelecida como mínima satisfatória para cada parte envolvida (custo oportunidade). Tal taxa corresponde à taxa básica de juros praticada na economia atual.
6. **Índice de Lucratividade:** Relação entre o VPL e todos os investimentos demandados pelo empreendimento a valor presente.
7. **Margem Bruta:** Relação entre a Receita Líquida e o Retorno Bruto. A Receita Líquida é a Receita Total deduzida de Pis/Cofins e comissões de venda. Já o Retorno Bruto é a Receita Líquida deduzida das despesas de implantação.
8. **TIR:** Taxa interna de retorno estimada para um determinado fluxo de caixa projetado.

9. **Exposição Máxima de Capital:** Desencaixe máximo estimado ao longo do período de desenvolvimento do empreendimento.
10. **Data Exposição:** Data da exposição máxima de capital.
11. **Pay Back (não alavancado):** Prazo estimado para retorno do capital investido, num determinado fluxo de caixa.

A moeda de referência utilizada no estudo é o Real na data do estudo, base de análise. Ao se analisar um empreendimento, pretende-se, com o uso de uma moeda de referência, caracterizar o poder de compra da massa de recursos que o empreendimento exige para ser implantado, que representará o nível de exposição do investidor. Seu uso se justifica por que:

- Como referência de preços e custos, o tomador de decisão pode analisar criticamente os valores de entrada, porque convive com eles no ambiente econômico;
- Como referência para investimentos e retornos é conveniente, porque no mercado sempre se encontram meios de proteger posições financeiras para a perda de poder de compra da moeda no patamar do índice geral de preços, de sorte que é de baixo risco operar matematicamente com valores em momentos diferentes no tempo;
- O estudo foi expresso no conceito efetivo, ou seja, acima do índice geral de preços, por se tratar de ciclos longos. Com isso, os cálculos do pay back, da taxa de rentabilidade e dos valores de retorno e de investimento não ficam prejudicados;
- A redução do valor da moeda de curso para a base é calculada no patamar da taxa de inflação, expressando a variação da inflação geral de preços, na economia em que R\$ é a moeda em curso.

Resultados

De acordo com os cenários e as planilhas apresentadas neste anexo, concluímos que o lote 4 avaliando alcançará um valor estimado na data [0] de:

Nº Lote		Área de Terreno (m²)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor do terreno		Vterr / VGV
Lote 04	Bloco A	1.788,72	100.195.014,88	20.391.380,72		20,4%
		1.896,40	75.573.495,37	3.963.465,64		5,2%
	Bloco B	2.456,20	135.057.349,67	26.821.724,37		19,9%
	Lojas	178,69	6.958.591,92	276.962,50		4,0%
Lote 04	TOTAL	6.320,00	317.784.451,84	51.453.533,23	51.450.000,00	16,19%

As premissas adotadas no modelo de análise da qualidade do investimento, bem como o Resultado e Fluxo de Caixa, estão detalhadas a seguir.

EMPREENDIMENTO	
Empreendimento:	NOVO RECIFE
Tipologia:	USO MISTO
Localização:	LOTE 4 - CAIS JOSÉ ESTELITA
Proprietário:	MOURA DUBEUX

CARACTERÍSTICAS GERAIS

	Bloco A Apto 1		Bloco A Escritório		Bloco B Apto 2		Loja	
Tipologia	Apartamento		Escritórios		Apartamento		Lojas	
Finalidade	Venda	1	Venda	1	Venda	1	Venda	1
Contrato de Parceria	Não		Não		Não		Não	
Áreas								
Terreno	m²	1.788,72		1.896,40		2.456,20		178,69
Computável Adicional	m²							
Construída Total	m²	8,51	15.230,50	8,51	20.913,96	8,51	1.521,46	
À demolir	m²		-		-		-	
Privativa Total	m²	0,52	7.874,00	0,52	8.348,00	0,52	786,58	
Privativa permutada	m²		-		-		-	
Privativa efetiva	m²		7.874,00		8.348,00		10.812,29	786,58
Unidades								
Área média por unid	m²		52,49		41,74		62,14	786,58
Total			150,0		200,0		174,0	1,0
Permutada			-		-		-	-
Efetiva			150		200		174	1

RECEITAS

TABELA DE VENDAS

		Bloco A Apto 1		Bloco A Escritório		Bloco B Apto 2		Loja	
Valor para Locação	R\$/m²								
Valor para Venda à Vista	R\$/m²	12.725	667.967	9.053	377.867	12.491	776.192	8.847	6.958.592
Entrada	% - R\$	10%	66.797	10%	37.787	10%	77.619	30%	2.087.578
parcelas	nº	1	66.797	1	37.787	1	77.619	1	2.087.578
início das vendas		36		36		53		36	
Mensais	% - R\$	10%	66.797	10%	37.787	10%	77.619	10%	695.859
parcelas	nº	24	2.783	24	1.574	24	3.234	24	28.994
início após entrada	meses	1	3	1	3	1	3	1	3
Chaves	% - R\$	5%	33.398	5%	18.893	5%	38.810	5%	347.930
parcelas	nº - R\$	1	33.398	1	18.893	1	38.810	1	347.930
data de entrega	mês	64		64		81		64	
Financiamento	% - R\$	75%	500.975	75%	283.401	75%	582.144	55%	3.827.226
Juros	% aa - am	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
parcelas	nº - R\$	120	7.011,00	120	3.966,11	120	8.146,94	120	53.560,94
Venda das unidades									

RESUMO DE RECEITAS

	Bloco A Apto 1		Bloco A Escritório		Bloco B Apto 2		Loja	
Receitas de Venda								
VGv à vista	R\$ 12.724,79	R\$ 100.195.015	R\$ 9.052,89	R\$ 75.573.495	R\$ 12.491,10	R\$ 135.057.350	R\$ 8.846,64	R\$ 6.958.592
VGv à prazo	R\$ 17.911,67	R\$ 141.036.472	R\$ 12.743,02	R\$ 106.378.737	R\$ 17.611,97	R\$ 190.425.770	R\$ 12.152,20	R\$ 9.558.679
Receitas de Locação								

ABSORÇÃO DE VENDAS

		Bloco A Apto 1		Bloco A Escritório		Bloco B Apto 2		Loja	
À vista	% - nº	20%	30	20%	40	20%	34		-
À prazo	% - nº	80%	120	80%	160	80%	140	100%	1
Fase I									
unidades por mês	unids - m²	12	630 m²	15	626 m²	13	808 m²		
período		4	2.520 m²	4	2.504 m²	4	3.231 m²	4	
início		36		36		53		36	
término		39	32%	39	30%	56	30%	39	
Fase II									
unidades por mês	unids - m²	5	262 m²	5	209 m²	5	311 m²		
período		14	3.675 m²	12	2.504 m²	12	3.728 m²	24	
início		40		40		57		40	
término		53		51		68		63	
Fase III									
unidades por mês	unids - m²	5	262 m²	10	417 m²	5	311 m²	1	787 m²
período		7	1.837 m²	8	3.339 m²	13	4.039 m²	1	787 m²
início		54	8.031 m²	52	8.348 m²	69	10.999 m²	64	787 m²
término / duração		60	25	59	24	81	29	64	29

DESPESAS DE IMPLANTAÇÃO

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

		Bloco A Apto 1		Bloco A Escritório		Bloco B Apto 2		Loja	
Área referência		Terreno	1.788,72 m²	Terreno	1.896,40 m²	Terreno	2.456,20 m²	Terreno	178,69 m²
Valor a vista	R\$/m² - R\$	11.400,00	20.391.381	2.090,00	3.963.466	10.920,00	26.821.724	1.550,00	276.962
Entrada	% - R\$	100%	20.391.381	100%	3.963.466	100%	26.821.724	100%	276.962
Início	mês	1		1		1		1	
Parcelas	nº	1		1		1		1	
Término	mês	1		1		1		1	
Financiamento	% - R\$		-		-		-		-
Parcelas	nº - R\$		-		-		-	1	-
Juros	% aa - am								
Valor total da propriedade			20.391.381		3.963.466		26.821.724		276.962

Análise Econômica-Financeira

	Bloco A Apto 1	Bloco A Escritório	Bloco B Apto 2	Loja	Consolidado
Incorporador					
VGV	100.195.015	75.573.495	135.057.350	6.958.592	317.784.452
Receita bruta total	99.655.973	75.166.916	134.326.576	6.924.275	316.073.740
Venda	40.078.006	30.229.398	53.557.226	3.131.366	126.995.996
Securitização / Repasse	59.577.967	44.937.518	80.769.351	3.792.909	189.077.744
Financiamento produção	-	-	-	-	-
Despesa total	(71.566.239)	(54.425.838)	(96.789.930)	(5.010.702)	(227.792.709)
Terreno	(20.391.381)	(3.963.466)	(26.821.724)	(276.962)	(51.453.533)
Despesas de transação terreno	(611.741)	(118.904)	(804.652)	(8.309)	(1.543.606)
Projeto e aprovação / Outorga	(1.342.344)	(1.423.150)	(1.843.258)	(134.095)	(4.742.846)
Ações Mitigatórias	(1.266.267)	(1.342.494)	(1.738.792)	(126.495)	(4.474.049)
Obras civis	(37.287.327)	(39.531.954)	(51.201.599)	(3.724.850)	(131.745.730)
Operacionais	(10.667.179)	(8.045.869)	(14.379.904)	(739.992)	(33.832.944)
Financiamento produção	-	-	-	-	-
Lucro líquido	28.089.734	20.741.078	37.536.647	1.913.573	88.281.032
Valor presente líquido (12,00% a.a)	6.193.369	8.615.754	2.877.173	655.245	18.379.672
Índice de lucratividade	22,2%	50,5%	7,8%	22,8%	21,71%
VPL	6.193.369	8.615.754	2.877.173	655.245	18.341.541
Investimento a VP	(27.863.336)	(17.071.994)	(36.687.675)	(2.873.673)	(84.496.678)
Margem bruta	35,6%	35,0%	35,4%	35,0%	35,36%
VGV	100.195.015	75.573.495	135.057.350	6.958.592	317.784.452
PIS/COFINS	(2.084.056)	(1.571.929)	(2.809.193)	(144.739)	(6.609.917)
Comissão	(3.506.826)	(2.645.072)	(4.727.007)	(243.551)	(11.122.456)
Receita líquida total	94.604.133	71.356.494	127.521.150	6.570.302	300.052.080
Despesas de implantação	(60.899.060)	(46.379.968)	(82.410.025)	(4.270.710)	(193.959.764)
Terreno e transação	(21.003.122)	(4.082.370)	(27.626.376)	(285.271)	(52.997.139)
Projeto e aprovação	(1.342.344)	(1.423.150)	(1.843.258)	(134.095)	(4.742.846)
Ações Mitigatórias	(1.266.267)	(1.342.494)	(1.738.792)	(126.495)	(4.474.049)
Obras civis	(37.287.327)	(39.531.954)	(51.201.599)	(3.724.850)	(131.745.730)
Financiamento produção	-	-	-	-	-
Retorno bruto	33.705.073	24.976.526	45.111.125	2.299.592	106.092.315
Margem líquida nominal	28,6%	28,0%	28,3%	28,0%	28,32%
VGV	100.195.015	75.573.495	135.057.350	6.958.592	317.784.452
Despesa total	(71.566.239)	(54.425.838)	(96.789.930)	(5.010.702)	(227.792.709)
Margem líquida VP	10,6%	19,6%	4,3%	17,1%	10,58%
VPL	6.193.369	8.615.754	2.877.173	655.245	18.341.541
Receita bruta VP	58.691.532	43.951.129	66.961.621	3.826.457	173.430.738
TIR (% a.a)	17,0%	30,0%	13,5%	24,8%	17,00%
% a.m	1,32%	2,21%	1,06%	1,86%	1,32%
Exposição	(32.784.339)	(25.174.044)	(45.512.622)	(4.458.581)	(91.445.554)
Exposição/VGV	32,72%	33,31%	33,70%	64,07%	28,78%
Data	63	63	80	63	63
Payback	69	69	86	69	69

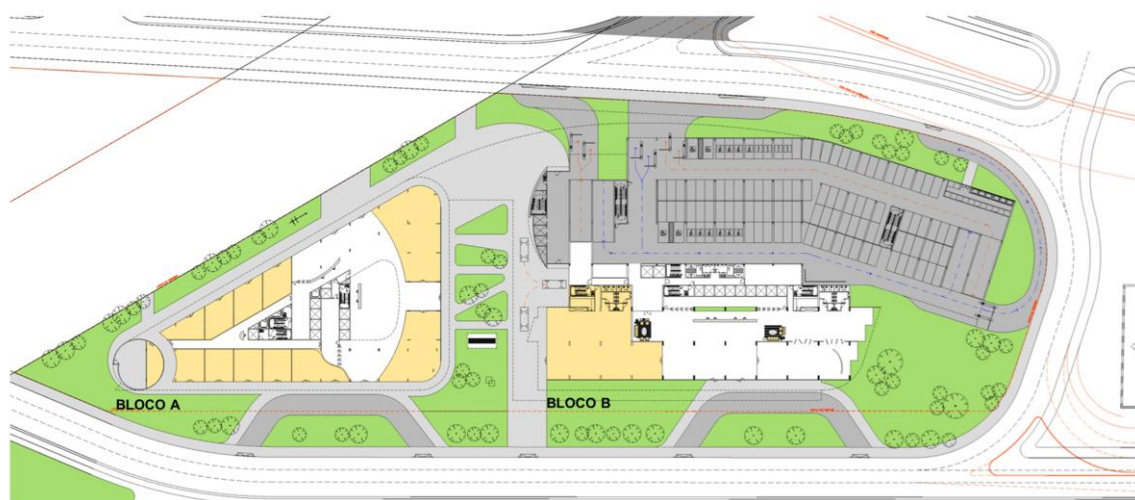
ANEXO **F**

Método Involutivo – Lote 5

Empreendimento

O lote 5 contará com 2 torres, 1 torre com unidades residenciais com serviços (Flats), 1 torre empresarial e lojas no pavimento térreo. Apresentamos a seguir o quadro de áreas detalhado:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Nº Vagas por tipologia
Lote 05	Bloco A	27,96	11	Flat	307,56	18.961,57	538	35,24	11
		21,07	11	Flat	231,77				11
		40,10	10	Flat	401,00				10
		27,15	1	Flat	27,15				1
		34,34	291	Flat	9.992,94				291
		58,04	1	Flat	58,04				1
		67,07	11	Flat	737,77				11
		35,00	36	Flat	1.260,00				36
		82,67	12	Flat	992,04				12
		31,50	143	Flat	4.504,50				143
		40,80	11	Flat	448,80				11
	Bloco B	1.874,69	9	Salas Com	16.872,21	20.021,69	11	1.820,15	603
		1.658,22	1	Salas Com	1.658,22				10
	Pvto Reunião	1.491,26	1	Salas Com	1.491,26				10
	Lojas	118,02	13	Comercial	1.534,22	1.534,22	13	118,02	13
Lote 05	TOTAL		562		40.517,48	40.517,48	562		1174



Planta Baixa Pav. Térreo

Planta do Pavimento Térreo



Perspectiva

Cenário Projetado

Para obtenção dos parâmetros utilizados para a tomada de decisão durante a análise da qualidade do empreendimento imobiliário, foram empregadas algumas variáveis independentes e valores apurados no mercado local apresentado no Anexo.

A seguir detalhamos as premissas utilizadas:

Data de Venda:

As vendas se iniciam após a conclusão dos projetos e aprovação e obedecerão ao cronograma apresentado no item 5.1. para não haver sobreposição de mesma tipologia.

Tipologia	Fase	unidades	Mês de Lançamento
Flat	5	538	30
Salas Com	5	11	30
Lojas	5	13	30

Valor de Venda:

O valor unitário médio ponderado para venda das unidades varia de acordo com a tipologia e estão apresentados a seguir. Os valores de mercado para venda foram apurados no mercado local conforme demonstrado no Anexo.

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Tipo de Uso	Área Privativa Total	Valor Unitário de Venda (R\$/m²)	Valor de Venda por Unidade (R\$)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor Unitário Médio Ponderado de Venda (R\$/m²)
Lote 05	Bloco A	27,96	11	Flat	307,56	11.294,58	3.473.762,09	240.003.906,64	12.657,39
		21,07	11	Flat	231,77	11.515,58	242.633,19		
		40,10	10	Flat	401,00	10.771,78	431.948,20		
		27,15	1	Flat	27,15	11.323,54	307.434,12		
		34,34	291	Flat	9.992,94	11.039,99	379.113,21		
		58,04	1	Flat	58,04	9.737,06	565.138,75		
		67,07	11	Flat	737,77	9.126,08	612.086,25		
		35,00	36	Flat	1.260,00	11.011,05	385.386,61		
		82,67	12	Flat	992,04	7.981,65	659.843,37		
		31,50	143	Flat	4.504,50	11.159,04	351.509,63		
		40,80	11	Flat	448,80	10.736,84	438.063,16		
	Bloco B	1.874,69	9	Salas Com	16.872,21	9.544,32	17.892.637,60	184.234.098,95	9.201,73
		1.658,22	1	Salas Com	1.658,22	7.292,68	12.092.870,70		
	Pvto Reunião	1.491,26	1	Salas Com	1.491,26	7.448,39	11.107.489,89		
	Lojas	118,02	13	Comercial	1.534,22	9.314,10	1.099.221,56	14.289.880,23	9.314,10
Lote 05	TOTAL		562		40.517,48			438.527.885,82	

Os valores unitários são os obtidos nos Anexos. Os percentuais aplicados para entrada, parcelas e chaves são os praticados pelo mercado imobiliários na região pesquisada. Os juros indicados estão alinhados ao financiamento bancário e serão repassados à instituição financeira 6 meses após a data de término da obra.

Tipologia	Vendas à vista	entrada	mensais		chaves	saldo		
			%	parcelas		%	juros a.a.	parcelas
Flat	20%	10%	10%	24	5%	75%	12,00%	120
Salas Com	100%							
Lojas	0%	30%	10%	24	5%	55%	12,00%	120

Absorção:

A absorção representa a velocidade de vendas dos produtos imobiliários ofertados nos empreendimentos, e estão de acordo com números observados no mercado imobiliário. Absorção está dividida em 3 fases. O escritório será vendido à vista após o término da obra.

Tipologia	fase I		fase II		fase III	
	unids/mês	meses	unids/mês	meses	unids/mês	meses
Flat	40	4	10	18	20	10
Salas Com	11	54				
Lojas	0	4	0	18	1	13

Aquisição do terreno:

A área total do terreno destinada aos empreendimentos é de 28.521,65m². Na análise coube a cada empreendimento arcar com os custos de sua respectiva área de terreno.

O valor resultante dessa análise consiste no **valor de venda do terreno**, com base no seu potencial de desenvolvimento apresentado, fixando-se a margem bruta em 35% ou taxa interna de retorno de 17%a.a.. Este valor estará descrito no item resultado.

Transação:

Despesas de cartório, advocatícias e ITBI são contempladas em nosso modelo. Todas as despesas de transação totalizam 3% sobre o valor de aquisição do terreno.

Projeto e Aprovação:

O custo de projeto e aprovação foram estimados em 2,9% dos custos de edificação e gerenciamento. O prazo de aprovação estimado é de 6 meses.

Demolição:

Este custo foi considerado nas ações mitigatórias.

Outorga Onerosa:

Para atingir o coeficiente de aproveitamento máximo é necessário pagar sobre o potencial construtivo adicional. Esta contrapartida financeira está computada nas ações mitigatórias.

Ações Mitigatórias:

Verba proporcional a área privativa desta etapa e estão detalhadas no Anexo, totalizando uma verba de R\$20.191.021,26 distribuídas concomitantemente ao prazo de obra de cada bloco.

Tipologia	custo de edificação R\$/m²	Nº de parcelas
Flat	708	24
Salas Com	708	24
Lojas	708	24

Infraestrutura:

Este custo está incluso no custo de edificações.

Edificação:

Os custos unitários de edificação foram fornecidos pelo CONTRATANTE e estão de acordo com o padrão construtivo de cada tipologia em junho de 2016 e reajustado pelo INCC para dezembro de 2017.

Tipologia	custo de edificação R\$/m²	prazo para execução
Flat	5.950	24 meses
Salas Com	4.330	24 meses
Lojas	4.330	24 meses

Custo de Gerenciamento:

São todos os custos relacionados com o gerenciamento da obra, que neste caso foi aplicado um percentual de 5% sobre os custos totais de edificação e infraestrutura.

Custo de Marketing:

O custo de Marketing inclui todas as despesas com publicidade necessárias para o lançamento do produto. Estes custos foram estimados em 3% do Valor Geral de Venda. Todo o montante está diluído de acordo com a estratégia de marketing. Os custos com montagem do stand de vendas ou sua manutenção, estão inclusos na verba de marketing e será o mesmo durante todo o desenvolvimento o que diminui consideravelmente o custo deste item.

Não computamos verba de marketing para a torre de escritórios, visto que a mesma encontra-se locada e será vendida após a entrega da obra para investidor patrimonialista.

Espera-se um maior valor gasto no marketing no primeiro mês de lançamento e o restante ao longo dos meses de vendas.

Comissão de Venda:

Devido ao grande volume de unidades este custo pode ser melhor negociado com a imobiliária responsável pela venda. O custo de comissão de venda envolve o pagamento de 3,5% sobre o valor de cada unidade vendida.

Impostos:

O empreendimento terá o regime de Distribuição RET (Regime Especial de Tributação). Os impostos incidem com um percentual de 4,00% sobre as receitas. Tal valor é o somatório de PIS/COFINS (2,08%), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) no valor de 0,66% e IR (Imposto de Renda), sendo 1,26%. Cabe ressaltar que este valor pode variar em casos específicos de acordo com o tipo de tributação de cada empresa.

Lei 4591/64 - "CAPÍTULO I-A. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) - Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais

bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos compradores.

Análise da Qualidade Econômica

A Análise da Qualidade Econômica baseou-se na intenção de verificar a qualidade econômica dos empreendimentos imobiliários que serão desenvolvidos no imóvel, considerando parâmetros de mercado usualmente utilizados por incorporadoras do setor.

Nomenclatura Utilizada

Os critérios e terminologias utilizadas são as que seguem:

1. **VGV à Vista:** Valor correspondente ao total de vendas à vista.
2. **Valor Total de Receitas:** Somatória de todas as receitas proveniente do empreendimento incluindo a receita de juros.
3. **Valor Total de Despesas:** Somatória de todas as despesas (investimentos) realizadas para a realização do empreendimento sem considerar as receitas.
4. **Lucro Líquido Nominal:** Diferença entre a receita total e despesa total.
5. **VPL:** Valor presente líquido da operação, descontada a uma taxa estabelecida como mínima satisfatória para cada parte envolvida (custo oportunidade). Tal taxa corresponde à taxa básica de juros praticada na economia atual.
6. **Índice de Lucratividade:** Relação entre o VPL e todos os investimentos demandados pelo empreendimento a valor presente.
7. **Margem Bruta:** Relação entre a Receita Líquida e o Retorno Bruto. A Receita Líquida é a Receita Total deduzida de Pis/Cofins e comissões de venda. Já o Retorno Bruto é a Receita Líquida deduzida das despesas de implantação.
8. **TIR:** Taxa interna de retorno estimada para um determinado fluxo de caixa projetado.
9. **Exposição Máxima de Capital:** Desencaixe máximo estimado ao longo do período de desenvolvimento do empreendimento.
10. **Data Exposição:** Data da exposição máxima de capital.
11. **Pay Back (não alavancado):** Prazo estimado para retorno do capital investido, num

determinado fluxo de caixa.

A moeda de referência utilizada no estudo é o Real na data do estudo, base de análise. Ao se analisar um empreendimento, pretende-se, com o uso de uma moeda de referência, caracterizar o poder de compra da massa de recursos que o empreendimento exige para ser implantado, que representará o nível de exposição do investidor. Seu uso se justifica por que:

- Como referência de preços e custos, o tomador de decisão pode analisar criticamente os valores de entrada, porque convive com eles no ambiente econômico;
- Como referência para investimentos e retornos é conveniente, porque no mercado sempre se encontram meios de proteger posições financeiras para a perda de poder de compra da moeda no patamar do índice geral de preços, de sorte que é de baixo risco operar matematicamente com valores em momentos diferentes no tempo;
- O estudo foi expresso no conceito efetivo, ou seja, acima do índice geral de preços, por se tratar de ciclos longos. Com isso, os cálculos do pay back, da taxa de rentabilidade e dos valores de retorno e de investimento não ficam prejudicados;
- A redução do valor da moeda de curso para a base é calculada no patamar da taxa de inflação, expressando a variação da inflação geral de preços, na economia em que R\$ é a moeda em curso.

Resultados

De acordo com os cenários e as planilhas apresentadas neste anexo, concluímos que o lote 5 avaliando alcançará um valor estimado na data [0] de:

Nº Lote		Área de Terreno (m²)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor do terreno		Vterr / VGV
Lote 05	Bloco A	13.347,70	240.003.906,64	15.486.102,48		6,5%
	Bloco B	14.093,96	184.234.098,95	8.323.472,28		4,5%
	Lojas	1.079,99	14.289.880,23	803.850,92		5,6%
Lote 05	TOTAL	28.521,65	438.527.885,82	24.613.425,67	24.610.000,00	5,61%

As premissas adotadas no modelo de análise da qualidade do investimento, bem como o Resultado e Fluxo de Caixa, estão detalhadas a seguir.

EMPREENDIMENTO	
Empreendimento:	NOVO RECIFE
Tipologia:	USO MISTO
Localização:	LOTE 5 - CAIS JOSÉ ESTELITA
Proprietário:	MOURA DUBEUX

CARACTERÍSTICAS GERAIS						
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja
Tipologia		Flat		Escritórios		Lojas
Finalidade		Venda	1	Locação	2	Venda
Contrato de Parceria		Não		Não		Não
Áreas						
Terreno	m²		13.347,70		14.093,96	1.079,99
Computável Adicional	m²					
Construída Total	m²	2,72	36.345,36	2,72	38.377,38	2.940,78
A demolir	m²		-		-	-
Privativa Total	m²	0,52	18.961,57	0,52	20.021,69	1.534,22
Privativa permutada	m²		-		-	-
Privativa efetiva	m²		18.961,57		20.021,69	1.534,22
Unidades						
Área média por unid	m²		35,24		1.820,15	118,02
Total			538,0		11,0	13,0
Permutada			-		-	-
Efetiva			538		11	13

RECEITAS						
TABELA DE VENDAS						
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja
Valor para Locação	R\$/m²			65,39	119.020	
Valor para Venda à Vista	R\$/m²	12.657	446.104			9.314
Entrada	% - R\$	10%	44.610			30%
parcelas	nº	1	44.610			1
início das vendas		30				30
Mensais	% - R\$	10%	44.610			10%
parcelas	nº	24	1.859			24
início após entrada	meses	1	3			1
Chaves	% - R\$	5%	22.305			5%
parcelas	nº - R\$	1	22.305			1
data de entrega	mês	58				58
Financiamento	% - R\$	75%	334.578			55%
Juros	% aa - am	12,00%	0,95%			12,00%
parcelas	nº - R\$	120	4.682,32			120
Venda das unidades				Sim		
Escalonado				Não		
Valor para venda	R\$/m²			9.202	16.748.554	
início após locação	mês			-		

RESUMO DE RECEITAS						
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja
Receitas de Venda						
VGv à vista		R\$ 12.657,39	R\$ 240.003.907			R\$ 9.314,10
VGv à prazo		R\$ 17.823,98	R\$ 337.970.596			R\$ 12.794,33
Receitas de Locação						
Total						
Venda ao final						
Yield (juros simples)				8,53% a.a.	0,71% a.m.	

ABSORÇÃO DE VENDAS						
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja
À vista	% - nº	20%	107	-		-
À prazo	% - nº	80%	431	100%	11	100%
Fase I						
unidades por mês	unids - m²	40	1.410 m²	11	20.022 m²	
período		4	5.639 m²	1	20.022 m²	4
início		30		54		30
término		33	30%	54	100%	33
Fase II						
unidades por mês	unids - m²	10	352 m²			10
período		18	6.344 m²			
início		34		55		34
término		51		54		43
Fase III						
unidades por mês	unids - m²	20	705 m²			1
período		10	7.049 m²			13
início		52	19.032 m²	55	20.022 m²	44
término / duração		61	32	54	1	56

DESPESAS DE IMPLANTAÇÃO						
AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE						
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja
Área referência		Terreno	13.347,70 m²	Terreno	14.093,96 m²	Terreno
Valor a vista	R\$/m² - R\$	1.160,21	15.486.102	590,57	8.323.472	744,31
Entrada	% - R\$	100%	15.486.102	100%	8.323.472	100%
Início	mês	1		1		1
Parcelas	nº	1		1		1
Término	mês	1		1		1
Financiamento	% - R\$	-		-		-
Parcelas	nº - R\$	-		-		-
Juros	% aa - am					
Valor total da propriedade			15.486.102		8.323.472	803.851

TRANSAÇÃO						
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja
Valor estimado do imóvel	R\$		15.486.102		8.323.472	803.851
Comissão	% - R\$		-		-	-
Desps advocatícias	% - R\$	0,15%	23.229	0,15%	12.485	1.206
ITBI	% - R\$	2,00%	309.722	2,00%	166.469	16.077
Cartório	% - R\$	0,85%	131.632	0,85%	70.750	6.833
Avaliação	R\$					
Início	mês		1		1	1
Parcelas	nº		1		1	1
Término	mês		1		1	1

PROJETO E APROVAÇÃO						
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja
Valor	% - R\$	2,9%	3.435.410	2,9%	2.639.830	202.285
Início	mês	24		24		24
Parcelas	nº	6		6		6
Término	mês	29		29		29

CONSTRUÇÃO							
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja	
Ações Mitigatórias							
Área referência		Terreno	13.347,70 m²	Terreno	14.093,96 m²	Terreno	1.079,99 m²
Valor	R\$/m² - R\$	708	9.449.094	708	9.977.382	708	764.546
Gerenciamento	% - R\$		-		-		-
Início	mês	34		30		34	
Parcelas	nº	24		24		24	
Término	mês	57	708 R\$/m²	53	708 R\$/m²	57	708 R\$/m²
Edificação							
Área referência		Privativa Total	18.961,57 m²	Privativa Total	20.021,69 m²	Privativa Total	1.534,22 m²
Valor	R\$/m² - R\$	5.950	112.821.342	4.330	86.693.918	4.330	6.643.173
Gerenciamento	% - R\$	5,0%	5.641.067	5,0%	4.334.696	5,0%	332.159
Início	mês	34		30		34	
Parcelas	nº	24		24		24	
Término	mês	57	6.248 R\$/m²	53	4.547 R\$/m²	57	4.547 R\$/m²

DESPESAS OPERACIONAIS							
ESTRATÉGIA DE MARKETING							
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja	
Marketing total	% VGV	3,0%	7.200.117		-	3,0%	428.696
Fase I		40,0%	2.880.047		-		-
Valor das parcelas	R\$		720.012		-		-
Início	mês	30		54		30	
Termino	mês	33		54		33	
Fase II		40,0%	2.880.047		-		-
Valor das parcelas	R\$		160.003		-		-
Início	mês	34		55		34	
Termino	mês	51		54		43	
Fase III		20,0%	1.440.023	100,0%	-	100,0%	428.696
Valor das parcelas	R\$		144.002		-		32.977
Início	mês	52		55		44	
Termino	mês	61		54		56	

COMISSÕES							
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja	
Comissão de venda							
Valor por unidade	%	3,5%	15.614	3,5%	586.199	3,5%	38.473
Valor total	R\$		8.400.137		6.448.193		500.146
Comissão de locação							
Valor por unidade	nº loc				1,00		
valor total					119.020		
					1.309.218		

IMPOSTOS & DIVERSOS						
PIS/COFINS	%	2,08%		2,08%		2,08%
CSLL	%	0,66%		0,66%		0,66%
IR	%	1,26%		1,26%		1,26%
IPTU	%					

CONJUNTURA ECONÔMICA							
		Bloco A Flat		Bloco B Escritório		Loja	
Custo de oportunidade		% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m	% a.a.	% a.m
Incorporador	%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
Proprietário	%						
Securitização							
Securitização		Sim		Sim		Sim	
Tx de desconto	%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%	12,00%	0,95%
Tx abertura crédito	%						
Início securitização	mês	63		59		63	
Término carteira	mês	239		228		234	

Análise Econômica-Financeira

	Bloco A Flat	Bloco B Escritório	Loja	Consolidado
Incorporador				
VGV	240.003.907	184.234.099	14.289.880	438.527.886
Receita bruta total	238.855.611	184.234.099	14.219.408	437.309.119
Venda	95.800.816	184.234.099	6.430.446	286.465.361
Securitização / Securitização	143.054.795	-	7.788.962	150.843.758
Financiamento produção	-	-	-	-
Despesa total	(172.838.275)	(127.345.777)	(10.289.745)	(310.473.797)
Terreno	(15.486.102)	(8.323.472)	(803.851)	(24.613.426)
Despesas de transação terreno	(464.583)	(249.704)	(24.116)	(738.403)
Projeto e aprovação / Outorga	(3.435.410)	(2.639.830)	(202.285)	(6.277.524)
Ações Mitigatórias	(9.449.094)	(9.977.382)	(764.546)	(20.191.021)
Obras civis	(118.462.409)	(91.028.614)	(6.975.331)	(216.466.353)
Operacionais	(25.540.677)	(15.126.776)	(1.519.617)	(42.187.070)
Financiamento produção	-	-	-	-
Lucro líquido	66.017.337	56.888.322	3.929.663	126.835.321
Valor presente líquido (12,00% a.a)	27.496.682	22.601.114	1.605.586	52.011.485
Índice de lucratividade	42,4%	28,6%	46,6%	35,11%
VPL	27.496.682	22.601.114	1.605.586	51.703.383
Investimento a VP	(64.887.918)	(78.949.210)	(3.441.958)	(147.279.086)
Margem bruta	35,0%	35,0%	35,0%	35,00%
VGV	240.003.907	184.234.099	14.289.880	438.527.886
PIS/COFINS	(4.992.081)	(3.832.069)	(297.230)	(9.121.380)
Comissão	(8.400.137)	(7.757.412)	(500.146)	(16.657.695)
Receita líquida total	226.611.689	172.644.618	13.492.505	412.748.811
Despesas de implantação	(147.297.598)	(112.219.002)	(8.770.128)	(268.286.727)
Terreno e transação	(15.950.686)	(8.573.176)	(827.966)	(25.351.828)
Projeto e aprovação	(3.435.410)	(2.639.830)	(202.285)	(6.277.524)
Ações Mitigatórias	(9.449.094)	(9.977.382)	(764.546)	(20.191.021)
Obras civis	(118.462.409)	(91.028.614)	(6.975.331)	(216.466.353)
Financiamento produção	-	-	-	-
Retorno bruto	79.314.091	60.425.616	4.722.377	144.462.084
Margem líquida nominal	28,0%	30,9%	28,0%	29,20%
VGV	240.003.907	184.234.099	14.289.880	438.527.886
Despesa total	(172.838.275)	(127.345.777)	(10.289.745)	(310.473.797)
Margem líquida VP	18,8%	20,4%	18,8%	19,49%
VPL	27.496.682	22.601.114	1.605.586	51.703.383
Receita bruta VP	146.053.168	110.634.076	8.552.100	265.239.344
TIR (% a.a)	28,5%	31,2%	28,1%	29,91%
% a.m	2,11%	2,29%	2,08%	2,20%
Exposição	(90.869.378)	(112.219.000)	(4.597.756)	(199.928.316)
Exposição/VGV	37,86%	60,91%	32,17%	45,59%
Data	57	53	51	53
Payback	63	54	63	63

Receitas

Tot	11	11	11	11	0	11	0	11	11	11	0	0	0	0	0	0	184.234.099
VPL											0	0	0	0	0	0	110.634.076
Mês	Estoque		Absorção				Absorção de unidades				Receitas de Vendas					Securitização	Receita Total
	Total	Acum	Total	Real	À vista	À prazo	Mensal	Chaves	Financo	Venda	À Vista	Entrada	Mensais	Chaves	Financo de Vendas		
0	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	11	-	11	11	-	11	-	11	-	11	-	-	-	-	-	-	184.234.099

Despesas																	
Tot	(8.323.472)	(12.485)	(166.469)	(70.750)	(2.639.830)	(9.977.382)	(86.693.918)	(4.334.696)	0	0	0	(6.448.193)	(1.309.218)	(3.832.069)	(1.215.945)	(2.321.350)	(127.345.780)
VPL	(8.245.235)	(12.368)	(164.905)	(70.084)	(2.055.619)	(6.756.657)	(58.708.897)	(2.935.445)	0	0	0	(3.872.193)	(786.196)	(2.301.189)	(730.185)	(1.393.989)	(88.032.963)
Mês	Terreno		Transação		Projeto e Aprovação	Ações Mitigatórias	Edificação		Marketing			Comissão		Impostos			Despesa Total
	Entrada	Despesas Advogado	ITBI	Cartório			Execução	Gerencio	Fase I	Fase II	Fase III	Venda	Locação	PIS/ COFINS	CSLL	IR	
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	(8.323.472)	(12.485)	(166.469)	(70.750)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.573.176)
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	-	-	-	-	(439.972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(439.972)
25	-	-	-	-	(439.972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(439.972)
26	-	-	-	-	(439.972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(439.972)
27	-	-	-	-	(439.972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(439.972)
28	-	-	-	-	(439.972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(439.972)
29	-	-	-	-	(439.972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(439.972)
30	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
31	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
32	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
33	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
34	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
35	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
36	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
37	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
38	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
39	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
40	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
41	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
42	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
43	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
44	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
45	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
46	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
47	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
48	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
49	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
50	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
51	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
52	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
53	-	-	-	-	-	(415.724)	(3.612.247)	(180.612)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.208.583)
54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.448.193)	(1.309.218)	(3.832.069)	(1.215.945)	(2.321.350)	(15.126.776)

Receitas																	
Tot	13	13	13	13	0	13	13	13	13	0	0	4.286.964	1.428.988	714.494	13.198.867	7.788.962	14.769.361
VPL											0	2.675.136	858.454	413.154	4.544.689	4.296.205	8.552.100
Mês	Estoque		Absorção				Absorção de unidades				Receitas de Vendas					Securitização	Receita Total
	Total	Acum	Total	Real	À vista	À prazo	Mensal	Chaves	Financo	Venda	À Vista	Entrada	Mensais	Chaves	Financo de Vendas		
0	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	13	-	1	1	-	1	-	-	-	-	-	329.766	-	-	-	-	329.766
45	12	1	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	8.456	-	-	-	338.222
46	11	2	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	17.616	-	-	-	347.382
47	10	3	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	27.609	-	-	-	357.375
48	9	4	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	38.601	-	-	-	368.367
49	8	5	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	50.814	-	-	-	380.581
50	7	6	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	64.555	-	-	-	394.321
51	6	7	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	80.258	-	-	-	410.024
52	5	8	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	98.578	-	-	-	428.345
53	4	9	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	120.563	-	-	-	450.329
54	3	10	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	148.043	-	-	-	477.810
55	2	11	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	184.684	-	-	-	514.450
56	1	12	1	1	-	1	1	-	-	-	-	329.766	239.645	-	-	-	569.411
57	-	13	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	349.567	-	-	-	349.567
58	-	13	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-	-	714.494	-	-	714.494
59	-	13	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-	-	109.991	-	109.991
60	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.991	-	109.991
61	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.991	-	109.991
62	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.991	-	109.991
63	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.991	7.788.962	7.898.953

ANEXO **G**

Método Comparativo – Apartamentos

Método Comparativo – Apartamentos

No intuito de coletar dados significativos para o presente trabalho técnico foi realizada ampla pesquisa de mercado na região, com foco especial nas áreas próximas ao avaliando, e em elementos em condições semelhantes de tipologia e localização.

Para a determinação dos valores privativos unitários, os elementos tiveram seus atributos comparados pelas seguintes variáveis:

Área privativa (APrivativa)

Variável que avalia os elementos pesquisados em função de sua área privativa, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do imóvel, onde quanto maior a área, menor o preço unitário e vice-versa.

Padrão IBAPE (Padrão)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Adotamos o critério utilizado pelo IBAPE-SP, conforme tabela abaixo:

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	3,500	3,600	3,700

O avaliando foi classificado com padrão Apartamento Superior com elevador, limite médio, índice 2,406.

Vagas (Vagas)

Variável que indica a oferta de número de vagas em garagem dos elementos pesquisados bem como dos avaliandos.

Local

Variável dicotômica que distingue os imóveis quanto ao logradouro. Elementos ofertados para venda localizados com frente para o mar, recebem índice 1 (um), elementos ofertados localizados em logradouros sem frente para o mar recebem índice 0 (zero). Os imóveis em estudo apresentam frente

para o mar.

Estado de Conservação (EC)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação. Esta variável não apresentou índices estatísticos aceitáveis e por este motivo foi descartada.

Idade (Idade)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade.

Data (data)

Variável dicotômica que distingue os imóveis quanto a data da informação. Elementos ofertados para venda com data de informação de julho de 2016 recebem índice 0 (zero), elementos ofertados com data de informação de dezembro de 2017 recebem índice 1 (um). Durante os cálculos verificamos que a hipótese está invertida, elementos com índice 1 apresentam valor inferior ao de índice 0.

Valor Unitário

Relação existente entre o valor ofertado ou negociado para venda em função da área privativa, assim como dos imóveis avaliandos. O valor ofertado para venda sofrerá uma redução de 10%, em face de uma provável negociação entre as partes.

Análise dos Valores Obtidos

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

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

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda, exceto para os studios que consideramos o limite máximo como valor de mercado de venda.

O valor de venda do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = A \times V_u$, onde

V_u = Valor de Venda Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor de Venda Total

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº Vagas por unid	Relação Área Privativa / Vaga	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)	Adotado (mín, méd, máx)	Valor Unitário Adotado (R\$/m²)
Lote 01	Bloco B	228,62	3	76	10.356,83	12.184,51	14.012,18	méd	12.184,51
		230,78	3	77	10.327,63	12.150,15	13.972,67	méd	12.150,15
	Bloco C	271,58	4	68	11.466,39	13.489,87	15.513,35	méd	13.489,87
		268,04	4	67	11.522,61	13.556,01	15.589,41	méd	13.556,01
Lote 02	Bloco A	280,82	4	70	11.316,18	13.313,15	15.310,13	méd	13.313,15
		512,97	6	85	10.870,01	12.788,25	14.706,49	méd	12.788,25
		509,95	6	85	10.960,93	12.895,21	14.829,49	méd	12.895,21
	Bloco B	230,48	3	77	10.331,70	12.154,94	13.978,18	méd	12.154,94
		423,87	5	85	10.589,19	12.457,87	14.326,55	méd	12.457,87
Lote 03A	Bloco A	210,47	3	70	10.591,37	12.460,43	14.329,50	méd	12.460,43
	Bloco B	174,62	3	58	10.997,65	12.938,42	14.879,18	méd	12.938,42
	Bloco C	130,21	3	43	11.396,05	13.407,12	15.418,19	méd	13.407,12
		145,22	3	48	11.274,39	13.263,98	15.253,58	méd	13.263,98
Lote 03B	Bloco A	140,00	3	47	11.318,20	13.315,53	15.312,86	méd	13.315,53
		165,50	3	55	11.088,94	13.045,81	15.002,68	méd	13.045,81
Lote 04	Bloco A	89,84	2	45	10.413,23	12.250,86	14.088,49	méd	12.250,86
		33,82	1	34	9.870,55	11.612,41	13.354,27	máx	13.354,27
	Bloco B	89,84	2	45	10.413,23	12.250,86	14.088,49	méd	12.250,86
		76,43	2	38	10.478,85	12.328,06	14.177,27	méd	12.328,06
		67,44	2	34	10.516,91	12.372,84	14.228,76	méd	12.372,84
		74,52	2	37	10.487,33	12.338,04	14.188,75	méd	12.338,04
		70,18	2	35	10.505,82	12.359,78	14.213,75	méd	12.359,78
		33,82	1	34	9.870,55	11.612,41	13.354,27	máx	13.354,27
	Bloco B	1.874,69	67	28	9.544,32	11.228,61	12.912,90	mín	9.544,32
		1.658,22	10	166	6.198,78	7.292,68	8.386,58	méd	7.292,68
Lote 05	Pvto Reunião	1.491,26	10	149	6.331,13	7.448,39	8.565,65	méd	7.448,39
	Lojas	118,02	1	118	7.916,99	9.314,10	10.711,22	méd	9.314,10

A seguir apresentamos o valor médio ponderado para cada torre:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Valor Unitário de Venda (R\$/m²)	Valor de Venda por Unidade (R\$)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor Unitário Médio Ponderado de Venda (R\$/m²)
Lote 01	Bloco B	228,62	37	16.997,80	74	229,70	12.184,51	2.785.622,23	206.816.467,98	12.167,25
		230,78	37				12.150,15	2.804.012,04		
	Bloco C	271,58	37	19.965,94	74	269,81	13.489,87	3.663.579,70	269.993.917,58	13.522,73
		268,04	37				13.556,01	3.633.553,21		
Lote 02	Bloco A	280,82	74	21.803,60	76	286,89	13.313,15	3.738.599,57	289.792.268,95	13.291,03
		512,97	1				12.788,25	6.559.989,45		
		509,95	1				12.895,21	6.575.911,64		
	Bloco B	230,48	74	17.903,26	76	235,57	12.154,94	2.801.471,23	217.869.906,97	12.169,29
		423,87	2				12.457,87	5.280.518,04		
Lote 03A	Bloco A	210,47	64	13.470,08	64	210,47	12.460,43	2.622.547,29	167.843.026,68	12.460,43
	Bloco B	174,62	64	11.175,68	64	174,62	12.938,42	2.259.306,06	144.595.587,87	12.938,42
	Bloco C	130,21	54	14.873,22	108	137,72	13.407,12	1.745.741,03	198.284.573,79	13.331,65
		145,22	54				13.263,98	1.926.195,52		
Lote 03B	Bloco A	140,00	66	20.163,00	132	152,75	13.315,53	1.864.174,24	265.534.893,57	13.169,41
		165,50	66				13.045,81	2.159.081,73		
Lote 04	Bloco A	89,84	50	7.874,00	150	52,49	12.250,86	1.100.617,31	100.195.014,88	12.724,79
		33,82	100				13.354,27	451.641,49		
	Bloco B	89,84	22	10.812,29	174	62,14	12.250,86	1.100.617,31	135.057.349,67	12.491,10
		76,43	11				12.328,06	942.233,48		
		67,44	74				12.372,84	834.424,24		
		74,52	11				12.338,04	919.430,76		
		70,18	8				12.359,78	867.409,59		
		33,82	48				13.354,27	451.641,49		

Memória de Cálculo

Informações complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 62
- Número de dados considerados: 49

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,947143
- Coeficiente de determinação: 0,897079
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,882376
- Fisher-Snedecor: 61,01
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,897079

Normalidade dos resíduos

- 81% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Equação:

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não linear
APrivativa	x^2	-5,56	0,01	-8,19%
Padrão	$1/x$	-3,30	0,20	3,21%
Vagas	x^2	4,93	0,01	8,70%
Local	x	3,66	0,07	22,70%
Idade	x	-5,31	0,01	-3,83%
data	x	-4,07	0,02	-18,10%
VUnitário	y			

Moda:

VUnitário = 16980,044 + -0,034622665 * APrivativa² + -13512,748 * 1/Padrão + 292,76532 * Vagas² + 1987,3022 * Local + -304,81529 * Idade + -1991,8286 * data

GRÁFICO: DISTRIBUIÇÃO DE FREQUÊNCIA

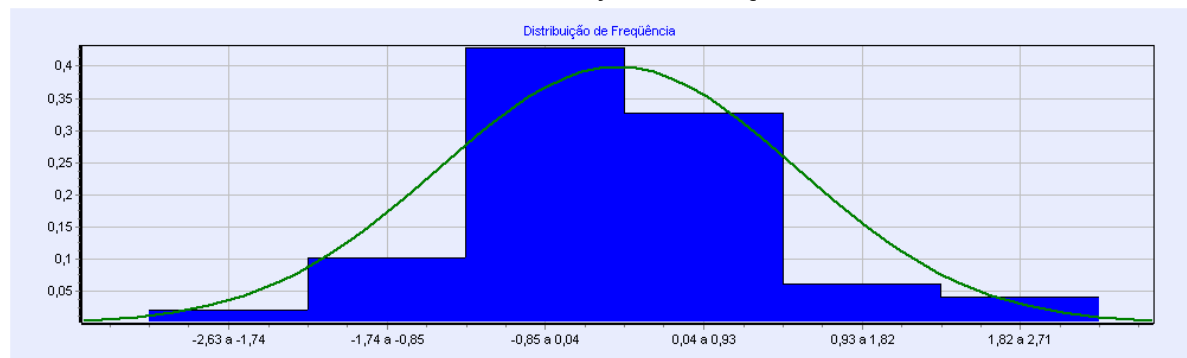


GRÁFICO: VALORES OBSERVADOS x VALORES CALCULADOS

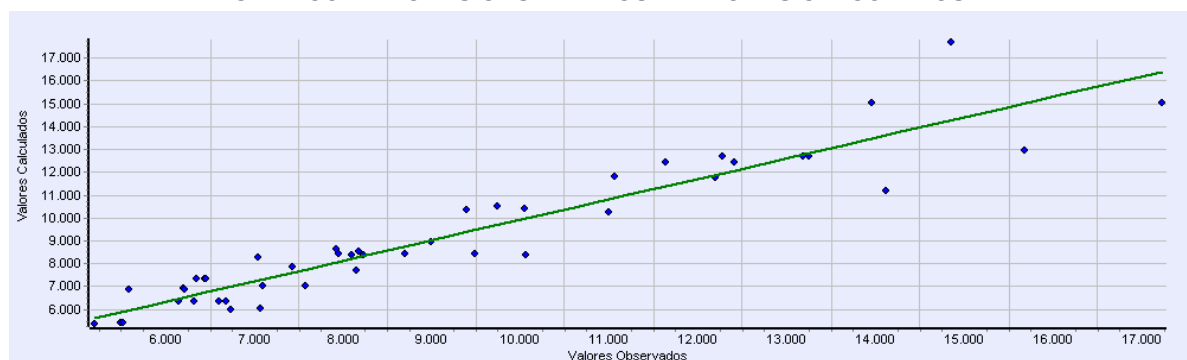
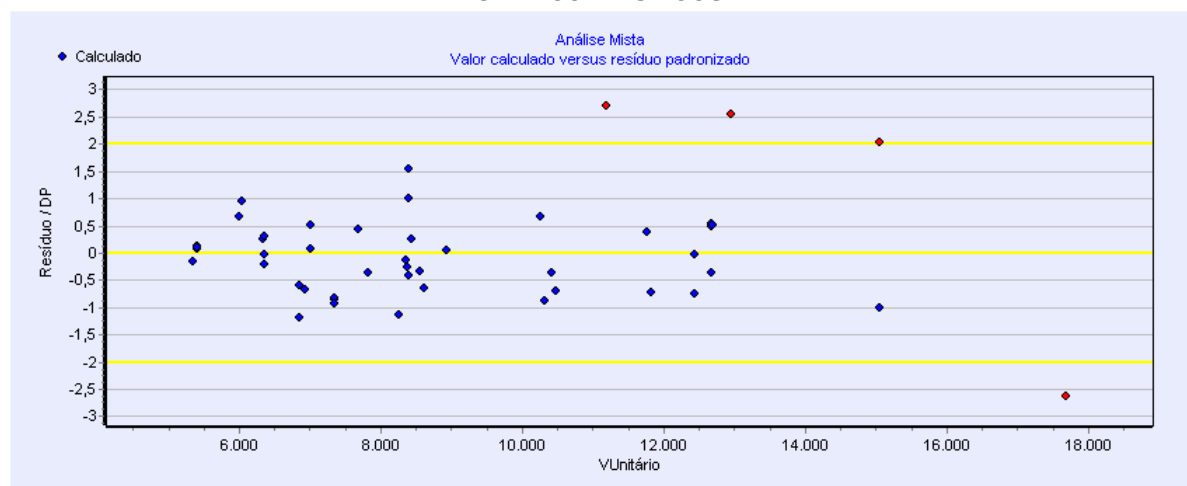
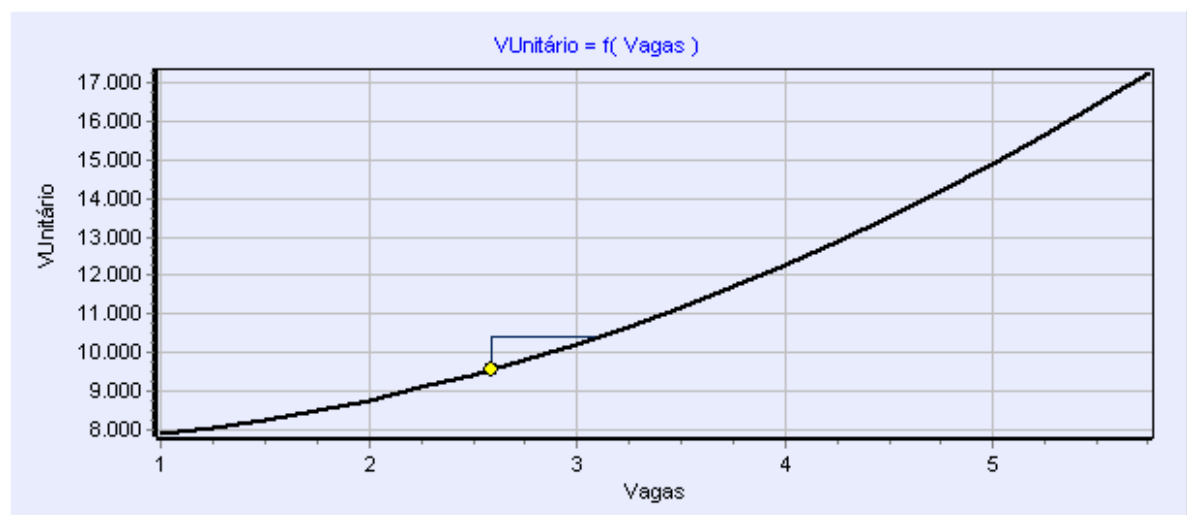
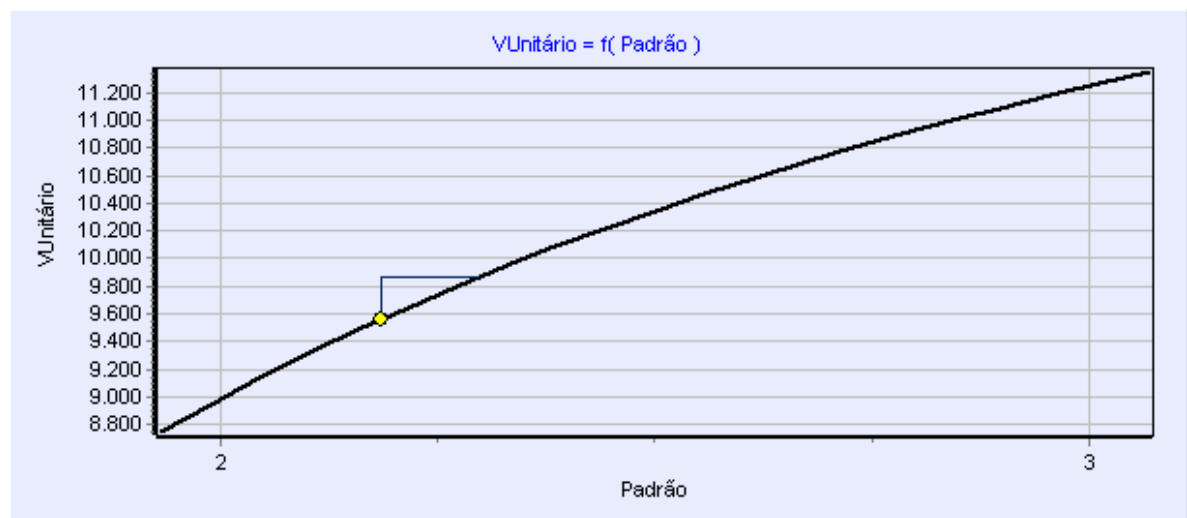
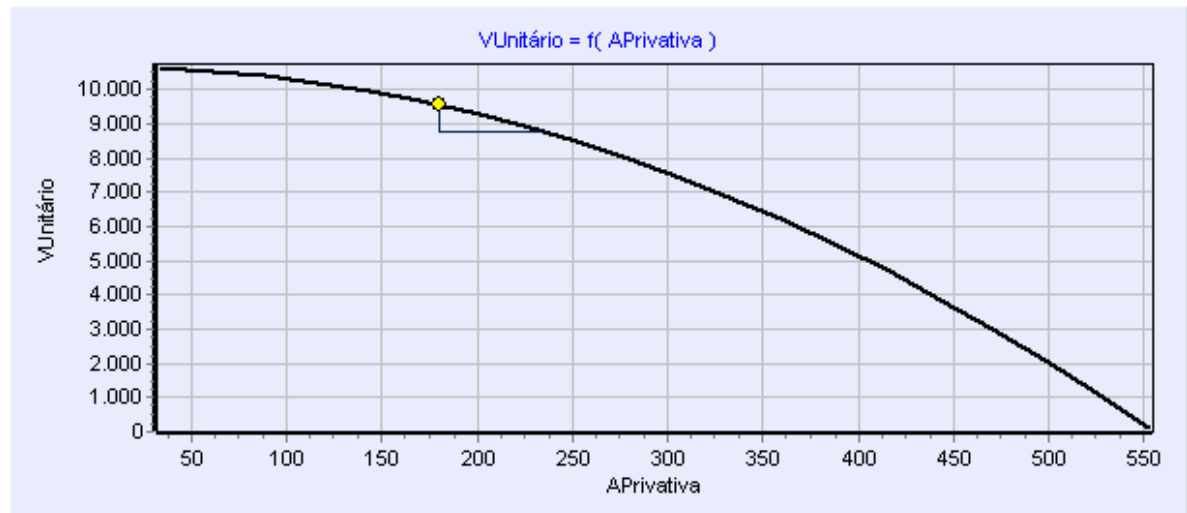
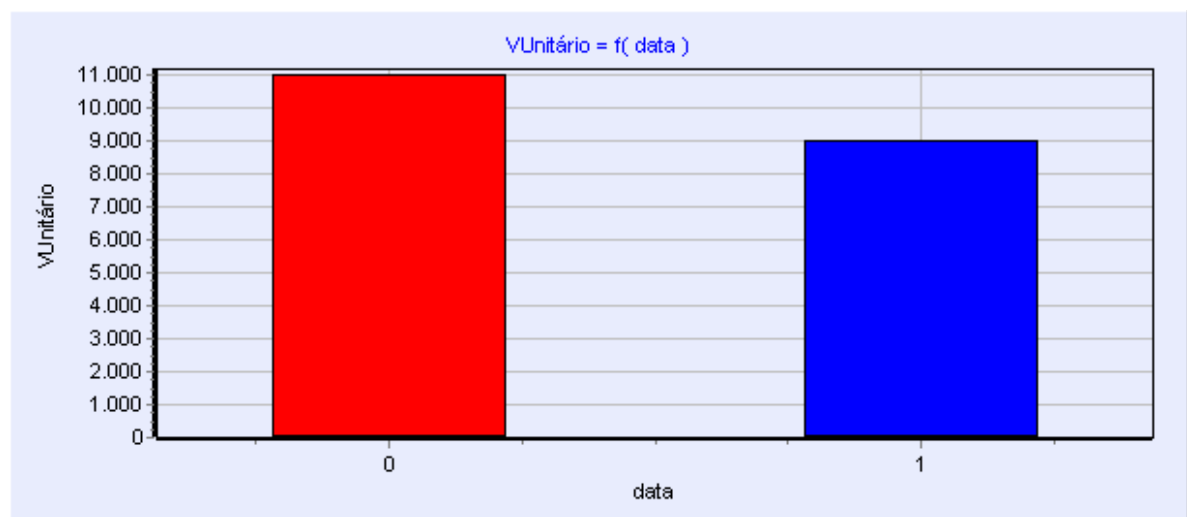
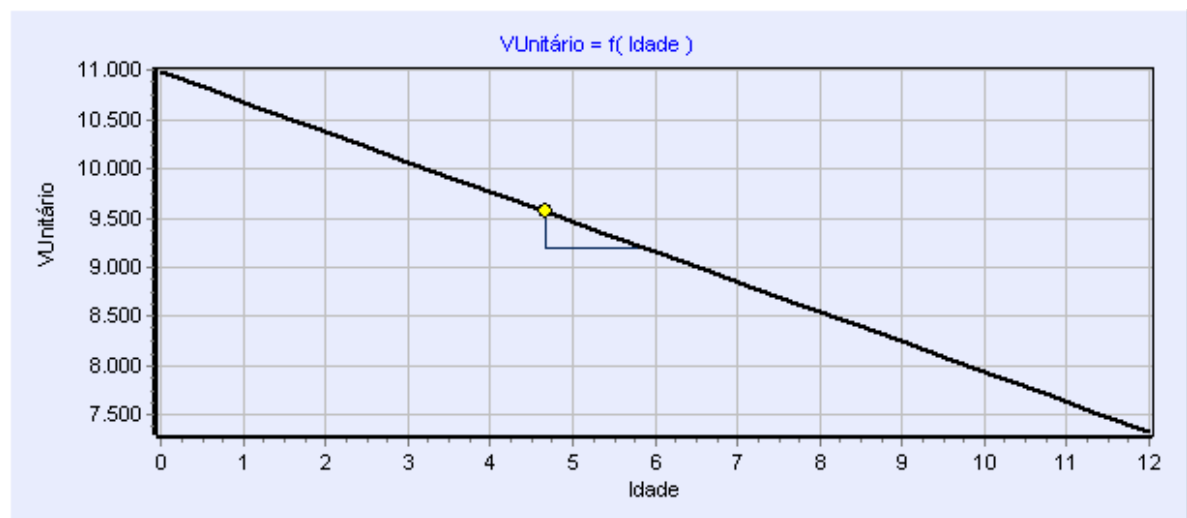
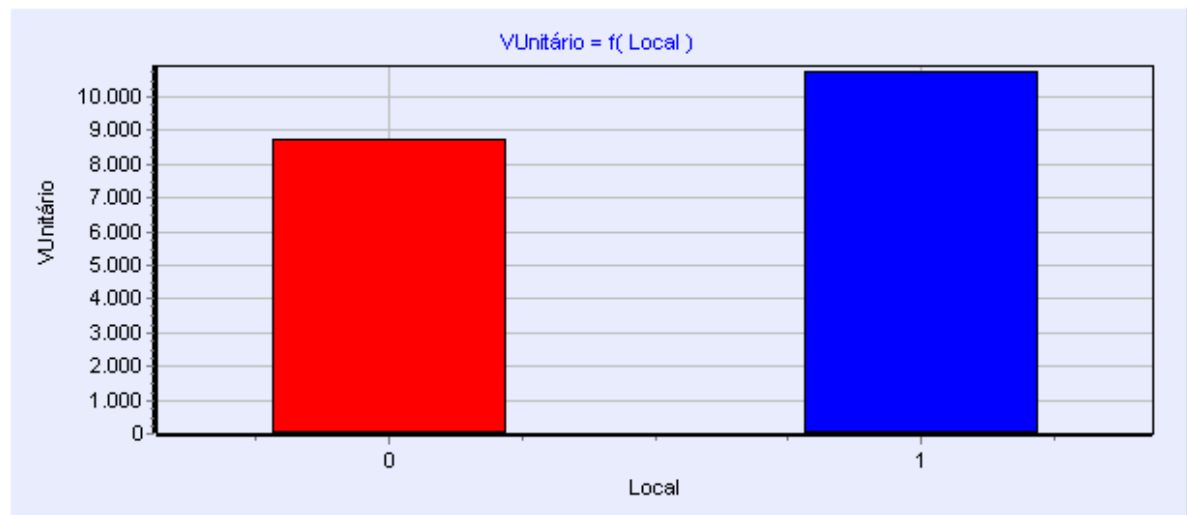


GRÁFICO: RESÍDUOS



PLANILHA DE RESÍDUOS								
Elem	Valor Observado	Valor Calculado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo sobre DP	Variação Total	Variação Residual	Variação Explicada
1	7.051,71	8.271,88	-1.220,17	-17,30%	-1,13	1,03%	3,06%	0,80%
2	8.239,44	8.373,69	-134,25	-1,63%	-0,12	0,22%	0,04%	0,24%
3	5.591,17	6.865,12	-1.273,95	-22,79%	-1,18	2,85%	3,34%	2,79%
4	6.221,48	6.865,12	-643,64	-10,35%	-0,60	1,95%	0,85%	2,08%
5	11.068,09	11.831,86	-763,77	-6,90%	-0,71	0,69%	1,20%	0,64%
6	11.000,00	10.267,95	732,05	6,66%	0,68	0,64%	1,10%	0,59%
7	7.949,99	8.407,96	-457,97	-5,76%	-0,43	0,36%	0,43%	0,35%
8	9.489,80	8.409,69	1.080,11	11,38%	1,00	0,01%	2,40%	-0,26%
10	5.204,08	5.361,54	-157,46	-3,03%	-0,15	3,48%	0,05%	3,87%
11	8.149,61	7.684,98	464,63	5,70%	0,43	0,26%	0,44%	0,24%
12	7.920,00	8.616,87	-696,87	-8,80%	-0,65	0,38%	1,00%	0,31%
13	8.181,82	8.554,59	-372,77	-4,56%	-0,35	0,25%	0,29%	0,24%
14	14.117,65	11.204,54	2.913,11	20,63%	2,71	5,00%	17,46%	3,57%
15	6.148,51	6.366,14	-217,63	-3,54%	-0,20	2,05%	0,10%	2,27%
16	6.326,73	6.366,14	-39,41	-0,62%	-0,04	1,82%	0,00%	2,03%
17	6.683,17	6.366,14	317,03	4,74%	0,29	1,40%	0,21%	1,54%
18	6.600,00	6.337,62	262,38	3,98%	0,24	1,50%	0,14%	1,65%
19	7.431,19	7.832,05	-400,86	-5,39%	-0,37	0,71%	0,33%	0,75%
23	8.700,00	8.435,04	264,96	3,05%	0,25	0,07%	0,14%	0,06%
24	9.391,30	10.329,17	-937,87	-9,99%	-0,87	0,00%	1,81%	-0,20%
25	10.044,64	10.423,48	-378,84	-3,77%	-0,35	0,13%	0,30%	0,11%
26	9.736,36	10.484,97	-748,61	-7,69%	-0,70	0,05%	1,15%	-0,08%
27	12.193,55	11.777,17	416,38	3,41%	0,39	1,82%	0,36%	1,99%
30	7.071,43	6.040,73	1.030,70	14,58%	0,96	1,01%	2,19%	0,88%
31	6.734,27	6.011,33	722,94	10,74%	0,67	1,35%	1,08%	1,38%
32	7.105,26	7.016,49	88,77	1,25%	0,08	0,98%	0,02%	1,09%
33	7.578,95	7.016,49	562,46	7,42%	0,52	0,60%	0,65%	0,59%
35	9.000,00	8.942,47	57,53	0,64%	0,05	0,01%	0,01%	0,01%
37	6.444,86	7.348,51	-903,65	-14,02%	-0,84	1,68%	1,68%	1,68%
39	6.464,69	7.348,51	-883,82	-13,67%	-0,82	1,65%	1,61%	1,66%
40	6.345,71	7.348,51	-1.002,80	-15,80%	-0,93	1,80%	2,07%	1,77%
41	6.208,47	6.939,77	-731,30	-11,78%	-0,68	1,97%	1,10%	2,07%
42	15.683,65	12.956,24	2.727,41	17,39%	2,54	8,74%	15,31%	7,99%
46	5.530,97	5.407,83	123,14	2,23%	0,11	2,94%	0,03%	3,28%
47	5.499,37	5.407,83	91,54	1,66%	0,09	2,99%	0,02%	3,33%
48	5.518,33	5.407,83	110,50	2,00%	0,10	2,96%	0,03%	3,30%
50	10.058,82	8.402,47	1.656,35	16,47%	1,54	0,14%	5,64%	-0,50%
51	8.100,00	8.387,10	-287,10	-3,54%	-0,27	0,28%	0,17%	0,30%
52	13.248,00	12.674,70	573,30	4,33%	0,53	3,37%	0,68%	3,68%
53	13.186,05	12.674,70	511,35	3,88%	0,48	3,27%	0,54%	3,58%
54	12.272,73	12.671,69	-398,96	-3,25%	-0,37	1,92%	0,33%	2,11%
55	13.250,00	12.693,85	556,15	4,20%	0,52	3,37%	0,64%	3,69%
56	13.960,40	15.049,64	-1.089,24	-7,80%	-1,01	4,68%	2,44%	4,94%
57	17.227,72	15.049,64	2.178,08	12,64%	2,02	13,45%	9,76%	13,87%
58	14.851,49	17.684,53	-2.833,04	-19,08%	-2,63	6,62%	16,51%	5,49%
59	12.413,79	12.436,55	-22,76	-0,18%	-0,02	2,11%	0,00%	2,35%
60	11.637,93	12.436,55	-798,62	-6,86%	-0,74	1,20%	1,31%	1,19%
61	12.413,79	12.436,55	-22,76	-0,18%	-0,02	2,11%	0,00%	2,35%
62	12.413,79	12.436,55	-22,76	-0,18%	-0,02	2,11%	0,00%	2,35%





CORRELAÇÕES								
Variável	Forma Linear	Aprivativa	Padrão	Vagas	Local	Idade	data	VUnitário
Aprivativa	x^2		30	96	18	28	57	65
Padrão	$1/x$	-56		19	26	56	6	45
Vagas	x^2	95	-58		15	17	54	61
Local	x	50	-78	56		23	12	49
Idade	x	-32	2	-38	-21		6	63
data	x	-49	51	-45	-54	40		53
VUnitário	y	46	-67	57	78	-55	-67	

Considerando fator local 1 e padrão IBAPE para Apartamento Superior com elevador limite médio 2,406, teremos:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº Vagas por unid	Relação Área Privativa / Vaga	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)	Adotado (mín, méd, máx)	Valor Unitário Adotado (R\$/m²)
Lote 01	Bloco B	228,62	3	76	10.356,83	12.184,51	14.012,18	méd	12.184,51
		230,78	3	77	10.327,63	12.150,15	13.972,67	méd	12.150,15
	Bloco C	271,58	4	68	11.466,39	13.489,87	15.513,35	méd	13.489,87
		268,04	4	67	11.522,61	13.556,01	15.589,41	méd	13.556,01
Lote 02	Bloco A	280,82	4	70	11.316,18	13.313,15	15.310,13	méd	13.313,15
		512,97	6	85	10.870,01	12.788,25	14.706,49	méd	12.788,25
		509,95	6	85	10.960,93	12.895,21	14.829,49	méd	12.895,21
	Bloco B	230,48	3	77	10.331,70	12.154,94	13.978,18	méd	12.154,94
		423,87	5	85	10.589,19	12.457,87	14.326,55	méd	12.457,87
Lote 03A	Bloco A	210,47	3	70	10.591,37	12.460,43	14.329,50	méd	12.460,43
	Bloco B	174,62	3	58	10.997,65	12.938,42	14.879,18	méd	12.938,42
	Bloco C	130,21	3	43	11.396,05	13.407,12	15.418,19	méd	13.407,12
		145,22	3	48	11.274,39	13.263,98	15.253,58	méd	13.263,98
Lote 03B	Bloco A	140,00	3	47	11.318,20	13.315,53	15.312,86	méd	13.315,53
		165,50	3	55	11.088,94	13.045,81	15.002,68	méd	13.045,81
Lote 04	Bloco A	89,84	2	45	10.413,23	12.250,86	14.088,49	méd	12.250,86
		33,82	1	34	9.870,55	11.612,41	13.354,27	máx	13.354,27
		89,84	2	45	10.413,23	12.250,86	14.088,49	méd	12.250,86
	Bloco B	76,43	2	38	10.478,85	12.328,06	14.177,27	méd	12.328,06
		67,44	2	34	10.516,91	12.372,84	14.228,76	méd	12.372,84
		74,52	2	37	10.487,33	12.338,04	14.188,75	méd	12.338,04
		70,18	2	35	10.505,82	12.359,78	14.213,75	méd	12.359,78
		33,82	1	34	9.870,55	11.612,41	13.354,27	máx	13.354,27

Pesquisa de Mercado

CARACTERÍSTICAS						ATRIBUTOS									
ID	Endereço	Observação	Oferta / Transação	Venda / Locação	Área Privativa (m²)	Padrão IBAPE		Padrão Idade x EC				Número de Vagas	Área / vaga	Local Prime=1 / Sec=0	Data Informação
						máx	Índice	Idade	EC	VU	Depreciação				
1	R. Amália Bernardino de Souza, 532	Rivera Boa Viagem	Oferta	Venda	89,34	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	2	A	60	0,99	2	45	0 1
2	Rua Amaro Albino Pimentel, 112	Via Parque José Pinteiro	Oferta	Venda	71,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	2	A	60	0,99	2	36	0 1
3	Rua Félix de Brito e Melo, 657	Giulia Priori	Oferta	Venda	149,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	5	A	60	0,96	2	75	0 1
4	Rua Félix de Brito e Melo, 657	Giulia Priori	Oferta	Venda	149,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	5	A	60	0,96	2	75	0 1
5	Av. Boa Viagem, 5030	Luis Dias Lins	Oferta	Venda	235,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	3	A	60	0,98	4	59	1 1
6	Av. Boa Viagem, 1590	Princesa Isabel	Oferta	Venda	180,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	4	A	60	0,97	3	60	1 1
7	Rua Raul Azedo, 95	Agenor Moraes	Oferta	Venda	147,17	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	0	A	60	1,00	2	74	0 1
8	Rua Raul Azedo, 95, apto 102	Agenor Moraes	Oferta	Venda	147,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	0	A	60	1,00	2	74	0 1
9	Rua Raul Azedo, 95, apto 202	Agenor Moraes	Oferta	Venda	147,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	0	A	60	1,00	2	74	0 1
10	Rua Faustinio Porto, 66	Condomínio Chateau	Oferta	Venda	147,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	10	C	60	0,90	2	74	0 1
11	Rua Domicio Rangel, 70	Vinicius de Moraes	Oferta	Venda	127,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	3	A	60	0,98	2	64	0 1
12	Rua Pedro Paes Mendonça, 200	Maria Olívia	Oferta	Venda	125,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	0	A	60	1,00	2	63	0 1
13	Rua Pedro Paes Mendonça, 200	Maria Olívia	Oferta	Venda	132,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	0	A	60	1,00	2	66	0 1
14	Av. Boa Viagem, 2080	Teresa Novaes	Oferta	Venda	255,00	Apartamento Superior com elevador	méd	2,406	2	A	60	0,99	4	64	0 1
15	Rua José Adenval Chaves, 48	Acácias Prince	Oferta	Venda	101,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	8	B	60	0,94	2	51	0 1
16	Rua José Adenval Chaves, 48	Acácias Prince	Oferta	Venda	101,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	8	B	60	0,94	2	51	0 1
17	Rua José Adenval Chaves, 48	Acácias Prince	Oferta	Venda	101,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	8	B	60	0,94	2	51	0 1
18	Rua José Adenval Chaves, 48	Acácias Prince	Oferta	Venda	105,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	8	B	60	0,94	2	53	0 1
19	Rua Francisco da Cunha, 1640	Othelo Priori	Oferta	Venda	109,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	3	B	60	0,98	2	55	0 1
20	Rua Pedro Paes Mendonça, 120	Maria Leticia	Oferta	Venda	97,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	0	A	60	1,00	2	49	0 1
21	Rua Pedro Paes Mendonça, 120	Maria Leticia	Oferta	Venda	99,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	0	A	60	1,00	2	50	0 1
22	Rua Pedro Paes Mendonça, 120, apto 3204	Maria Leticia	Oferta	Venda	99,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	0	A	60	1,00	2	50	0 1
23	Av. Boa Viagem, 6396	Porto Ravena	Oferta	Venda	300,00	Apartamento Fino	méd	3,066	12	B	50	0,88	3	100	1 1
24	Av. Boa Viagem, 4530	Castelinho	Oferta	Venda	230,00	Apartamento Fino	méd	3,066	10	B	50	0,90	3	77	1 1
25	Av. Boa Viagem, 4530	Castelinho	Oferta	Venda	224,00	Apartamento Fino	méd	3,066	10	B	50	0,90	3	75	1 1
26	Av. Boa Viagem, 4530	Castelinho	Oferta	Venda	220,00	Apartamento Fino	méd	3,066	10	B	50	0,90	3	73	1 1
27	Av. Boa Viagem, 4862	Praça Mar	Oferta	Venda	155,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	0	A	60	1,00	3	52	1 1
28	Rua Tenente João Cicero, 100	Antônio e Julia Lucena	Oferta	Venda	91,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	2	B	60	0,98	2	46	0 1
29	Rua Tenente João Cicero, 100	Antônio e Julia Lucena	Oferta	Venda	91,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	2	B	60	0,98	2	46	0 1
30	Rua Serinhaém, 44	Dona Cecy	Oferta	Venda	140,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	8	A	60	0,94	2	70	0 1
31	Rua Serinhaém, 44	Dona Cecy	Oferta	Venda	143,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	8	A	60	0,94	2	72	0 1
32	Rua Carlos Pereira Falcão, 82, apto 402	Unique	Oferta	Venda	95,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	6	B	60	0,95	2	48	0 1
33	Rua Carlos Pereira Falcão, 82, apto 1302	Unique	Oferta	Venda	95,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	6	B	60	0,95	2	48	0 1
34	Rua Antônio Falcão, 979	Maria Ligia	Oferta	Venda	81,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	0	A	60	1,00	2	41	0 1
35	Rua Padre Carapuceiro, 815	Evolution	Oferta	Venda	140,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	5	B	60	0,96	2	70	1 1
36	Rua Padre Carapuceiro, 815	Evolution	Oferta	Venda	130,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	5	B	60	0,96	2	65	1 1
37	Rua Bruno Veloso, 284	Porto Cristo	Oferta	Venda	90,77	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	5	A	60	0,96	2	45	0 1
38	Rua Bruno Veloso, 284	Porto Cristo	Oferta	Venda	90,77	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	5	A	60	0,96	2	45	0 1
39	Rua Bruno Veloso, 284	Porto Cristo	Oferta	Venda	90,77	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	5	A	60	0,96	2	45	0 1
40	Rua Bruno Veloso, 284	Porto Cristo	Oferta	Venda	90,77	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	5	A	60	0,96	2	45	0 1
41	Rua Antônio Falcão, 1013	Maria Emilia	Oferta	Venda	59,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	4	A	60	0,97	1	59	0 1
42	Av. Boa Viagem, 1196	Laryssa	Oferta	Venda	373,00	Apartamento Superior com elevador	méd	2,406	3	A	60	0,98	5	75	1 1
43	Rua General Salgado, 476	Rosa de Campos Classic	Oferta	Venda	92,69	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	1	A	60	0,99	2	46	0 1
44	Rua General Salgado, 476	Rosa de Campos Classic	Oferta	Venda	92,69	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	1	A	60	0,99	2	46	0 1
45	Rua General Salgado, 476	Rosa de Campos Classic	Oferta	Venda	92,69	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	1	A	60	0,99	2	46	0 1
46	Rua Baltazar Passos, 310, apto 502	Jardim das Palmeiras	Oferta	Venda	142,38	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	10	A	60	0,92	2	71	0 1
47	Rua Baltazar Passos, 310	Jardim das Palmeiras	Oferta	Venda	142,38	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	10	A	60	0,92	2	71	0 1
48	Rua Baltazar Passos, 310	Jardim das Palmeiras	Oferta	Venda	142,38	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	10	A	60	0,92	2	71	0 1
49	Av. Boa Viagem, 4000	Vânia	Oferta	Venda	300,00	Apartamento Fino	méd	3,066	10	A	50	0,90	3	100	1 1
50	Rua dos Navegantes, 16	Studio Portal dos Mares	Oferta	Venda	34,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	6	A	60	0,96	1	34	0 0
51	Rua dos Navegantes, 16	Studio Portal dos Mares	Oferta	Venda	40,00	Apartamento Médio com elevador	méd	1,926	6	A	60	0,96	1	40	0 0
52	Av.Boa Viagem, 2290	Ed. Parque Atlântico	Oferta	Venda	43,00	Apartamento Superior com elevador	méd	2,406	3	A	60	0,98	1	43	1 0
53	Av.Boa Viagem, 2290	Ed. Parque Atlântico	Oferta	Venda	43,00	Apartamento Superior com elevador	méd	2,406	3	A	60	0,98	1	43	1 0
54	Av.Boa Viagem, 2290	Ed. Parque Atlântico	Oferta	Venda	44,00	Apartamento Superior com elevador	méd	2,406	3	A	60	0,98	1	44	1 0
55	Av.Boa Viagem, 2290	Ed. Parque Atlântico	Oferta	Venda	36,00	Apartamento Superior com elevador	méd	2,406	3	A	60	0,98	1	36	1 0
56	Av. Boa Viagem, 2876	Ed. 5ª Avenida	Oferta	Venda	303,00	Apartamento Superior com elevador	máx	2,640	1	A	60	0,99	4	76	1 0
57	Av. Boa Viagem, 2876	Ed. 5ª Avenida	Oferta	Venda	303,00	Apartamento Superior com elevador	máx	2,640	1	A	60	0,99	4	76	1 0
58	Av. Boa Viagem, 2876	Ed. 5ª Avenida	Oferta	Venda	303,00	Apartamento Superior com elevador	máx	2,640	1	A	60	0,99	5	61	1 0
59	Av. Boa Viagem, 1756	Ed. Puerto Baus	Oferta	Venda	580,00	Apartamento Superior com elevador	máx	2,640	1	A	60	0,99	6	97	1 0
60	Av. Boa Viagem, 1756	Ed. Puerto Baus	Oferta	Venda	580,00	Apartamento Superior com elevador	máx	2,640	1	A	60	0,99	6	97	1 0
61	Av. Boa Viagem, 1756	Ed. Puerto Baus	Oferta	Venda	580,00	Apartamento Superior com elevador	máx	2,640	1	A	60	0,99	6	97	1 0
62	Av. Boa Viagem, 1756	Ed. Puerto Baus	Oferta	Venda	580,00	Apartamento Superior com elevador	máx	2,640	1	A	60	0,99	6	97	1 0

CARACTERÍSTICAS						PREÇO PEDIDO			CONTATO	
ID	Endereço	Observação	Oferta / Transação	Venda / Locação	Área Privativa (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Total (R\$) - % oferta	R\$ / m² Privativo	Imobiliária	Telefone
1	R. Amália Bernardino de Souza, 532	Rivera Boa Viagem	Oferta	Venda	89,34	700.000,00	630.000,00	7.051,71	Gilka Nunes	(81) 9961 5830
2	Rua Amaro Albino Pimentel, 112	Via Parque José Pinteiro	Oferta	Venda	71,00	650.000,00	585.000,00	8.239,44	Mariela Rossiter	(81) 98201 2011
3	Rua Félix de Brito e Melo, 657	Giulia Priori	Oferta	Venda	149,00	925.650,00	833.085,00	5.591,17	Augusto Cesar	(81) 98567 5401
4	Rua Félix de Brito e Melo, 657	Giulia Priori	Oferta	Venda	149,00	1.030.000,00	927.000,00	6.221,48	AL	(81) 3088 0683
5	Av. Boa Viagem, 5030	Luis Dias Lins	Oferta	Venda	235,00	2.890.000,00	2.601.000,00	11.068,09	Alvaro Lucena	(81) 99194 4480
6	Av. Boa Viagem, 1590	Princesa Isabel	Oferta	Venda	180,00	2.200.000,00	1.980.000,00	11.000,00	Kennedy	(81) 98713 2021
7	Rua Raul Azedo, 95	Agenor Moraes	Oferta	Venda	147,17	1.300.000,00	1.170.000,00	7.949,99	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
8	Rua Raul Azedo, 95, apto 102	Agenor Moraes	Oferta	Venda	147,00	1.550.000,00	1.395.000,00	9.489,80	Acesso	(81) 3038 6768
9	Rua Raul Azedo, 95, apto 202	Agenor Moraes	Oferta	Venda	147,00	1.694.000,00	1.524.600,00	10.371,43	Acesso	(81) 3038 6768
10	Rua Faustino Porto, 66	Condomínio Chateau	Oferta	Venda	147,00	850.000,00	765.000,00	5.204,08	Renata C Lucena	(81) 99282 2400
11	Rua Domicio Rangel, 70	Vinicius de Moraes	Oferta	Venda	127,00	1.150.000,00	1.035.000,00	8.149,61	Acesso	(81) 3038 6768
12	Rua Pedro Paes Mendonça, 200	Maria Olívia	Oferta	Venda	125,00	1.100.000,00	990.000,00	7.920,00	Carlos Freitas	(81) 99992 9636
13	Rua Pedro Paes Mendonça, 200	Maria Olívia	Oferta	Venda	132,00	1.200.000,00	1.080.000,00	8.181,82	Carlos Freitas	(81) 99992 9636
14	Av. Boa Viagem, 2080	Teresa Novaes	Oferta	Venda	255,00	4.000.000,00	3.600.000,00	14.117,65	Eduardo Leão	(81) 3091 0767
15	Rua José Adenval Chaves, 48	Acácias Prince	Oferta	Venda	101,00	690.000,00	621.000,00	6.148,51	Seleta	(81) 99998 1675
16	Rua José Adenval Chaves, 48	Acácias Prince	Oferta	Venda	101,00	710.000,00	639.000,00	6.326,73	Marcel Oliveira	(81) 99961 0995
17	Rua José Adenval Chaves, 48	Acácias Prince	Oferta	Venda	101,00	750.000,00	675.000,00	6.683,17	Barbarini	(81) 99977 5954
18	Rua José Adenval Chaves, 48	Acácias Prince	Oferta	Venda	105,00	770.000,00	693.000,00	6.600,00	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
19	Rua Francisco da Cunha, 1640	Othelo Priori	Oferta	Venda	109,00	900.000,00	810.000,00	7.431,19	Sonho	(81) 3466 2572
20	Rua Pedro Paes Mendonça, 120	Maria Letícia	Oferta	Venda	97,00	739.999,00	665.999,10	6.865,97	Nill Alves	(81) 99675 8492
21	Rua Pedro Paes Mendonça, 120	Maria Letícia	Oferta	Venda	99,00	750.000,00	675.000,00	6.818,18	Jean Charles	(81) 3093 1515
22	Rua Pedro Paes Mendonça, 120, apto 3204	Maria Letícia	Oferta	Venda	99,00	750.000,00	675.000,00	6.818,18	Marcos Andrade	(81) 99689 6101
23	Av. Boa Viagem, 6396	Porto Ravena	Oferta	Venda	300,00	2.900.000,00	2.610.000,00	8.700,00	Direct	(81) 3231 3113
24	Av. Boa Viagem, 4530	Castelinho	Oferta	Venda	230,00	2.400.000,00	2.160.000,00	9.391,30	Jean Charles	(81) 3093 1515
25	Av. Boa Viagem, 4530	Castelinho	Oferta	Venda	224,00	2.500.000,00	2.250.000,00	10.044,64	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
26	Av. Boa Viagem, 4530	Castelinho	Oferta	Venda	220,00	2.380.000,00	2.142.000,00	9.736,36	Cleide Gomes	(81) 97117 6006
27	Av. Boa Viagem, 4862	Praça Mar	Oferta	Venda	155,00	2.100.000,00	1.890.000,00	12.193,55	Nerise Maio	(81) 99972 8002
28	Rua Tenente João Cicero, 100	Antônio e Julia Lucena	Oferta	Venda	91,00	607.005,00	546.304,50	6.003,35	Jean Charles	(81) 3093 1515
29	Rua Tenente João Cicero, 100	Antônio e Julia Lucena	Oferta	Venda	91,00	607.738,00	546.964,20	6.010,60	Jean Charles	(81) 3093 1515
30	Rua Serinhaém, 44	Dona Cecy	Oferta	Venda	140,00	1.100.000,00	990.000,00	7.071,43	WanJosé	(81) 99956 3551
31	Rua Serinhaém, 44	Dona Cecy	Oferta	Venda	143,00	1.070.000,00	963.000,00	6.734,27	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
32	Rua Carlos Pereira Falcão, 82, apto 402	Unique	Oferta	Venda	95,00	750.000,00	675.000,00	7.105,26	MTO	(81) 99647 1247
33	Rua Carlos Pereira Falcão, 82, apto 1302	Unique	Oferta	Venda	95,00	800.000,00	720.000,00	7.578,95	MTO	(81) 99647 1247
34	Rua Antônio Falcão, 979	Maria Ligia	Oferta	Venda	81,00	665.000,00	598.500,00	7.388,89	Sergio Miranda	(81) 3465 7788
35	Rua Padre Carapuceiro, 815	Evolution	Oferta	Venda	140,00	1.400.000,00	1.260.000,00	9.000,00	Eduardo Leão	(81) 3091 0767
36	Rua Padre Carapuceiro, 815	Evolution	Oferta	Venda	130,00	940.000,00	846.000,00	6.507,69	Lourdinha	(81) 99976 9555
37	Rua Bruno Veloso, 284	Porto Cristo	Oferta	Venda	90,77	650.000,00	585.000,00	6.444,86	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
38	Rua Bruno Veloso, 284	Porto Cristo	Oferta	Venda	90,77	649.900,00	584.910,00	6.443,87	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
39	Rua Bruno Veloso, 284	Porto Cristo	Oferta	Venda	90,77	652.000,00	586.800,00	6.464,69	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
40	Rua Bruno Veloso, 284	Porto Cristo	Oferta	Venda	90,77	640.000,00	576.000,00	6.345,71	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
41	Rua Antônio Falcão, 1013	Maria Emilia	Oferta	Venda	59,00	407.000,00	366.300,00	6.208,47	Carlos Freitas	(81) 99992 9636
42	Av. Boa Viagem, 1196	Laryssa	Oferta	Venda	373,00	6.500.000,00	5.850.000,00	15.683,65	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
43	Rua General Salgado, 476	Rosa de Campos Classic	Oferta	Venda	92,69	600.000,00	540.000,00	5.825,87	Flavio Elias	(81) 98567 0939
44	Rua General Salgado, 476	Rosa de Campos Classic	Oferta	Venda	92,69	600.000,00	540.000,00	5.825,87	Jean Charles	(81) 3093 1515
45	Rua General Salgado, 476	Rosa de Campos Classic	Oferta	Venda	92,69	607.000,00	546.300,00	5.893,84	Fleischmann	(81) 99991 3168
46	Rua Baltazar Passos, 310, apto 502	Jardim das Palmeiras	Oferta	Venda	142,38	875.000,00	787.500,00	5.530,97	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
47	Rua Baltazar Passos, 310	Jardim das Palmeiras	Oferta	Venda	142,38	870.000,00	783.000,00	5.499,37	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
48	Rua Baltazar Passos, 310	Jardim das Palmeiras	Oferta	Venda	142,38	873.000,00	785.700,00	5.518,33	Eduardo Nascimento	(81) 4101 3202
49	Av. Boa Viagem, 4000	Vânia	Oferta	Venda	300,00	2.500.000,00	2.250.000,00	7.500,00	Sandra Parmera	(81) 99292 0001
50	Rua dos Navegantes, 16	Studio Portal dos Mares	Oferta	Venda	34,00	380.000,00	342.000,00	10.058,82	Newville	(81) 3465 6363
51	Rua dos Navegantes, 16	Studio Portal dos Mares	Oferta	Venda	40,00	360.000,00	324.000,00	8.100,00	Simões Imóveis	(81) 9727 9727
52	Av.Boa Viagem, 2290	Ed. Parque Atlântico	Oferta	Venda	43,00	632.960,00	569.664,00	13.248,00	Simões Imóveis	(81) 9727 9727
53	Av.Boa Viagem, 2290	Ed. Parque Atlântico	Oferta	Venda	43,00	630.000,00	567.000,00	13.186,05	Bridge	(81) 98102 8884
54	Av.Boa Viagem, 2290	Ed. Parque Atlântico	Oferta	Venda	44,00	600.000,00	540.000,00	12.272,73	Classe A	(81) 9794 8584
55	Av.Boa Viagem, 2290	Ed. Parque Atlântico	Oferta	Venda	36,00	530.000,00	477.000,00	13.250,00	Bello Lar	(81) 3071 1219
56	Av. Boa Viagem, 2876	Ed. 5ª Avenida	Oferta	Venda	303,00	4.700.000,00	4.230.000,00	13.960,40	Simões Imóveis	(81) 9727 9727
57	Av. Boa Viagem, 2876	Ed. 5ª Avenida	Oferta	Venda	303,00	5.800.000,00	5.220.000,00	17.227,72	True	(81) 3227 6633
58	Av. Boa Viagem, 2876	Ed. 5ª Avenida	Oferta	Venda	303,00	5.000.000,00	4.500.000,00	14.851,49	Corretor	(81) 98847 2525
59	Av. Boa Viagem, 1756	Ed. Puerto Baus	Oferta	Venda	580,00	8.000.000,00	7.200.000,00	12.413,79	Cristiano Tessis	(81) 3088 7534
60	Av. Boa Viagem, 1756	Ed. Puerto Baus	Oferta	Venda	580,00	7.500.000,00	6.750.000,00	11.637,93	Corretor	(81) 98847 2525
61	Av. Boa Viagem, 1756	Ed. Puerto Baus	Oferta	Venda	580,00	8.000.000,00	7.200.000,00	12.413,79	Corretor	(81) 98847 2525
62	Av. Boa Viagem, 1756	Ed. Puerto Baus	Oferta	Venda	580,00	8.000.000,00	7.200.000,00	12.413,79	Remax	(61) 3465 6666

ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com as Normas Brasileiras NBR-14653-1 e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - o presente trabalho avaliatório apresentou Grau de Fundamentação e Precisão conforme descrito a seguir:

Tabela 1 - Grau de Fundamentação - Modelo Comparativo: III

Item	Descrição	Grau Atingido na Avaliação	
1	Caracterização do imóvel avaliando	2	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3	$6(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem
4	Extrapolação	3	Não admitida
5	Nível de significância a (somatório do valor da duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%
Total de pontos		16	Pontuação mínima para atingir o grau

Tabela 5 - Grau de Precisão - Modelo Comparativo: III

Descrição	Grau Atingido na Avaliação	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor da estimativa	III	$\leq 30\%$

ANEXO **H**

Método Comparativo – Flats

Método Comparativo – Flats

No intuito de coletar dados significativos para o presente trabalho técnico foi realizada ampla pesquisa de mercado na região, com foco especial nas áreas próximas ao avaliando, e em elementos em condições semelhantes de tipologia e localização.

Para a determinação dos valores privativos unitários, os elementos tiveram seus atributos comparados pelas seguintes variáveis:

Área Privativa (APrivativa)

Variável que avalia os elementos pesquisados em função de sua área privativa, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do imóvel, onde quanto maior a área, menor o preço unitário e vice-versa.

Padrão IBAPE (Padrão)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Adotamos o critério utilizado pelo IBAPE-SP, conforme tabela abaixo:

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	3,500	3,600	3,700

O avaliando foi classificado com padrão Apartamento Superior com elevador, limite máximo, índice 2,640.

Estado de Conservação (Depreciação)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação. Esta variável não apresentou índices estatísticos aceitáveis e por este motivo foi descartada.

Idade (Idade)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade.

Valor Unitário (VUnitário)

Relação existente entre o valor ofertado ou negociado para venda em função da área privativa, assim como do imóvel avaliando. O valor ofertado para venda sofrerá uma redução de 10%, em face de uma provável negociação entre as partes.

Análise dos Valores Obtidos

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

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

Devido às características físicas do imóvel, localização e principalmente conjuntura econômica, adotamos o valor mínimo como valor de mercado de venda.

O valor de venda do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = A \times Vu$, onde

Vu = Valor de Venda Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor de Venda Total

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)	Adotado (mín, méd, máx)	Valor Unitário Adotado (R\$/m²)
Lote 01	Bloco A	45,31	10.500,31	12.353,31	14.206,30	mín	10.500,31
		33,18	11.089,70	13.046,70	15.003,71	mín	11.089,70
		33,19	11.089,28	13.046,21	15.003,14	mín	11.089,28
		32,20	11.130,53	13.094,74	15.058,95	mín	11.130,53
		38,15	10.866,47	12.784,08	14.701,69	mín	10.866,47
		40,34	10.759,85	12.658,65	14.557,45	mín	10.759,85
		39,47	10.802,79	12.709,17	14.615,54	mín	10.802,79
		33,63	11.070,59	13.024,22	14.977,86	mín	11.070,59
		33,76	11.065,03	13.017,68	14.970,33	mín	11.065,03
		38,68	10.841,12	12.754,26	14.667,39	mín	10.841,12
		36,13	10.960,40	12.894,58	14.828,77	mín	10.960,40
		39,94	10.779,69	12.681,99	14.584,29	mín	10.779,69
		29,28	11.245,74	13.230,28	15.214,82	mín	11.245,74
		30,03	11.217,08	13.196,57	15.176,05	mín	11.217,08
		30,05	11.216,31	13.195,66	15.175,01	mín	11.216,31
Lote 05	Bloco A	27,96	11.294,58	13.287,75	15.280,91	mín	11.294,58
		21,07	11.515,58	13.547,74	15.579,90	mín	11.515,58
		40,10	10.771,78	12.672,68	14.573,58	mín	10.771,78
		27,15	11.323,54	13.321,81	15.320,08	mín	11.323,54
		34,34	11.039,99	12.988,22	14.936,46	mín	11.039,99
		58,04	9.737,06	11.455,36	13.173,66	mín	9.737,06
		67,07	9.126,08	10.736,57	12.347,05	mín	9.126,08
		35,00	11.011,05	12.954,17	14.897,30	mín	11.011,05
		82,67	7.981,65	9.390,18	10.798,71	mín	7.981,65
		31,50	11.159,04	13.128,28	15.097,52	mín	11.159,04
		40,80	10.736,84	12.631,58	14.526,32	mín	10.736,84

A seguir apresentamos o valor médio ponderado para cada torre:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Valor Unitário de Venda (R\$/m²)	Valor de Venda por Unidade (R\$)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor Unitário Médio Ponderado de Venda (R\$/m²)
Lote 01	Bloco A	45,31	19	10.133,46	285	35,56	10.500,31	475.769,04	110.961.598,41	10.950,02
		33,18	19				11.089,70	367.956,21		
		33,19	19				11.089,28	368.053,10		
		32,20	19				11.130,53	358.403,10		
		38,15	19				10.866,47	414.555,80		
		40,34	19				10.759,85	434.052,50		
		39,47	19				10.802,79	426.386,27		
		33,63	19				11.070,59	372.303,98		
		33,76	19				11.065,03	373.555,39		
		38,68	19				10.841,12	419.334,44		
		36,13	19				10.960,40	395.999,14		
		39,94	19				10.779,69	430.540,87		
		29,28	19				11.245,74	329.275,24		
		30,03	19				11.217,08	336.848,96		
		30,05	19				11.216,31	337.050,07		
Lote 05	Bloco A	27,96	11	18.961,57	538	35,24	11.294,58	3.473.762,09	240.003.906,64	12.657,39
		21,07	11				11.515,58	242.633,19		
		40,10	10				10.771,78	431.948,20		
		27,15	1				11.323,54	307.434,12		
		34,34	291				11.039,99	379.113,21		
		58,04	1				9.737,06	565.138,75		
		67,07	11				9.126,08	612.086,25		
		35,00	36				11.011,05	385.386,61		
		82,67	12				7.981,65	659.843,37		
		31,50	143				11.159,04	351.509,63		
		40,80	11				10.736,84	438.063,16		

Memória de Cálculo

Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 39
- Número de dados considerados: 29

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,800997
- Coeficiente de determinação: 0,641596
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,598588
- Fisher-Snedecor: 14,92
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,604518

Normalidade dos resíduos

- 82% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação:

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não linear
APrivativa	x^2	-1,57	12,80	-1,50%
Padrão	$1/x$	-4,32	0,02	2,56%
Idade	x^2	-5,39	0,01	-4,08%
Valor Unitário	$\ln(y)$			

Moda:

$V_{\text{Unitário}} = 26600,463 * e^{(-5,7360379e-05 * A_{\text{Privativa}}^2)} * e^{(-1,7140049 * 1/\text{Padrão})} * e^{(-0,0017554535 * \text{Idade}^2)}$

GRÁFICO: DISTRIBUIÇÃO DE FREQUÊNCIA

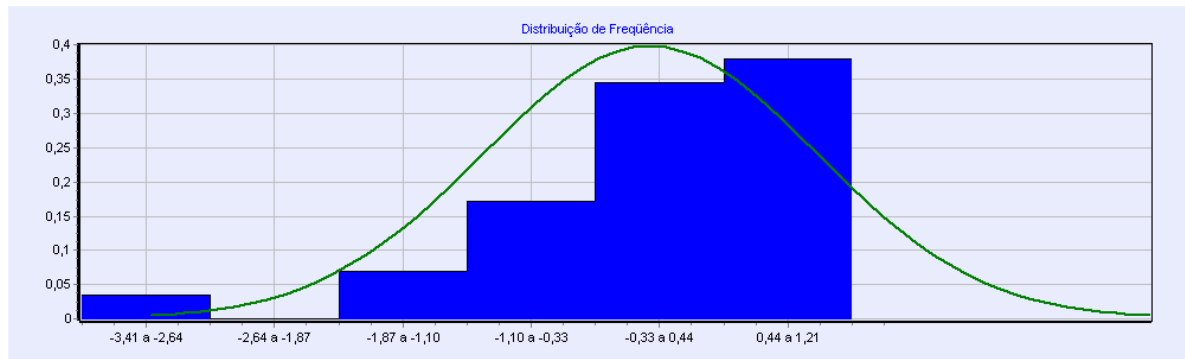


GRÁFICO: VALORES OBSERVADOS x VALORES CALCULADOS

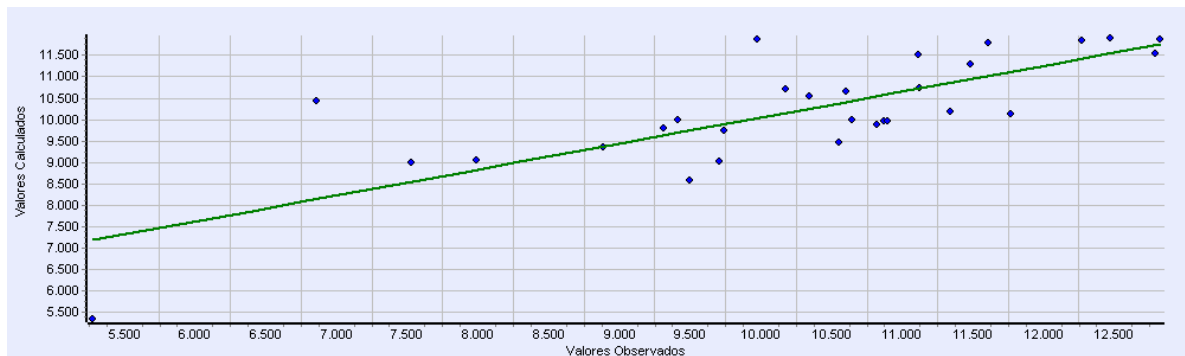
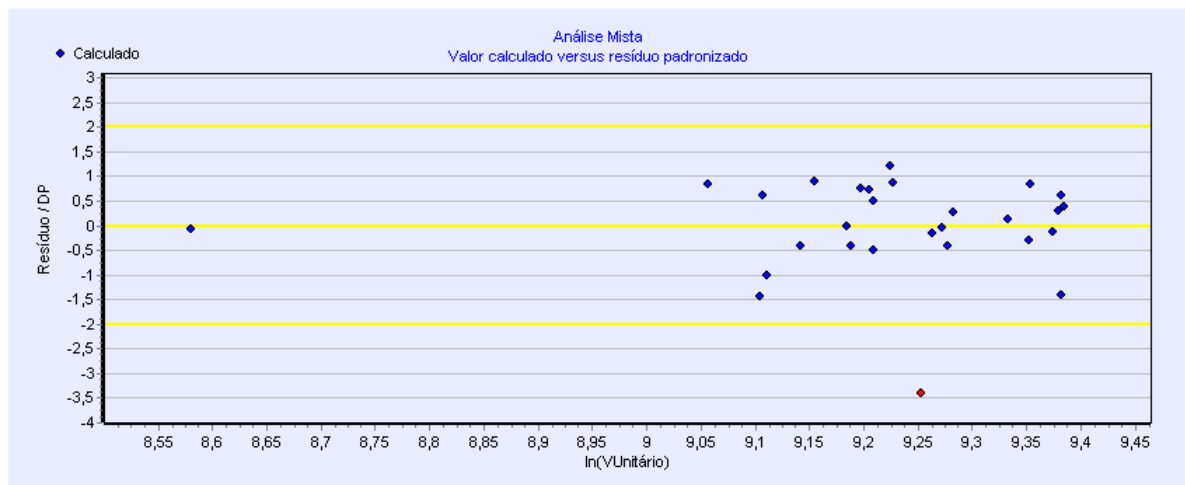
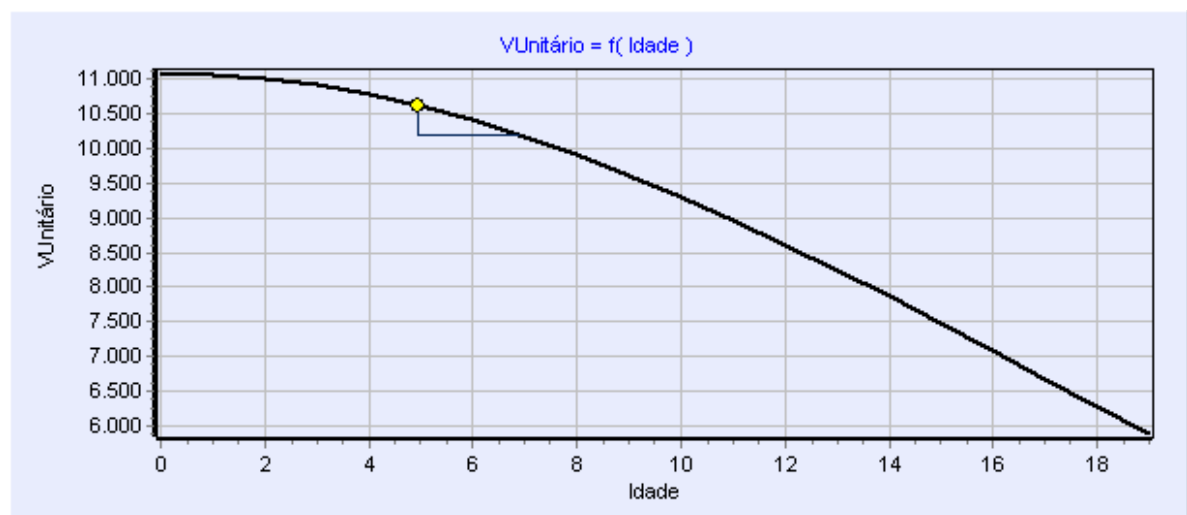
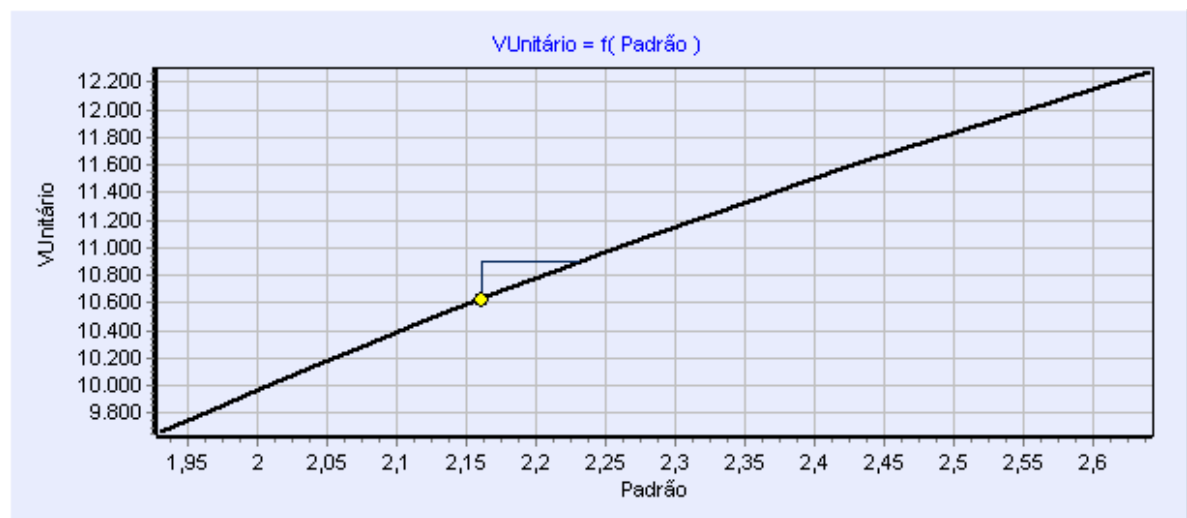
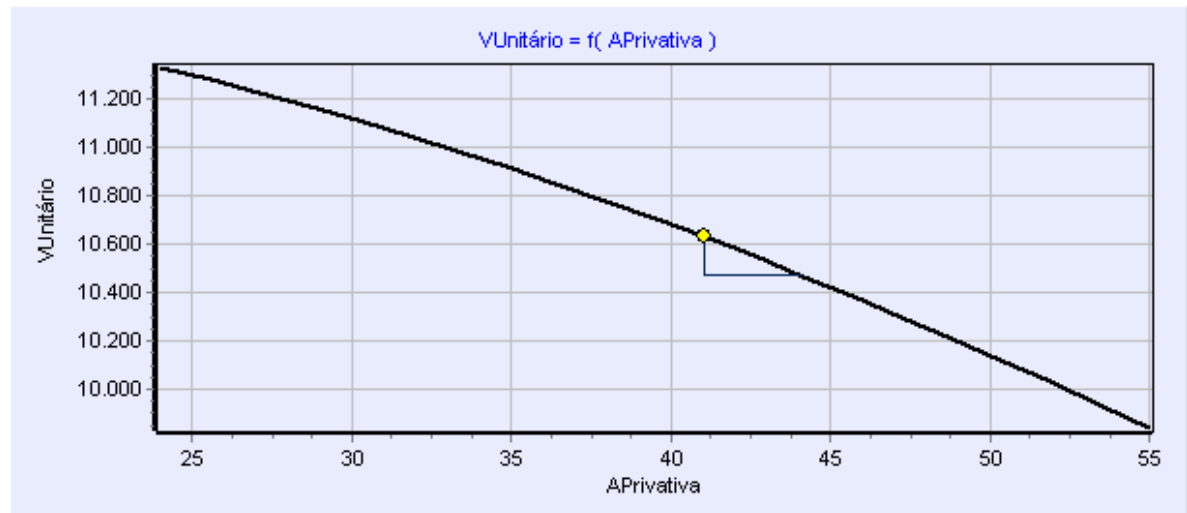


GRÁFICO: RESÍDUOS



PLANILHA DE RESÍDUOS								
Elem	Valor Observado	Valor Calculado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo sobre DP	Variação Total	Variação Residual	Variação Explicada
1	9.500,00	8.571,57	928,43	9,77%	0,84	0,70%	2,56%	-0,51%
2	10.869,12	9.952,15	916,97	8,44%	0,72	0,42%	2,49%	-0,94%
3	9.743,59	9.745,95	-2,36	-0,02%	0,00	0,33%	0,00%	0,54%
4	10.819,44	9.872,55	946,89	8,75%	0,74	0,35%	2,66%	-1,16%
5	10.897,06	9.952,15	944,91	8,67%	0,74	0,46%	2,65%	-0,98%
6	11.121,95	10.749,47	372,48	3,35%	0,28	0,85%	0,41%	1,13%
7	10.344,44	10.539,44	-195,00	-1,89%	-0,15	0,01%	0,11%	-0,06%
8	10.604,65	10.646,38	-41,73	-0,39%	-0,03	0,13%	0,01%	0,21%
9	10.178,57	10.698,42	-519,85	-5,11%	-0,40	0,01%	0,80%	-0,51%
10	11.479,17	11.300,22	178,95	1,56%	0,13	1,71%	0,09%	2,76%
12	10.642,20	9.993,39	648,81	6,10%	0,51	0,16%	1,25%	-0,55%
14	6.861,11	10.438,68	-3.577,57	-52,14%	-3,41	13,65%	37,96%	-2,25%
15	8.890,57	9.341,51	-450,94	-5,07%	-0,40	2,24%	0,60%	3,31%
16	9.975,00	11.877,77	-1.902,77	-19,08%	-1,42	0,10%	10,74%	-6,85%
18	11.611,11	11.782,77	-171,66	-1,48%	-0,12	2,10%	0,09%	3,42%
19	12.822,63	11.877,77	944,86	7,37%	0,62	7,63%	2,65%	10,88%
20	11.117,02	11.525,41	-408,39	-3,67%	-0,29	0,84%	0,49%	1,06%
22	12.270,83	11.843,54	427,29	3,48%	0,29	4,68%	0,54%	7,39%
23	12.468,75	11.901,42	567,33	4,55%	0,38	5,66%	0,95%	8,73%
24	12.788,46	11.538,43	1.250,03	9,77%	0,84	7,42%	4,63%	9,25%
26	7.994,34	9.051,88	-1.057,54	-13,23%	-1,01	6,09%	3,32%	7,90%
27	9.410,38	9.990,47	-580,09	-6,16%	-0,49	0,87%	1,00%	0,79%
28	7.528,30	8.996,49	-1.468,19	-19,50%	-1,45	8,83%	6,39%	10,43%
29	10.555,56	9.457,97	1.097,59	10,40%	0,89	0,09%	3,57%	-2,18%
31	11.341,15	10.175,43	1.165,72	10,28%	0,88	1,34%	4,03%	-0,42%
33	11.769,44	10.137,15	1.632,29	13,87%	1,21	2,63%	7,90%	-0,82%
34	9.310,00	9.789,15	-479,15	-5,15%	-0,41	1,09%	0,68%	1,35%
36	9.711,11	9.019,59	691,52	7,12%	0,60	0,37%	1,42%	-0,32%
37	5.277,78	5.326,86	-49,08	-0,93%	-0,08	29,26%	0,01%	48,39%



CORRELAÇÕES					
Variável	Forma Linear	APrivativa	Padrão	Idade	Valor Unitário
APrivativa	x^2		19	46	30
Padrão	$1/x$	3		52	65
Idade	x^2	-36	-8		73
Valor Unitário	$\ln(y)$	3	-47	-58	

Considerando padrão IBAPE Apartamento Superior com elevador limite máximo 2,64, teremos:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)	Adotado (mín, méd, máx)	Valor Unitário Adotado (R\$/m²)
Lote 01	Bloco A	45,31	10.500,31	12.353,31	14.206,30	mín	10.500,31
		33,18	11.089,70	13.046,70	15.003,71	mín	11.089,70
		33,19	11.089,28	13.046,21	15.003,14	mín	11.089,28
		32,20	11.130,53	13.094,74	15.058,95	mín	11.130,53
		38,15	10.866,47	12.784,08	14.701,69	mín	10.866,47
		40,34	10.759,85	12.658,65	14.557,45	mín	10.759,85
		39,47	10.802,79	12.709,17	14.615,54	mín	10.802,79
		33,63	11.070,59	13.024,22	14.977,86	mín	11.070,59
		33,76	11.065,03	13.017,68	14.970,33	mín	11.065,03
		38,68	10.841,12	12.754,26	14.667,39	mín	10.841,12
		36,13	10.960,40	12.894,58	14.828,77	mín	10.960,40
		39,94	10.779,69	12.681,99	14.584,29	mín	10.779,69
		29,28	11.245,74	13.230,28	15.214,82	mín	11.245,74
		30,03	11.217,08	13.196,57	15.176,05	mín	11.217,08
		30,05	11.216,31	13.195,66	15.175,01	mín	11.216,31
Lote 05	Bloco A	27,96	11.294,58	13.287,75	15.280,91	mín	11.294,58
		21,07	11.515,58	13.547,74	15.579,90	mín	11.515,58
		40,10	10.771,78	12.672,68	14.573,58	mín	10.771,78
		27,15	11.323,54	13.321,81	15.320,08	mín	11.323,54
		34,34	11.039,99	12.988,22	14.936,46	mín	11.039,99
		58,04	9.737,06	11.455,36	13.173,66	mín	9.737,06
		67,07	9.126,08	10.736,57	12.347,05	mín	9.126,08
		35,00	11.011,05	12.954,17	14.897,30	mín	11.011,05
		82,67	7.981,65	9.390,18	10.798,71	mín	7.981,65
		31,50	11.159,04	13.128,28	15.097,52	mín	11.159,04
		40,80	10.736,84	12.631,58	14.526,32	mín	10.736,84

Pesquisa de Mercado



CARACTERÍSTICAS				ATRIBUTOS				PREÇO PEDIDO		CONTATO								
ID	Endereço	Observação	Oleria / Transação	Venda / Locação	Área Privativa (m²)	Padrão IBAPE		Índice	Idade	EC	VU	Número de Vagas	Valor Total (R\$)	Valor Total (R\$) - % oferta	RS / m² Privativo	Imobiliária	Contato	Telefone
1	Av. Conselheiro Aguiar, 130	Beach Class Residence	Oleria	Venda	55,00	med	1,926	7	B	60	0,95	1	550.000,00	495.000,00	9.000,00	Zulimar	Leandro	(81) 99775 5541
2	Av. Boa Viagem, 344	Beach Class Executive	Oleria	Venda	34,00	med	1,926	5	B	60	0,96	1	388.000,00	350.100,00	10.297,00	Darlem Aguiar	Jorge	(81) 98850 4746
3	Av. Boa Viagem, 344	Beach Class Executive	Oleria	Venda	39,00	med	1,926	5	B	60	0,96	1	400.000,00	360.000,00	9.230,77	Maria de Jesus	Dora	(81) 3126 9599
4	Av. Boa Viagem, 344	Beach Class Executive	Oleria	Venda	36,00	med	1,926	5	B	60	0,96	1	410.000,00	369.000,00	10.250,00	AL	Ana Lucia	(81) 3088 0683
5	Av. Boa Viagem, 344	Beach Class Executive	Oleria	Venda	34,00	med	1,926	5	B	60	0,96	1	390.000,00	351.000,00	10.323,53	Ana Luiza	Ana Luiza	(81) 98101 9888
6	Av. Boa Viagem, 1906	Radisson	Oleria	Venda	41,00	max	2,640	10	A	60	0,92	1	480.000,00	432.000,00	10.536,59	Cezalini	Sandro	(81) 3072 3737
7	Av. Boa Viagem, 1906	Radisson	Oleria	Venda	45,00	med	2,640	10	A	60	0,92	1	480.000,00	441.000,00	9.900,00	Dutraf	Rafael	(81) 98808 7377
8	Av. Boa Viagem, 1906, 14º andar	Radisson	Oleria	Venda	43,00	max	2,640	10	A	60	0,92	1	480.000,00	432.000,00	10.046,51	Marcel Oliveira	Marcel	(81) 99961 2147
9	Av. Boa Viagem, 1906	Radisson	Oleria	Venda	42,00	max	2,640	10	A	60	0,92	1	450.000,00	405.000,00	9.642,86	Jackson Santos	Jackson	(81) 99723 0724
10	Av. Boa Viagem, 2290	Parque Atlântico	Oleria	Venda	46,00	med	2,406	5	A	60	0,96	1	580.000,00	522.000,00	10.975,00	Adriana	Adriana	(81) 99188 2311
11	Av. Boa Viagem, 2290	Parque Atlântico	Oleria	Venda	43,00	med	2,406	5	A	60	0,96	1	600.000,00	540.000,00	12.558,14	Skleitos	Alur	(81) 97913 7611
12	Rua Maria Carolina, 661	Beach Class Conventions & Flat	Oleria	Venda	53,00	med	1,926	0	B	60	1,00	1	593.723,00	534.350,70	10.082,09	Moraes	Moraes	(81) 3445 1496
13	Rua Maria Carolina, 661	Beach Class Conventions & Flat	Oleria	Venda	33,00	med	1,926	0	B	60	1,00	1	380.000,00	342.000,00	10.363,64	Boa Viagem	Bruno	(81) 3071 0230
14	Rua Maria Carolina, 661	Beach Class Conventions & Flat	Oleria	Venda	54,00	med	1,926	0	B	60	1,00	1	390.000,00	351.000,00	6.500,00	Bruno Dutraf	Bruno	(81) 99296 9850
15	Rua Maria Carolina, 661	Beach Class Conventions & Flat	Oleria	Venda	53,00	med	1,926	0	B	60	1,00	1	496.000,00	446.400,00	8.422,64	Direct	Dejair	(81) 3221 3113
16	Av. Boa Viagem, 420	Transamerica Prestige	Oleria	Venda	40,00	med	2,406	5	A	60	0,96	1	420.000,00	378.000,00	9.450,00	Alan Cisanova	Alan	(81) 99820 9299
17	Av. Boa Viagem, 420	Transamerica Prestige	Oleria	Venda	39,17	med	2,406	5	A	60	0,96	1	550.000,00	495.000,00	12.637,22	Cristiano LF	Cristiano	(81) 3088 7534
18	Av. Boa Viagem, 420	Transamerica Prestige	Oleria	Venda	45,00	med	2,406	5	A	60	0,96	1	550.000,00	495.000,00	11.000,00	Cristiano Ferreira	Ferreira	(81) 99949 2648
19	Av. Boa Viagem, 420	Transamerica Prestige	Oleria	Venda	40,00	med	2,406	5	A	60	0,96	1	539.900,00	485.910,00	12.147,75	Lucio Neves	Lucio	(81) 99288 9660
20	Rua Visconde de Jequitinhonha, 1228	Ramada	Oleria	Venda	47,00	med	2,406	5	A	60	0,96	1	550.000,00	495.000,00	10.531,91	Flavio Almeida	Flavio	(81) 99722 0764
21	Rua Visconde de Jequitinhonha, 1228	Ramada	Oleria	Venda	71,00	med	2,406	5	A	60	0,96	1	526.958,00	476.662,20	6.705,10	Flavio Almeida	Flavio	(81) 99722 0764
22	Rua dos Navegantes, 1706	Hotel Mercure Recife Navegantes	Oleria	Venda	24,00	med	2,406	2	A	60	0,99	1	310.000,00	279.000,00	11.625,00	Falás	Eliana	(11) 3885 0646
23	Rua dos Navegantes, 1706	Hotel Mercure Recife Navegantes	Oleria	Venda	24,00	med	2,406	2	A	60	0,99	1	315.000,00	283.500,00	11.812,50	Falás	Eliana	(11) 3885 0646
24	Rua dos Navegantes, 1706	Hotel Mercure Recife Navegantes	Oleria	Venda	26,00	med	2,406	2	A	60	0,99	1	360.000,00	315.000,00	12.115,38	Falás	Eliana	(11) 3885 0646
25	Rua dos Navegantes, 1706	Hotel Mercure Recife Navegantes	Oleria	Venda	24,00	med	2,406	2	A	60	0,99	1	360.000,00	324.000,00	13.500,00	Direct	Dejair	(81) 3221 3113
26	Rua Dr. Pedro de Melo Calvi, 201	Beach Class Santa Maria	Oleria	Venda	53,00	med	1,926	5	A	60	0,96	1	446.000,00	401.400,00	7.573,58	Flavio Almeida	Leandro	(81) 99722 0764
27	Rua Dr. Pedro de Melo Calvi, 201	Beach Class Santa Maria	Oleria	Venda	53,00	med	1,926	5	A	60	0,96	1	525.000,00	472.500,00	8.915,69	Joan Charles	Shirley	(81) 3093 1515
28	Rua Dr. Pedro de Melo Calvi, 201	Beach Class Santa Maria	Oleria	Venda	53,00	med	1,926	5	A	60	0,96	1	420.000,00	378.000,00	7.132,08	Novo Recife	Herman	(81) 99926 5550
29	Rua Faustino Pôrto, 458	Beach Class Hotels & Residence	Oleria	Venda	18,00	med	1,926	0	A	60	1,00	1	200.000,00	180.000,00	10.000,00	Fachmann	Daniela	(81) 99991 3168
30	Rua Faustino Pôrto, 458	Beach Class Hotels & Residence	Oleria	Venda	18,00	med	1,926	0	A	60	1,00	1	216.000,00	194.400,00	10.800,00	Fabio Assis	Fabio	(81) 98145 6333
31	Rua Faustino Pôrto, 458	Beach Class Hotels & Residence	Oleria	Venda	18,00	med	1,926	0	A	60	1,00	1	214.895,00	193.396,50	10.744,25	Flavio Almeida	Leandro	(81) 99722 0764
32	Rua Faustino Pôrto, 458	Beach Class Hotels & Residence	Oleria	Venda	17,00	med	1,926	0	A	60	1,00	1	225.907,00	203.316,30	11.959,78	Carlos Renato	Carlos	(81) 99932 1125
33	Rua Faustino Pôrto, 458	Beach Class Hotels & Residence	Oleria	Venda	18,00	med	1,926	0	A	60	1,00	1	223.000,00	200.700,00	11.150,00	Jean Charles	Shirley	(81) 3093 1515
34	Rua Faustino Pôrto, 458	Beach Class Hotels & Residence	Oleria	Venda	40,00	med	1,926	0	A	60	1,00	1	392.000,00	352.800,00	8.820,00	Jean Charles	Shirley	(81) 3093 1515
35	Av. Boa Viagem, 1824	Place Vendôme	Oleria	Venda	40,00	med	1,926	10	A	60	0,92	1	450.000,00	405.000,00	10.125,00	Flavio Almeida	Mauro	(81) 99722 0764
36	Av. Boa Viagem, 1824	Place Vendôme	Oleria	Venda	45,00	med	1,926	10	A	60	0,92	1	460.000,00	414.000,00	9.200,00	FMC	Mauro	(81) 99688 7110
37	Rua Antônio Lummack, do Monte, 203	Imperial Suites	Oleria	Venda	63,00	med	1,926	20	B	60	0,82	1	350.000,00	315.000,00	5.000,00	Boa Viagem	Herman	(81) 3071 0230
38	Rua Antônio Lummack, do Monte, 203	Imperial Suites	Oleria	Venda	68,00	med	1,926	20	B	60	0,82	1	220.000,00	198.000,00	2.911,76	Cristiano	Cristiano	(81) 3088 7534
39	Rua Doutor Luiz Inácio Pessoa de Melo, 81	Recife Flat	Oleria	Venda	70,00	med	1,926	20	C	60	0,81	1	300.000,00	270.000,00	3.857,14	Direct	Dejair	(81) 3221 3113

ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com as Normas Brasileiras NBR-14653-1 e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - o presente trabalho avaliatório apresentou Grau de Fundamentação e Precisão conforme descrito a seguir:

Tabela 1 - Grau de Fundamentação - Modelo Comparativo: II

Item	Descrição	Grau Atingido na Avaliação	
1	Caracterização do imóvel avaliando	2	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3	$6(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem
4	Extrapolação	3	Não admitida
5	Nível de significância α (somatório do valor da duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	2	20%
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%
Total de pontos		15	Pontuação mínima para atingir o grau

Tabela 5 - Grau de Precisão - Modelo Comparativo: III

Descrição	Grau Atingido na Avaliação	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor da estimativa	III	$\leq 30\%$

ANEXO I

Método Comparativo – Escritórios

Método Comparativo – Escritórios

No intuito de coletar dados significativos para o presente trabalho técnico foi realizada ampla pesquisa de mercado na região, com foco especial nas áreas próximas ao avaliando, e em elementos em condições semelhantes de tipologia e localização.

Para a determinação dos valores privativos unitários, os elementos tiveram seus atributos comparados pelas seguintes variáveis:

Área Privativa (APrivativa)

Variável que avalia os elementos pesquisados em função de sua área privativa, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do imóvel, onde quanto maior a área, menor o preço unitário e vice-versa. Esta variável não apresentou índices estatísticos aceitáveis, por este motivo foi descartada.

Padrão IBAPE (Padrão)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Adotamos o critério utilizado pelo IBAPE-SP, conforme tabela abaixo:

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
Escritório Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
Escritório Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
Escritório Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
Escritório Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
Escritório Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
Escritório Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
Escritório Luxo	3,620	3,650	3,750

O avaliando foi classificado com padrão Escritório Superior com elevador, limite médio, índice 2,286. Esta variável não apresentou índices estatísticos aceitáveis e por este motivo foi descartada.

Vagas (Vagas)

Variável que indica a oferta de número de vagas em garagem dos elementos pesquisados bem como dos avaliandos. Esta variável não apresentou índices estatísticos aceitáveis e por este motivo foi descartada.

Estado de Conservação (EC)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação.

Fator m²/vaga (Área / Vaga)

Variável que indica a oferta de vagas em garagem em relação à área do elemento pesquisado. Valores relativos menores indicam maior número de vagas por m², o que é favorável ao imóvel. Os valores relativos maiores indicam menor número de vagas, o que não favorece ao imóvel.

Local (Local)

Variável dicotômica que distingue os imóveis quanto ao logradouro. Elementos ofertados para venda localizados em logradouros de grande circulação, podendo ser utilizados como eixo comercial, recebem índice 1(um), elementos ofertados localizados em logradouros secundários com pouca circulação recebem índice 0(zero). Todos os elementos comparativos apresentam local 1, assim como o avaliando, por este motivo esta variável foi descartada.

Valor Unitário (VUnitário)

Relação existente entre o valor ofertado ou negociado para venda em função da área privativa construída, assim como do imóvel avaliando. O valor ofertado para venda sofrerá uma redução de 10%, em face de uma provável negociação entre as partes.

Análise dos Valores Obtidos

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

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

Devido às características físicas do imóvel, localização e principalmente conjuntura econômica, adotamos o valor mínimo como valor de mercado de venda para salas escritórios em geral e para salas com poucas vagas de garagem consideramos o valor médio por ser o mínimo encontrado no mercado com o mesmo padrão e estado de conservação.

O valor de venda do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = A \times Vu$, onde

Vu = Valor de Venda Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor de Venda Total

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº Vagas por unid	Relação Área Privativa / Vaga	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)	Adotado (mín, méd, máx)	Valor Unitário Adotado (R\$/m²)
Lote 04	Bloco A	58,60	2	29	9.412,76	11.073,83	12.734,91	mín	9.412,76
		36,12	1	36	8.858,27	10.421,50	11.984,72	mín	8.858,27
Lote 05	Bloco B	1.874,69	67	28	9.544,32	11.228,61	12.912,90	mín	9.544,32
		1.658,22	10	166	6.198,78	7.292,68	8.386,58	méd	7.292,68
	Pvto Reunião	1.491,26	10	149	6.331,13	7.448,39	8.565,65	méd	7.448,39

A seguir apresentamos o valor médio ponderado para cada torre:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Valor Unitário de Venda (R\$/m²)	Valor de Venda por Unidade (R\$)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor Unitário Médio Ponderado de Venda (R\$/m²)
Lote 04	Bloco A	58,60	50	8.348,00	200	41,74	9.412,76	551.587,55	75.573.495,37	9.052,89
		36,12	150				8.858,27	319.960,79		
Lote 05	Bloco B	1.874,69	9	20.021,69	11	1.820,15	9.544,32	17.892.637,60	184.234.098,95	9.201,73
		1.658,22	1				7.292,68	12.092.870,70		
	Pvto Reunião	1.491,26	1				7.448,39	11.107.489,89		

Memória de Cálculo

Informações complementares:

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 27
- Número de dados considerados: 20

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,827520
- Coeficiente de determinação: 0,684790
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,647706
- Fisher-Snedecor: 18,47
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,557240

Normalidade dos resíduos

- 80% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

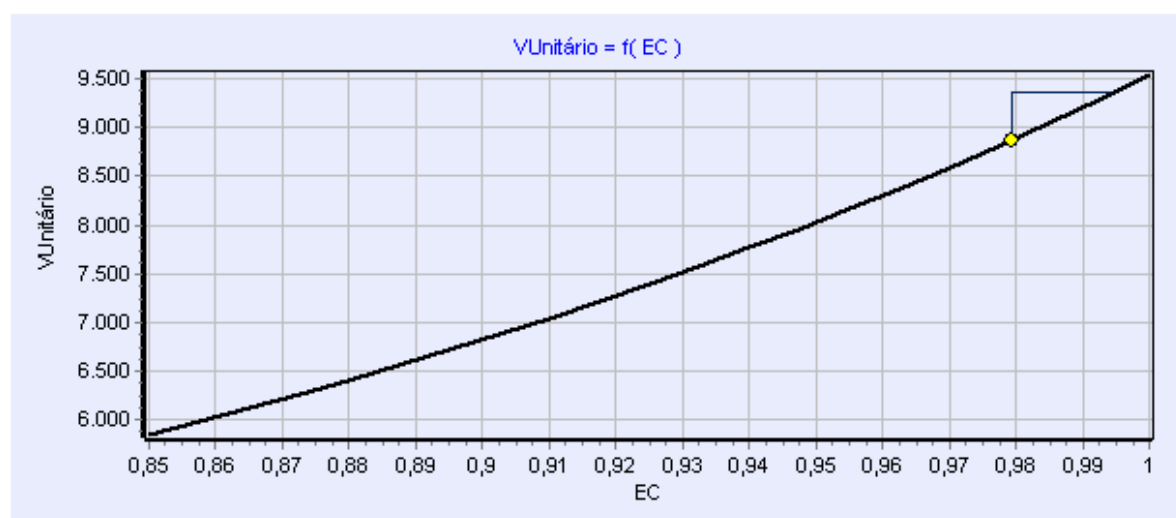
Equação:

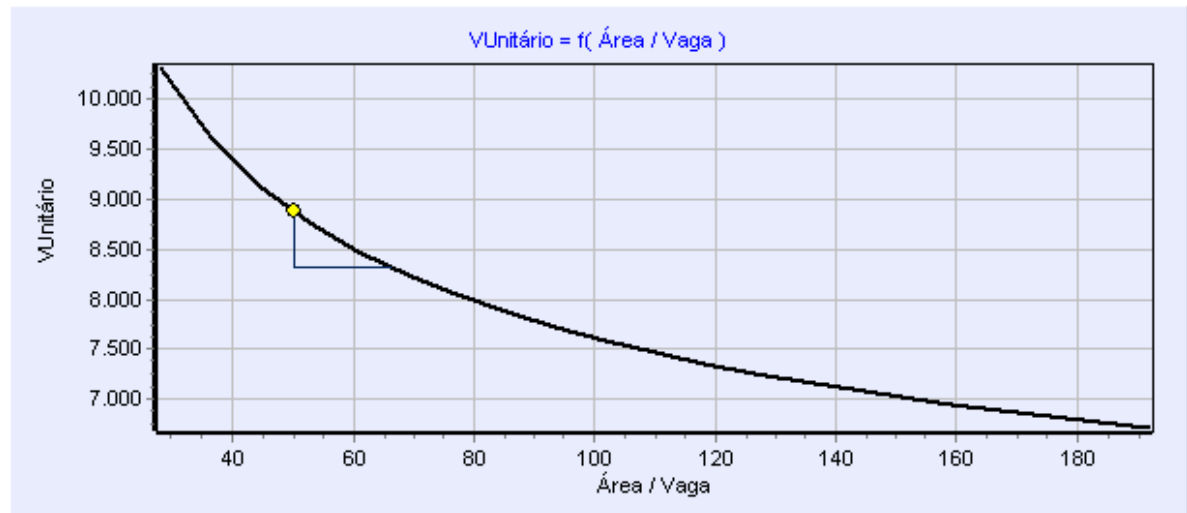
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não linear
EC	1/x	5,07	0,01	5,42%
Área / Vaga	ln(x)	3,95	0,10	-6,36%
VUnitário	1/y			

Moda:

$$V_{\text{Unitário}} = 1 / (-0,00037731165 + 0,00037637895 * 1/EC + 2,7012085e-05 * \ln(\text{Área / Vaga}))$$

PLANILHA DE RESÍDUOS								
Elem	Valor Observado	Valor Calculado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo sobre DP	Variação Total	Variação Residual	Variação Explicada
1	9.873,42	9.803,65	69,77	0,71%	-0,06	0,71%	0,03%	1,25%
2	10.384,62	9.459,94	924,68	8,90%	-0,78	2,68%	4,67%	1,09%
3	10.834,62	9.881,77	952,85	8,79%	-0,74	5,46%	4,96%	5,85%
4	7.751,20	9.728,96	-1.977,76	-25,52%	2,17	6,05%	21,37%	-6,12%
5	5.800,00	5.941,31	-141,31	-2,44%	0,34	30,19%	0,11%	54,09%
7	9.548,78	9.007,45	541,33	5,67%	-0,52	0,11%	1,60%	-1,07%
8	9.214,29	8.954,95	259,34	2,81%	-0,26	0,03%	0,37%	-0,23%
10	12.206,84	9.754,82	2.452,02	20,09%	-1,71	19,98%	32,85%	9,76%
13	9.966,68	9.959,41	7,27	0,07%	-0,01	0,97%	0,00%	1,74%
14	10.273,97	9.959,41	314,56	3,06%	-0,25	2,14%	0,54%	3,42%
15	10.780,09	10.766,71	13,38	0,12%	-0,01	5,07%	0,00%	9,09%
16	10.493,27	9.959,41	533,86	5,09%	-0,42	3,26%	1,56%	4,61%
17	9.080,72	9.959,41	-878,69	-9,68%	0,80	0,15%	4,22%	-3,08%
18	9.924,15	9.340,57	583,58	5,88%	-0,52	0,85%	1,86%	0,04%
19	9.924,15	9.340,57	583,58	5,88%	-0,52	0,85%	1,86%	0,04%
20	9.000,00	8.521,86	478,14	5,31%	-0,52	0,27%	1,25%	-0,51%
21	7.700,72	8.976,06	-1.275,34	-16,56%	1,53	6,44%	8,89%	4,50%
22	7.650,09	7.088,02	562,07	7,35%	-0,86	6,85%	1,73%	10,92%
25	7.698,66	8.976,06	-1.277,40	-16,59%	1,53	6,46%	8,92%	4,51%
26	8.550,00	9.318,47	-768,47	-8,99%	0,80	1,48%	3,23%	0,10%





CORRELAÇÕES				
Variável	Forma Linear	EC	Área / Vaga	VUnitário
EC	1/x		59	78
Área / Vaga	ln(x)	-12		69
VUnitário	1/y	63	46	

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Nº Vagas por tipologia	Relação Área Privativa / Vaga	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)
Lote 04	Bloco A	58,60	50	100	29	9.412,76	11.073,83	12.734,91
		36,12	150	150	36	8.858,27	10.421,50	11.984,72
Lote 05	Bloco B	1.874,69	9	603	28	9.544,32	11.228,61	12.912,90
		1.658,22	1	10	166	6.198,78	7.292,68	8.386,58
	Pvto Reunião	1.491,26	1	10	149	6.331,13	7.448,39	8.565,65

Pesquisa de Mercado



CARACTERÍSTICAS				ATRIBUTOS				PREÇO MÉDIO		CONTATO							
ID	Endereço	Observação	Oferta / Transação	Venda / Locação	Vl ± 1 Loc = 0	Área Privativa (m²)	Padrão IDAPE	Índice	Parâmetro Ideal x EC	Número de Vagas	Área / vaga	Localização	Valor Total (R\$)	RS / m² Privativo - % oferta	Imobiliária	Contato	Telefone
1	Rua Padre Carapuceiro, 910	Emp. Quercz Galvão - Ed. Acácio Gil Bosco	Oferta	Venda	1	237,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	3 A 60 0,98	7	34	1	2.000.000,00	8.473,42	Dutra	Rafael	(81) 98861 7377
2	Rua Padre Carapuceiro, 910, 2º andar	Emp. Quercz Galvão - Ed. Acácio Gil Bosco	Oferta	Venda	1	234,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	3 A 60 0,98	6	39	1	2.700.000,00	10.394,62	BCI	Alexandre	(81) 3091 89781
3	Rua Padre Carapuceiro, 910	Emp. Quercz Galvão - Ed. Acácio Gil Bosco	Oferta	Venda	1	234,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	3 A 60 0,98	7	33	1	2.817.000,00	10.834,62	Amendo Negueira	Luzia	(81) 3019 3333
4	Rua Padre Carapuceiro, 910	Emp. Quercz Galvão - Ed. Acácio Gil Bosco	Oferta	Venda	1	209,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	3 A 60 0,98	6	35	1	1.800.000,00	7.751,20	MS		(81) 98634 4977
5	Rua Antônio Lummack do Monte, 128	Empresarial Center III	Oferta	Venda	1	45,00	Escritório Médio com elevador	med 2,040	16 C 60 0,85	1	45	1	290.000,00	5.600,00	Amendo Negueira	Luzia	(81) 3019 3333
6	Rua Antônio Lummack do Monte, 128	Empresarial Center III	Oferta	Venda	1	150,00	Escritório Médio com elevador	med 2,040	16 C 60 0,85	2	75	1	1.500.000,00	9.000,00	MSI	Marcelo	(81) 3466 5057
7	Rua Barão de Souza Lello, 425	Pontes Corporate Center	Oferta	Venda	1	41,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	4 B 60 0,97	1	41	1	435.000,00	9.548,78	Classe A		(81) 3086 2969
8	Rua Barão de Souza Lello, 425	Pontes Corporate Center	Oferta	Venda	1	42,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	4 B 60 0,97	1	42	1	430.000,00	9.214,29	Oswaldo Coutinho	Djavan	(81) 3088 7534
9	Rua Barão de Souza Lello, 425	Pontes Corporate Center	Oferta	Venda	1	540,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	4 B 60 0,97	8	68	1	5.200.000,00	8.666,67	Oswaldo Coutinho	Djavan	(81) 3088 7534
10	Rua Padre Carapuceiro, 752	Emp. Quercz Galvão - Ed. Vicente do Rego Monteiro	Oferta	Venda	1	39,74	Escritório Superior com elevador	med 2,286	1 A 60 0,99	1	40	1	539.000,00	12.206,84	Genil Ferreira		(81) 98905 6894
11	Rua Padre Carapuceiro, 752	Emp. Quercz Galvão - Ed. Vicente do Rego Monteiro	Oferta	Venda	1	50,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	1 A 60 0,99	1	50	1	416.000,00	7.488,00	Flávio Almeida	Maurio	(81) 99722 0764
12	Rua Padre Carapuceiro, 752	Emp. Quercz Galvão - Ed. Vicente do Rego Monteiro	Oferta	Venda	1	39,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	1 A 60 0,99	1	39	1	389.000,00	8.294,62	JM	Jasiera	(81) 99753 0658
13	Rua Padre Carapuceiro, 752	Emp. Quercz Galvão - Ed. Vicente do Rego Monteiro	Oferta	Venda	1	220,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	1 A 60 0,99	6	37	1	2.438.300,00	10.773,97	Verônica	Verônica	(81) 3093 1515
14	Rua Padre Carapuceiro, 706	Emp. Quercz Galvão - Ed. Carlos Penn Filho	Oferta	Venda	1	219,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	2 A 60 0,99	6	37	1	2.000.000,00	10.273,97	BCI	Alexandre	(81) 3091 89781
15	Rua Padre Carapuceiro, 706	Emp. Quercz Galvão - Ed. Carlos Penn Filho	Oferta	Venda	1	226,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	2 A 60 0,99	8	28	1	2.707.000,00	10.780,09	Flávio Almeida	Fabio	(81) 99722 0764
16	Rua Padre Carapuceiro, 706	Emp. Quercz Galvão - Ed. Carlos Penn Filho	Oferta	Venda	1	223,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	2 A 60 0,99	6	37	1	2.600.000,00	10.483,27	Eduardo Nascimento	Carlos	(81) 4101 3202
17	Rua Padre Carapuceiro, 706	Emp. Quercz Galvão - Ed. Carlos Penn Filho	Oferta	Venda	1	223,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	2 A 60 0,99	6	37	1	2.550.000,00	10.980,72	Eduardo Nascimento	Carlos	(81) 4101 3202
18	Av. Conselheiro Aguiar, 1748	Empresarial Itale Renda	Oferta	Venda	1	41,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	3 A 60 0,98	1	41	1	462.100,00	9.934,15	Oswaldo Coutinho	Djavan	(81) 3088 7534
19	Av. Conselheiro Aguiar, 1748	Empresarial Itale Renda	Oferta	Venda	1	41,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	3 A 60 0,98	1	41	1	462.100,00	9.934,15	Flávio Almeida	Maurio	(81) 99722 0764
20	Av. Conselheiro Aguiar, 1748	Empresarial Itale Renda	Oferta	Venda	1	60,24	Escritório Superior com elevador	med 2,286	3 A 60 0,98	1	60	1	602.400,00	542.160,00	Newelle	Simone	(81) 3466 6363
21	Rua Bruno Veloso, 1246	Grand Tower Shopping (em construção)	Oferta	Venda	1	64,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	0 A 60 1,00	1	64	1	547.607,00	7.700,72	Flávio Almeida	Fabio	(81) 99722 0764
22	Rua Bruno Veloso, 1246	Grand Tower Shopping (em construção)	Oferta	Venda	1	1.153,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	0 A 60 1,00	6	192	1	9.900.610,00	8.503.549,00	Flávio Almeida	Fabio	(81) 99722 0764
23	Rua Bruno Veloso, 1246	Grand Tower Shopping (em construção)	Oferta	Venda	1	1.112,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	0 A 60 1,00	5	222	1	9.495.190,00	8.509.671,00	Flávio Almeida	Fabio	(81) 99722 0764
24	Rua Bruno Veloso, 1246	Grand Tower Shopping (em construção)	Oferta	Venda	1	1.179,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	0 A 60 1,00	6	197	1	10.023.992,00	9.003.332,90	Flávio Almeida	Fabio	(81) 99722 0764
25	Rua Bruno Veloso, 1246	Grand Tower Shopping (em construção)	Oferta	Venda	1	129,00	Escritório Superior com elevador	med 2,286	0 A 60 1,00	2	64	1	1.094.920,00	7.688,66	Flávio Almeida	Fabio	(81) 99722 0764
26	Rua Bruno Veloso, 1246	Grand Tower Shopping (em construção)	Oferta	Venda	1	164,02	Escritório Superior com elevador	med 2,286	0 A 60 1,00	3	55	1	1.558.190,00	1.402.371,00	Expedita	Jasiera	(81) 99657 3899
27	Rua Senador José Henrique 231	Empresarial Charles Darwin	Oferta	Venda	1	618,00	Escritório Superior com elevador	med 2,520	0 A 60 1,00	6	103	0	7.427.040,00	10.816,08	Flávio Almeida	Fabio	(81) 99722 0764

ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com as Normas Brasileiras NBR-14653-1 e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - o presente trabalho avaliatório apresentou Grau de Fundamentação e Precisão conforme descrito a seguir:

Tabela 1 - Grau de Fundamentação - Modelo Comparativo: III

Item	Descrição	Grau Atingido na Avaliação	
1	Caracterização do imóvel avaliando	2	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3	$6(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem
4	Extrapolação	3	Não admitida
5	Nível de significância a (somatório do valor da duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%
Total de pontos		16	Pontuação mínima para atingir o grau

Tabela 5 - Grau de Precisão - Modelo Comparativo: III

Descrição	Grau Atingido na Avaliação	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor da estimativa	III	$\leq 30\%$

ANEXO **J**

Método Comparativo – Lojas

Método Comparativo – Lojas

No intuito de coletar dados significativos para o presente trabalho técnico foi realizada ampla pesquisa de mercado na região, com foco especial nas áreas próximas ao avaliando, e em elementos em condições semelhantes de tipologia e localização.

Para a determinação dos valores privativos unitários, os elementos tiveram seus atributos comparados pelas seguintes variáveis:

Área Privativa (APrivativa)

Variável que avalia os elementos pesquisados em função de sua área privativa, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do imóvel, onde quanto maior a área, menor o preço unitário e vice-versa.

Venda / Locação

Variável dicotômica que identifica imóveis disponíveis para venda, que recebem índice 1, daqueles disponíveis para locação, que recebem índice 0.

Padrão IBAPE (Padrão)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Adotamos o critério utilizado pelo IBAPE-SP, conforme tabela abaixo:

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
Escritório Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
Escritório Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
Escritório Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
Escritório Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
Escritório Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
Escritório Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
Escritório Luxo	3,620	3,650	3,750

O avaliando foi classificado com padrão Escritório Superior com elevador, limite médio, índice 2,286. Esta variável não apresentou índices estatísticos aceitáveis e por este motivo foi descartada.

Vagas (Vagas)

Variável que indica a oferta de número de vagas em garagem dos elementos pesquisados bem como dos avaliandos. Esta variável não apresentou índices estatísticos aceitáveis e por este motivo foi

descartada.

Estado de Conservação (EC)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação.

Fator m²/vaga

Variável que indica a oferta de vagas em garagem em relação à área do elemento pesquisado. Valores relativos menores indicam maior número de vagas por m², o que é favorável ao imóvel. Os valores relativos maiores indicam menor número de vagas, o que não favorece ao imóvel. Esta variável não apresentou índices estatísticos aceitáveis, por este motivo foi descartada.

Valor Unitário

Relação existente entre o valor ofertado ou negociado para locação e venda em função da área privativa construída, assim como do imóvel avaliando. O valor ofertado para venda sofrerá uma redução de 10%, e, os ofertados para locação sofrerá uma redução de 10%, em face de uma provável negociação entre as partes.

Valor de Locação

Análise dos Valores Obtidos

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

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

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

O valor de locação do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = A \times Vu$, onde

Vu = Valor de Locação Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor de Locação Total

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Nº Vagas por unidade	Relação Área Privativa / Vaga	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)	Adotado (mín, méd, máx)	Valor Unitário Adotado (R\$/m²)
Lote 01	Lojas	831,03	1	9	92	49,35	58,06	66,77	méd	58,06
		74,80	1	1	75	52,31	61,54	70,77	méd	61,54
		244,15	1	3	81	51,63	60,74	69,85	méd	60,74
Lote 02	Lojas	149,36	1	2	75	52,01	61,19	70,37	méd	61,19
		116,73	1	2	58	52,14	61,34	70,54	méd	61,34
		122,32	1	2	61	52,12	61,31	70,51	méd	61,31
		43,89	1	1	44	52,43	61,69	70,94	méd	61,69
		100,68	1	2	50	52,20	61,42	70,63	méd	61,42
		94,68	1	1	95	52,23	61,45	70,66	méd	61,45
		415,37	1	5	83	50,95	59,95	68,94	méd	59,95
Lote 03B	Lojas	292,73	1	5	59	51,44	60,52	69,59	méd	60,52
Lote 04	Lojas	786,58	1	7	112	49,52	58,26	67,00	méd	58,26
Lote 05	Lojas	118,02	13	1	118	52,13	61,33	70,54	méd	61,33

Valor de Venda

Análise dos Valores Obtidos

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

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

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

O valor de venda do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = A \times Vu$, onde

Vu = Valor de Venda Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor de Venda Total

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Nº Vagas por unidade	Relação Área Privativa / Vaga	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)	Adotado (mín, méd, máx)	Valor Unitário Adotado (R\$/m²)	Taxa de Rentabilidade (%)
Lote 01	Lojas	831,03	1	9	92	7.493,95	8.816,41	10.138,87	méd	8.816,41	7,9%
		74,80	1	1	75	7.943,38	9.345,15	10.746,93	méd	9.345,15	7,9%
		244,15	1	3	81	7.840,45	9.224,06	10.607,67	méd	9.224,06	7,9%
Lote 02	Lojas	149,36	1	2	75	7.897,90	9.291,64	10.685,39	méd	9.291,64	7,9%
		116,73	1	2	58	7.917,77	9.315,02	10.712,28	méd	9.315,02	7,9%
		122,32	1	2	61	7.914,36	9.311,01	10.707,67	méd	9.311,01	7,9%
		43,89	1	1	44	7.962,31	9.367,43	10.772,54	méd	9.367,43	7,9%
		100,68	1	2	50	7.927,56	9.326,55	10.725,53	méd	9.326,55	7,9%
		94,68	1	1	95	7.931,23	9.330,86	10.730,49	méd	9.330,86	7,9%
Lote	Lojas	415,37	1	5	83	7.737,73	9.103,22	10.468,70	méd	9.103,22	7,9%
Lote 03B	Lojas	292,73	1	5	59	7.811,17	9.189,61	10.568,05	méd	9.189,61	7,9%
Lote 04	Lojas	786,58	1	7	112	7.519,65	8.846,64	10.173,64	méd	8.846,64	7,9%
Lote 05	Lojas	118,02	13	1	118	7.916,99	9.314,10	10.711,22	méd	9.314,10	7,9%

A seguir apresentamos o valor médio ponderado para cada torre:

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Nº de unidades	Área Privativa Total	Nº de unidades Por Bloco	Área Privativa Média por Bloco (m²)	Valor Unitário Adotado (R\$/m²)	Valor de Venda Adotado (R\$/m²)	Valor Global de Venda - VGV (R\$)	Valor Unitário Médio Ponderado (R\$/m²)
Lote 01	Lojas	831,03	1	1.149,98	3	383,33	8.816,41	7.326.699,54	10.277.770,62	8.937,35
		74,80	1				9.345,15	699.017,57		
		244,15	1				9.224,06	2.252.053,51		
Lote 02	Lojas	149,36	1	627,66	6	104,61	9.291,64	1.387.799,97	5.847.644,74	9.316,58
		116,73	1				9.315,02	1.087.342,79		
		122,32	1				9.311,01	1.138.923,33		
		43,89	1				9.367,43	411.136,44		
		100,68	1				9.326,55	938.996,67		
		94,68	1				9.330,86	883.445,54		
Lote	Lojas	415,37	1	415,37	1	415,37	9.103,22	3.781.203,40	3.781.203,40	9.103,22
Lote 03B	Lojas	292,73	1	292,73	1	292,73	9.189,61	2.690.074,32	2.690.074,32	9.189,61
Lote 04	Lojas	786,58	1	786,58	1	786,58	8.846,64	6.958.591,92	6.958.591,92	8.846,64
Lote 05	Lojas	118,02	13	1.534,22	13	118,02	9.314,10	1.099.221,56	14.289.880,23	9.314,10

Memória de Cálculo

Informações complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 23
- Número de dados considerados: 16

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,997779
- Coeficiente de determinação: 0,995563
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,994453
- Fisher-Snedecor: 897,41
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,996930

Normalidade dos resíduos

- 75% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação:

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não linear
APrivativa	x	-1,25	23,46	-2,77%
Vd/Lo	x	46,16	0,01	1,51E04%
EC	x	2,91	1,31	6,80%
VUnitário	ln(y)			

Moda:

$$V_{\text{Unitário}} = 7,4147913 * e^{(-7,7018182e-05 * A_{\text{Privativa}})} * e^{(5,0229348 * V_{\text{d/Lo}})} * e^{(2,1219626 * EC)}$$

GRÁFICO: DISTRIBUIÇÃO DE FREQUÊNCIA

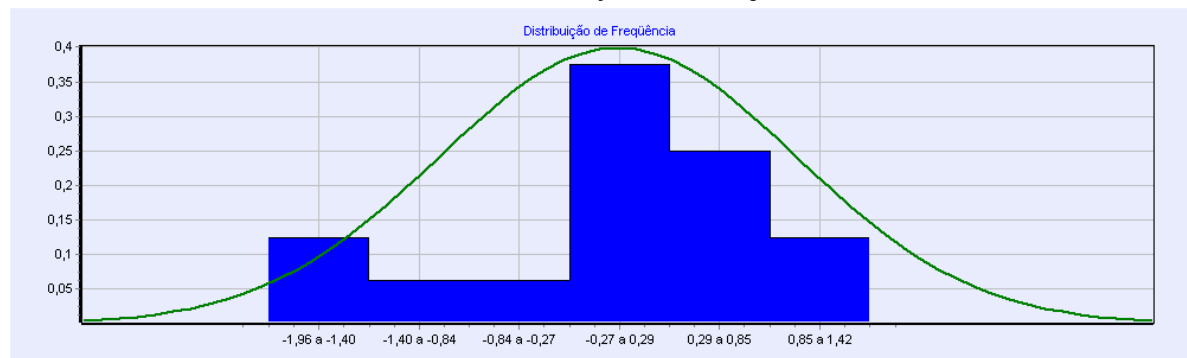


GRÁFICO: VALORES OBSERVADOS x VALORES CALCULADOS

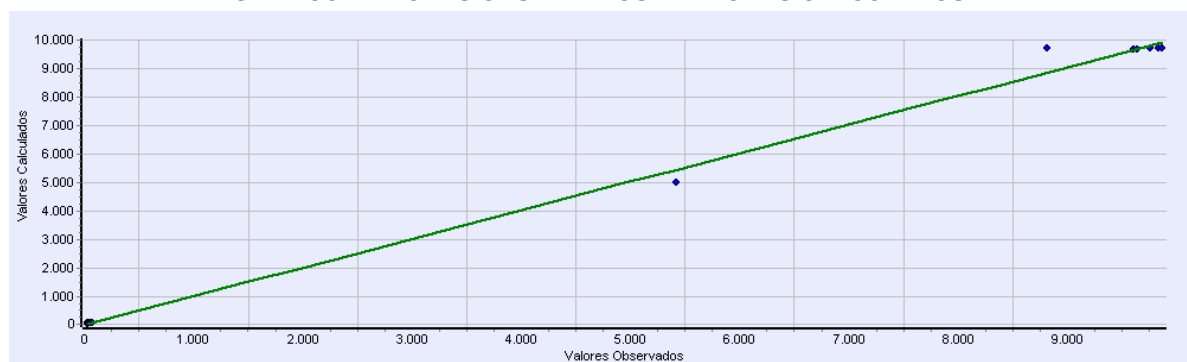
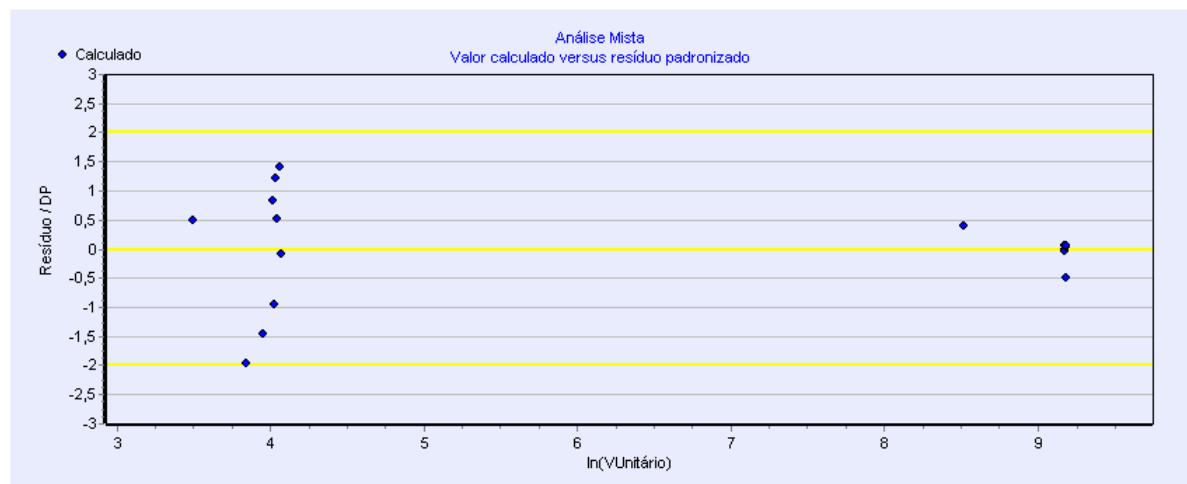
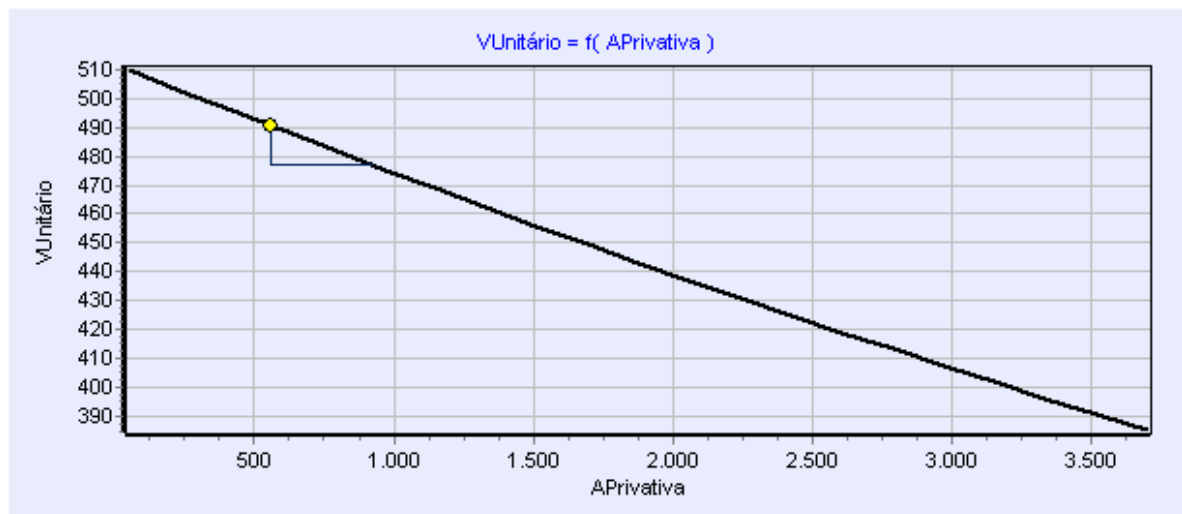
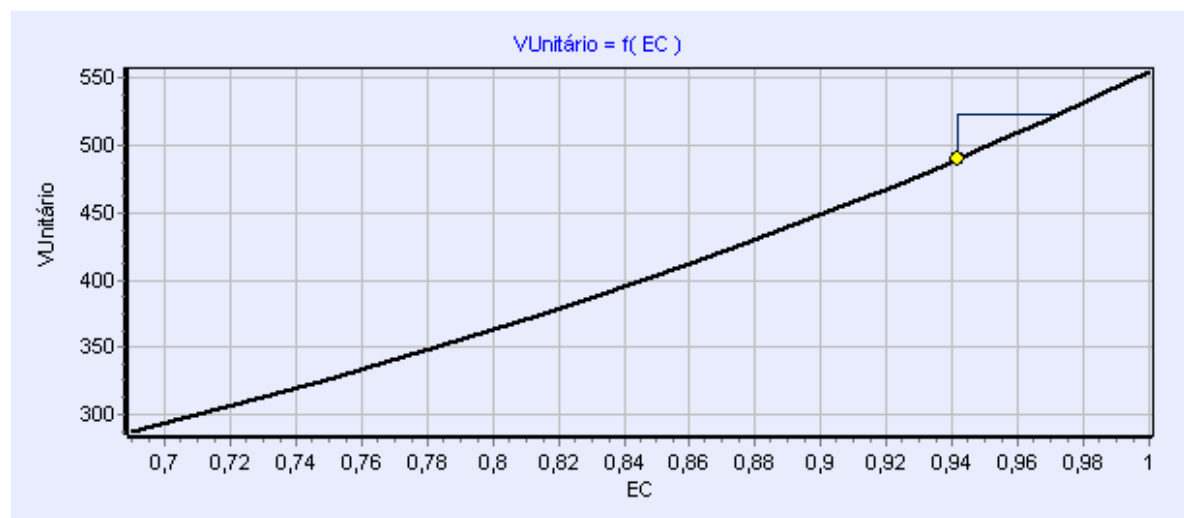
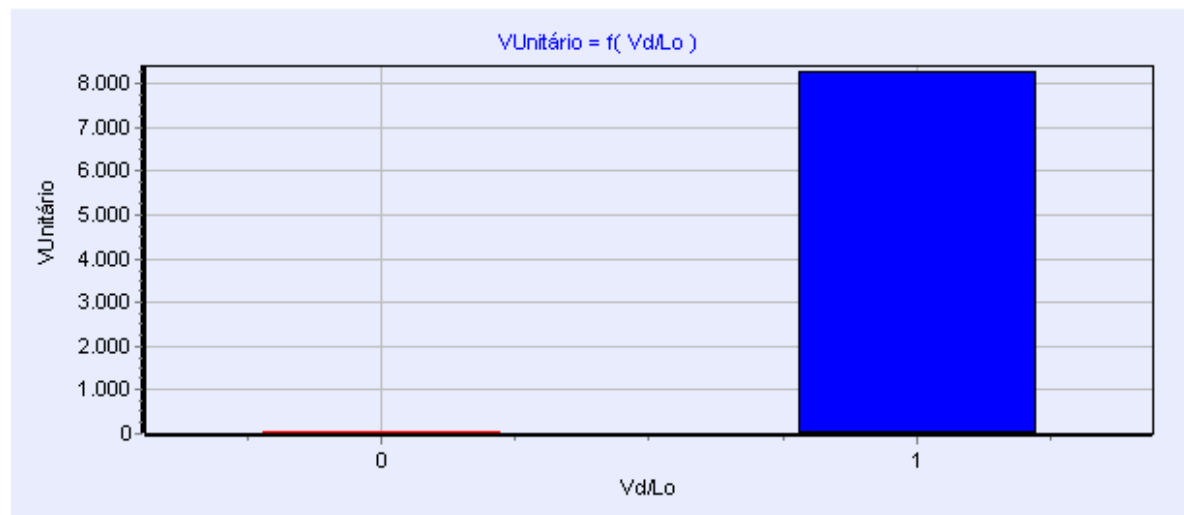


GRÁFICO: RESÍDUOS



PLANILHA DE RESÍDUOS								
Elem	Valor Observado	Valor Calculado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo sobre DP	Variação Total	Variação Residual	Variação Explicada
2	36,40	32,98	3,42	9,38%	0,50	4,67%	0,00%	4,69%
4	8.813,41	9.710,11	-896,70	-10,17%	-0,49	7,12%	79,33%	6,90%
5	5.420,27	5.015,65	404,62	7,47%	0,39	0,64%	16,15%	0,59%
6	31,69	46,65	-14,96	-47,22%	-1,96	4,68%	0,02%	4,70%
7	38,79	51,81	-13,02	-33,57%	-1,47	4,67%	0,02%	4,68%
8	57,32	58,40	-1,08	-1,89%	-0,09	4,62%	0,00%	4,64%
11	46,38	55,93	-9,55	-20,59%	-0,95	4,65%	0,01%	4,66%
12	76,85	58,12	18,73	24,37%	1,42	4,58%	0,03%	4,59%
16	65,00	55,15	9,85	15,15%	0,83	4,60%	0,01%	4,62%
17	63,00	56,88	6,12	9,72%	0,52	4,61%	0,00%	4,62%
18	71,43	56,31	15,12	21,17%	1,21	4,59%	0,02%	4,60%
19	9.762,26	9.711,03	51,23	0,52%	0,03	10,18%	0,26%	10,21%
20	9.610,67	9.691,54	-80,87	-0,84%	-0,04	9,66%	0,65%	9,69%
21	9.866,04	9.731,82	134,22	1,36%	0,07	10,55%	1,78%	10,58%
22	9.634,88	9.675,02	-40,14	-0,42%	-0,02	9,74%	0,16%	9,77%
23	9.830,00	9.704,13	125,87	1,28%	0,07	10,42%	1,56%	10,45%





CORRELAÇÕES					
Variável	Forma Linear	APrivativa	Vd/Lo	EC	VUnitário
APrivativa	x		35	10	34
Vd/Lo	x	4		62	100
EC	x	-40	35		64
VUnitário	ln(y)	-1	99	42	

Nº Lote / Bloco		Área Privativa Média (m²)	Relação Área Privativa / Vaga	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)	Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Unitário Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)
Lote 01	Lojas	831,03	92	7.493,95	8.816,41	10.138,87	49,35	58,06	66,77
		74,80	75	7.943,38	9.345,15	10.746,93	52,31	61,54	70,77
		244,15	81	7.840,45	9.224,06	10.607,67	51,63	60,74	69,85
Lote 02	Lojas	149,36	75	7.897,90	9.291,64	10.685,39	52,01	61,19	70,37
		116,73	58	7.917,77	9.315,02	10.712,28	52,14	61,34	70,54
		122,32	61	7.914,36	9.311,01	10.707,67	52,12	61,31	70,51
		43,89	44	7.962,31	9.367,43	10.772,54	52,43	61,69	70,94
		100,68	50	7.927,56	9.326,55	10.725,53	52,20	61,42	70,63
		94,68	95	7.931,23	9.330,86	10.730,49	52,23	61,45	70,66
Lote	Lojas	415,37	83	7.737,73	9.103,22	10.468,70	50,95	59,95	68,94
Lote 03B	Lojas	292,73	59	7.811,17	9.189,61	10.568,05	51,44	60,52	69,59
Lote 04	Lojas	786,58	112	7.519,65	8.846,64	10.173,64	49,52	58,26	67,00
Lote 05	Lojas	118,02	118	7.916,99	9.314,10	10.711,22	52,13	61,33	70,54

Pesquisa de Mercado



CARACTERÍSTICAS				ATRIBUTOS							PREÇO PEDIDO		CONTATO							
ID	Endereço	Observação	Oferta / Transação	Venda / Locação	Área Privativa (m²)	Padrão IBAPE		Padrão Idade x EC			Área / vaga	Valor Total (R\$)	Valor Total (R\$) -% oferta	RS / m² Privativo	Imobiliária	Contato	Telefone			
						max	Índice	Idade	EC	VU	Depre. edac									
1.	Rua Antônio Lurack do Monte, 203	Imperial Suites	Oferta	Venda	136,00	Escritório Médio com elevador	min	1.632	30	C	60	0,69	0	1.000	590.000,00	531.000,00	3.904,41	Cristiano Coutinho	Djavan	(61) 3088 7534
2	Rua Antônio Lurack do Monte, 203	Imperial Suites	Oferta	Locação	136,00	Escritório Médio com elevador	min	1.632	30	C	60	0,69	0	1.000	5.500,00	4.950,00	4.950,00	Cristiano Coutinho	Djavan	(61) 3088 7534
3	Rua Ernesto de Paula Santos, 960	Empresarial Boa Viagem	Oferta	Venda	102,00	Escritório Médio com elevador	med	1.836	26	C	60	0,74	1	102	450.000,00	405.000,00	3.970,59	True	Leonora	(61) 3227 6633
4	Rua Faustino Pêto, 458	Beach Class Hotéis & Residences	Oferta	Venda	82,00	Escritório Médio com elevador	med	1.836	0	A	60	1,00	0	1.000	803.000,00	722.700,00	8.813,41	Viva	Estefan	(61) 3037 2765
5	Rua Bruno Veloso, 1.246	Shopping Recife	Oferta	Venda	3.700,00	Escritório Superior com elevador	med	2.286	20	B	60	0,82	550	7	22.283.316,00	20.054.984,40	5.420,27	Plus	Escobar	(11) 3050 8800
6	Av. Domingos Ferreira, 3901	Antiga Universal	Oferta	Locação	1.420,00	Escritório Médio sem elevador	med	1.656	10	C	60	0,90	30	47	50.000,00	45.000,00	31,69	Marcos Andrade	Marcos	(61) 99889 6101
7	Rua Ribeiro de Brito, 1002	Empresarial 1002	Oferta	Locação	58,00	Escritório Médio com elevador	max	2.040	10	C	60	0,90	0	1.000	2.500,00	2.250,00	38,79	Roberto Belo	Roberto	(61) 3204 2377
8	Av. Herculano Bandeira, 283	Prédio novo	Oferta	Locação	157,00	Escritório Médio sem elevador	med	1.656	5	B	60	0,96	2	79	10.000,00	9.000,00	57,32	BCI	Alexandre	(61) 3091 6189
9	Av. Domingos Ferreira, 2343		Oferta	Locação	500,00	Escritório Médio sem elevador	min	1.452	4	B	60	0,97	10	50	20.000,00	18.000,00	36,00	Judson Santos	Judson	(61) 99723 0724
10	Av. Conselheiro Aguiar, 2533	Prédio inteiro	Oferta	Locação	718,00	Escritório Médio sem elevador	med	1.656	5	B	60	0,96	4	180	37.000,00	33.300,00	46,38	BCI	Alexandre	(61) 3091 6189
11	Av. Conselheiro Aguiar, 2534	Parte do prédio	Oferta	Locação	219,00	Escritório Médio sem elevador	med	1.656	5	B	60	0,96	1	219	18.700,00	16.850,00	76,85	BCI	Alexandre	(61) 3091 6189
12	Av. Domingos Ferreira, 4060	Blue Tower	Oferta	Locação	35,00	Escritório Médio com elevador	med	1.836	10	B	60	0,92	0	1.000	1.500,00	1.350,00	38,57	Monidasol	Arnaldo	(61) 3465 6000
13	Av. Conselheiro Aguiar, 1748	Empresarial Italo Renda	Oferta	Locação	722,00	Escritório Superior com elevador	max	2.520	3	A	60	0,98	17	42	68.619,00	61.757,10	85,54	Newville	Simone	(61) 3465 6363
14	Av. Herculano Bandeira, 865	Concessionária	Oferta	Venda	830,00	Escritório Simples sem elevador	med	1.206	15	C	70	0,88	10	83	4.500.000,00	4.050.000,00	4.879,52	True	Leonora	(61) 3227 6633
15	Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 467	Empresarial Jopin	Oferta	Locação	900,00	Escritório Superior com elevador	med	2.286	6	B	60	0,95	0	1.000	65.000,00	58.500,00	65,00	Lula Ferreira		(61) 99849 2648
16	Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 467	Empresarial Jopin	Oferta	Locação	500,00	Escritório Superior com elevador	med	2.286	6	B	60	0,95	0	1.000	35.000,00	31.500,00	63,00	Lula Ferreira		(61) 99849 2648
17	Rua Antônio de Góes, 626	Aq. Banco do Brasil	Oferta	Locação	630,00	Escritório Médio com elevador	max	2.040	5	B	60	0,96	20	32	50.000,00	45.000,00	71,43	True	Leonora	(61) 3227 6633
18	Rua Estado de Israel, 205	Beach Class Ilha do Leite	Oferta	Venda	80,76	Escritório Médio com elevador	max	1.836	0	A	60	1,00	1	81	876.000,00	788.400,00	9.762,26	Jean Charles	Everaldo Viana	(61) 3207 1515
19	Rua Estado de Israel, 205	Beach Class Ilha do Leite	Oferta	Venda	106,85	Escritório Médio com elevador	med	1.836	0	A	60	1,00	1	107	1.141.000,00	1.026.900,00	9.610,67	Jean Charles	Everaldo Viana	(61) 3093 1515
20	Rua Estado de Israel, 205	Beach Class Ilha do Leite	Oferta	Venda	53,00	Escritório Médio com elevador	med	1.836	0	A	60	1,00	1	53	581.000,00	522.900,00	9.866,04	Jean Charles	Everaldo Viana	(61) 3093 1515
21	Rua Estado de Israel, 205	Beach Class Ilha do Leite	Oferta	Venda	129,00	Escritório Médio com elevador	med	1.836	0	A	60	1,00	1	129	1.381.000,00	1.242.900,00	9.634,88	Jean Charles	Everaldo Viana	(61) 3093 1515
22	Rua Estado de Israel, 205	Beach Class Ilha do Leite	Oferta	Venda	90,00	Escritório Médio com elevador	med	1.836	0	A	60	1,00	1	90	983.000,00	884.700,00	9.830,00	Jean Charles	Everaldo Viana	(61) 3093 1515

ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

De acordo com as Normas Brasileiras NBR-14653-1 e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - o presente trabalho avaliatório apresentou Grau de Fundamentação e Precisão conforme descrito a seguir:

Tabela 1 - Grau de Fundamentação - Modelo Comparativo: I

Item	Descrição	Grau Atingido na Avaliação	
1	Caracterização do imóvel avaliando	2	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem
4	Extrapolação	3	Não admitida
5	Nível de significância a (somatório do valor da duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	1	30%
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%
Total de pontos		13	Pontuação mínima para atingir o grau

Tabela 5 - Grau de Precisão - Modelo Comparativo: III

Descrição	Grau Atingido na Avaliação	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor da estimativa	III	$\leq 30\%$

ANEXO **K**

Ações Mitigatórias

Ações Mitigatórias

Devido ao grande impacto do empreendimento na região, o município exigiu como contrapartida a aprovação do projeto obras de infraestrutura urbana que deverão ser implantadas concomitantemente ao desenvolvimento do empreendimento Novo Recife. Estas obras foram denominadas como ações mitigatórias e estão relacionadas no anexo.

A seguir relacionamos os principais itens e distribuições ao longo do desenvolvimento proporcionalmente a área privativa de cada lote. O prazo de apropriação do recurso foi estimado de acordo com a data de lançamento e prazo determinado pelo fato gerador da tabela abaixo:

Item	Descrição	Prazo de Projeto		Prazo de Execução		Custo
		prazo	fato gerador	prazo	fato gerador	
1	Implantação do Parque Linear incluindo novo sistema viário, reforma de edificações existentes e realocação de dois tonéis de melaço.	90 dias	expedição dos alvaras de construção dos 5 empreendimentos	12 meses	Aprovação do referido projeto	34.480.000,00
2	Implantação de equipamentos de esporte e lazer	90 dias	expedição dos alvaras de construção dos 5 empreendimentos	24 meses	Aprovação do referido projeto	6.335.000,00
3	Implantação de ciclovia marginal à Bacia de Pina	90 dias	expedição dos alvaras de construção dos 5 empreendimentos	24 meses	Aprovação do referido projeto	320.000,00
4	Recuperação da Infraestrutura básica da Igreja Matriz de São José	12 meses	expedição dos alvaras de construção dos 5 empreendimentos	40 meses	Aprovação do referido projeto	2.700.000,00
5	Recuperação dos galpões próximo ao Forte de Cinco Pontas	12 meses	expedição dos alvaras de construção dos 5 empreendimentos	40 meses	Aprovação do referido projeto	2.155.000,00
6	Demolição do Viaduto de Cinco Pontas	Valor a ser depositado no FDU - Fundo de Desenvolvimento Urbano, em 6 parcelas após 30 dias da expedição dos alvaras de construção dos 5 empreendimentos				2.000.000,00
7	Implantação da Av Central (trecho entre Rua Lourenço da Silva e Travessa do Raposo, e ligação com a Ponte Joaquim Cardoso) e desapropriações	150 dias	expedição dos alvaras de construção dos 5 empreendimentos	12 meses	Aprovação do referido projeto	5.395.000,00
8	Plano de Circulação para Centro Expandido	150 dias	expedição dos alvaras de construção dos 5 empreendimentos			500.000,00
9	Construção 200 unid hab MCMV em terreno municipal	12 meses	expedição dos alvaras de construção dos 5 empreendimentos	36 meses	Aprovação do referido projeto	8.865.000,00
Custo Total						62.750.000,00

Segundo informações, o CONTRATANTE está negociando com a Prefeitura Municipal a fim de diminuir o valor acima com data base janeiro de 2016. Para efeito de cálculo consideraremos este valor sem aplicar nenhum reajuste e o distribuiremos proporcionalmente à área privativa de cada lote e concomitantemente ao prazo das despesas de edificações.

ANEXO **L**
Documentação do Imóvel

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE

MATRÍCULA
97.426

FICHA
01F

18/11/2009

DATA

Bela. Miriam de Holanda Vasconcelos
TITULAR

IMÓVEL:- Área total de 101.754,27m², localizada na Esplanada Ferroviária de Cinco Pontas, bairro de São José, nesta cidade, assim descrita e caracterizada: inicia-se no marco denominado 'Ponto 1', geo-referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM + SAD69, MG 33°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 291582,892m e N=9106717,925m; daí, segue com a distância de 4,347m até o marco 'Ponto 2' (E=291578,912m e N=9106719,672m); Daí segue com o ângulo interno de 132°26'54" e a distância de 121,659m até o marco 'Ponto 3' (E=291539,807m e N=9106834,875m); Daí segue com o ângulo interno de 87°50'16" e a distância de 6.004m até o marco 'Ponto 4' (E=291545,562m e N=9106836,589m); Daí segue com o ângulo interno de 180°00'00" e a distância de 257,640m até o marco 'Ponto 5' (E=291786,726m e N=9106908,425m); Daí segue com o ângulo interno de 185°15'37" e a distância de 386,015m até o marco 'Ponto 6' (E=292145,016m e N=9107052,076m); Daí segue com o ângulo interno de 177°11'12" e a distância de 75,699m até o marco 'Ponto 7' (E=292216,576m e N=9107076,764m); Daí segue com o ângulo de 179°57'49" e a distância de 133,829m até o marco 'Ponto 8' (E=292343,115m e N=9107120,330m); Daí encontra um arco com Ângulo Central =5°45'25" Raio de 359,773m e Desenvolvimento=36,149m até o marco 'Ponto 9' (E=292378,483m e N=9107127,732m); Daí encontra um arco com Ângulo Central =5°46'40" Raio de 191,656m e desenvolvimento=19,327m até o marco 'Ponto 10' (E=292397,722m e N=9107129,482m); Daí segue com a distância de 18,421m até o marco 'Ponto 11' (E=292416,048m e N=9107131,350m); Daí encontra um arco com Ângulo Central =4°22'21" Raio de 282,662m e desenvolvimento=21,571m até o marco 'Ponto 12' (E=292437,244m e N=9107135,327m); Daí encontra um arco com Ângulo Central =5°54'53" Raio de 231,331m e desenvolvimento=21,862m até o marco 'Ponto 13' (E=292458,328m e N=9107141,077m); Daí segue com a distância de 92,665m até o marco 'Ponto 14' (E=292546,212m e N=9107170,457m); Daí segue com o ângulo interno de 93°36'45" e a distância de 58,778m até o marco 'Ponto 15' (E=292568,323m e N=9107115,997m); Daí segue com o ângulo interno de 89°52'36" e a distância de 41,265m até o marco 'Ponto 16' (E=292530,056m e N=9107100,556m); Daí segue com o ângulo interno de 180°01'49" e a distância de 86,101m até o marco 'Ponto 17' (E=292450,227m e N=9107068,296m); Daí encontra o ângulo interno de 179°53'28" e a distância de 52,248m até o marco 'Ponto 18' (E=292401,748m e N=9107048,812m); Daí segue com o ângulo interno de 180°13'00" e a distância de 50,343m até o marco 'Ponto 19' (E=292355,108m e N=9107029,862m); Daí segue com o ângulo interno de 179°53'41" e a distância de 109,712m até o marco 'Ponto 20' (E=292253,390m e N=9106988,751m); Daí segue com o ângulo interno de 179°56'59" e a distância de 198,942m até o marco 'Ponto 21' (E=292068,878m e N=9106914,366m); Daí segue com o ângulo interno de 180°07'13" e a distância de

Continua no verso.

Consulte a autenticidade do selo no site www.tjpe.jus.br/selodigital

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antônio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-8533 fax: 3224-5079

site: www.lrgirecife.com.br

email: atendimento@lrgirecife.com.br

Página 1

66,053m até o marco 'Ponto 22' (E=292007,668m e N=9106889,540m); Daí segue com o ângulo interno de 179°51'14" e a distância de 117,060m até o marco 'Ponto 23' (E=291899,079m e N=9106845,820m); Daí segue com o ângulo interno de 180°02'13" e a distância de 100,916m até o marco 'Ponto 24' (E=291805,490m e N=9106808,069m); Daí segue com o ângulo interno de 180°05'15" e a distância de 109,737m até o marco 'Ponto 25' (E=291703,783m e N=9106766,863m); Daí segue com o ângulo interno de 179°57'25" e a distância de 78,562m até o marco 'Ponto 26' (E=291630,948m e N=9106739,418m); Daí segue com o ângulo interno de 180°12'56" e a distância de 24,072m até o marco 'Ponto 27' (E=291608,665m e N=9106728,312m); Daí segue com o ângulo interno de 179°43'22" e a distância de 27,787m até o marco 'Ponto 1' (E=291582,892m e N=9106717,925m); Daí com um ângulo interno de 134°21'03" encontra o início da descrição, fechando assim o perímetro do polígono descrito com uma área de 101.754,24m². **CONFRONTAÇÕES:** confronta-se a referida área ao Norte nos pontos 3 e 4 com a servidão da linha férrea e nos pontos 4 a 14 com a Área Operacional. Ao Sul nos pontos 15 a 27 e 1 com a Avenida Engenheiro José Estelita. A Leste nos pontos 14 a 15 com a Área Operacional. A Oeste nos pontos 1, 2 e 3 com a Rua Bom Sucesso.

PROPRIETÁRIO:- NÃO HÁ.

REGISTRO ANTERIOR:- NÃO HÁ.

R-1- Título Prenotado sob o nº 331.205, do Protocolo 1-CH, em data de 16/11/2009. INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. PROCEDO, nesta data, ao registro em nome da **UNIÃO FEDERAL**, do imóvel a que alude a matrícula supra, servindo de Título o Termo de Incorporação, lavrado no livro próprio da Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco - SPU-PE, de nº 10, as fls. 99/101, e Certidão de Inteiro Teor nº 063/2009, datados de 26.10.2009, e subscritos pelo Sr. Paulo Roberto Ferrari Lucas Alves, Superintendente do Patrimônio da União em PE, tudo nos termos das Leis 9636 de 15.05.1998 e 11.483 31.05.2007. **DOCUMENTOS ARQUIVADOS:-** o Termo de Incorporação, a Certidão e Planta de Demarcação. Dou fé. Recife, 18 de novembro de 2009. O oficial, subscrevo e assino:- *[Assinatura]*

AV-2-97.426:- Título prenotado sob nº 338.840, do protocolo 1-CL, em data de 20/05/2010. NATUREZA JURÍDICA. PROCEDO, nesta data, nos termos do requerimento firmado em 19 de maio de 2010, e à vista da Certidão nº 011/2010, expedida em 26/01/2010, pelo Sr. Paulo Roberto Ferrari Lucas Alves, Superintendente do Patrimônio da União em Pernambuco, a averbação da natureza jurídica da fração ideal de terreno a que alude a matrícula supra, que é terreno de marinha sob o regime de aforamento. Dou fé. Recife, 28 de maio de 2010. O Oficial, subscrevo e assino:- *[Assinatura]* *A. de Vasconcelos* *Of. Subst.*

R-3-97.426:- Título prenotado sob nº 338.789, do Protocolo 1-CL, em data de 19/05/2010. COMPRA E VENDA. PROCEDO, nesta data, ao

Continua na ficha 02

CONTINUAÇÃO

registro do Instrumento particular de compra e venda de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, com força de escritura pública, na forma do inciso II do artigo 16 da Lei 11.483, de 31/05/2007 e em conformidade com a Lei nº 8.666 de 21/06/1993 e Lei nº 9.514 de 20/11/1997, firmado em 19 de dezembro de 2008, no qual a UNIÃO FEDERAL, devidamente representada, de acordo com o parágrafo 1º do art.34, da Lei 9.636 de 15/05/1998, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, e essa, legalmente representada, vendeu a NOVO RECIFE EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 09.454.353/0001-36, e inscrição Estadual nº 18100103659602, localizada à Avenida Engenheiro Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, em Recife-PE, consoante Leilão Público, realizado em 03/10/2008, conforme Edital publicado no D.O.U. no dia 18/09/2008, legalmente representada, o imóvel a que alude a matrícula supra, pelo preço de R\$ 55.400.000,00 (cinquenta e cinco milhões e quatrocentos mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 11.080.000,00 como sinal e princípio de pagamento; e, R\$ 44.320.000,00 mediante financiamento com alienação fiduciária em garantia, consoante assentamento seguinte, tendo sido avaliado pela PCR em 30/12/2009, por R\$ 55.400.000,00. DOCUMENTOS ARQUIVADOS:- o citado instrumento; e demais documentos previstos em Lei. Dou fé. Recife, em 28 de maio de 2010. O Oficial, subscrevo e assino:-

Mydian A. de Vasconcelos, Of. Subst.

R-4-97.426:- Título prenotado sob nº 338.789, do Protocolo 1-CL, em data de 19/05/2010. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROCEDO, nesta data, ao registro do Instrumento particular de compra e venda de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, com força de escritura pública, na forma do inciso II do artigo 16 da Lei 11.483, de 31/05/2007 e em conformidade com a Lei nº 8.666 de 21/06/1993 e Lei nº 9.514 de 20/11/1997, firmado em 19 de dezembro de 2008, no qual a NOVO RECIFE EMPREENDIMENTOS LTDA, acima qualificada e legalmente representada, na qualidade de devedor fiduciante, alienou fiduciariamente o imóvel a que alude a matrícula supra, à UNIÃO FEDERAL, legalmente representada, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido no valor de R\$ 44.320.000,00 (quarenta e quatro milhões, trezentos e vinte mil reais), que será pago em 60 encargos mensais e sucessivos, sendo o primeiro encargo no valor de R\$ 941.668,90, composto pela prestação de amortização e juros, calculada pelo Sistema Francês de Amortização (TABELA PRICE), sobre o valor parcelado, também denominado saldo devedor, até a solução final da dívida, incidirá juros a taxa nominal de 10% ao ano, equivalentes a taxa efetiva de 10,47% ao ano, e atualização monetária pela Taxa Referencial (TR), sendo certo que a amortização do saldo devedor será feita mediante prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a 1ª no mesmo dia do mês subsequente ao da assinatura do instrumento que ora se registra, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Tendo sido atribuído ao imóvel, para efeitos do art. 24, inciso VI, da

Continua no verso.

referida lei, o valor de R\$ 55.278.000,00, constando as demais cláusulas e condições no citado instrumento. Dou fé. Recife, 28 de maio de 2010. O Oficial, subscrevo e assino: *Mydian A. de Vasconcelos* *Of. Subst.*

AV-5-97.426:- Título prenotado sob nº 338.790, do Protocolo 1-CL, em data de 19/05/2010. ADITAMENTO E RETIFICAÇÃO. PROCEDO nesta data, a averbação do Instrumento Particular de rerratificação, firmado em 05 de abril de 2010, no qual a NOVO RECIFE EMPREEDIMENTOS LTDA, acima qualificada e legalmente representada, como compradora, e a UNIÃO FEDERAL, como vendedora/credora, devidamente representada, de acordo com o parágrafo 1º do art.34, da Lei 9.636 de 15/05/1998, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, e essa, legalmente representada, ambas de comum acordo e na melhor forma de direito, aditam e retificam o Instrumento particular de compra e venda de imóvel, com alienação fiduciária em garantia, registrado sob os nºs 3 e 4, desta matrícula, a fim de corrigir a descrição e caracterização do imóvel a que alude a matrícula supra, constante da "CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL", a qual passa a ter nova redação, transcrita no instrumento que ora se averba, bem como para para fazer constar da "CLÁUSULA TERCEIRA - DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL", o texto incluído como PARÁGRAFO ÚNICO referente a Certidão nº 011/2010, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (Secretaria do Patrimônio da União), em que a União transfere o Domínio Útil do terreno de marinha, permanecendo com a propriedade do Domínio Direto, que, sem prejuízo das demais obrigações legais, o adquirente, pela aquisição do domínio útil do terreno de marinha do imóvel, assume a condição de foreiro, ficando sujeito a: 1.a) PAGAMENTO DE FORO ANUAL (em importância equivalente a 0,6% do valor do Domínio Pleno do terreno de marinha); 1.b) PAGAMENTO DE LAUDÊMIO (em valor equivalente a 5% sobre o valor do Domínio Pleno do terreno de marinha e das benfeitorias); 2) PENA DE CADUCIDADE DO AFORAMENTO (caso ocorra inadimplência no pagamento do foro por três anos consecutivos ou quatro anos intercalados), e 3- NULIDADE DA TRANSMISSÃO DO DOMÍNIO ÚTIL DO TERRENO (realizada sem o prévio assentimento da Secretaria do Patrimônio da União), tudo conforme transcrito no instrumento ora averbado; e ainda, dar nova redação a "CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA" daquele instrumento de compra e venda, no que se refere a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão atualizada de Inteiro Teor da Matrícula, e comprovante de recolhimento do ITBI, tudo conforme transcrito no instrumento ora averbado; ficando assim aditado e retificado dito instrumento nessas partes e ratificado em seus demais termos, cláusulas e condições. DOCUMENTOS ARQUIVADOS:- o citado instrumento juntamente com a guia e Certidão confirmativa do pagamento do ITBI; Certidão nº 011/2010, expedida em 26/01/2010, pelo Sr. Paulo Roberto Ferrari Lucas Alves, Superintendente do Patrimônio da União em Pernambuco, na qual consta que o adquirente assume a condição de foreiro, ficando sujeito ao pagamento de foro anual, em importância equivalente a 0,6% do valor do Domínio Pleno

Continua na ficha 03

CONTINUAÇÃO

do Terreno de marinha e das benfeitorias; e demais documentos previstos em Lei. Dou fé. Recife, 28 de maio de 2010. O Oficial, subscrevo e assino: *Mydian A. de Vasconcelos. Of. Subst.*

AV-6-97.426:- Título prenotado sob nº 415.064, do Protocolo 1-EF, em data de 25/06/2014. **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** PELO Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, firmado em 16 de junho de 2014, a credora **UNIÃO FEDERAL**, acima qualificada, representada pela Caixa Econômica Federal - CEF, e esta legalmente representada, autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária em garantia constituída no R-4, desta matrícula, tendo em vista a quitação da dívida, consolidando-se a propriedade plena em nome de **NOVO RECIFE EMPREENDIMENTOS LTDA**, acima qualificada. Dou fé. Recife, 05 de agosto de 2014. O Oficial, subscrevo e assino: *João Carlos de Brito*

CERTIFICO que a presente certidão foi expedida a requerimento da parte interessada conforme protocolo nº 413.659, e extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015, de 31.12.1973, nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada que retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. O referido é verdade. Dou fé. *Elis Santana*
Emolumentos: R\$ 48,26, FERC: R\$ 5,35, TSNR: R\$ 10,72, total R\$ 64,33 (Leis nºs 11.404/96 e 12.978/05). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Válida somente com o selo eletrônico de autenticidade e fiscalização. 0073494.9ZJ03201601.09488. Recife, 02 de maio de 2016. O Oficial, subscrevo e assino: *Elis Santana*

Elis Santana
Escritor Autorizado

Última atualização cadastral: 29/11/2015

Impresso em: 30/06/2016

Informações Gerais**Inscrição ..**

1.1685.010.03.2400.0002-8

Sequencial .. 7.44267.0**Natureza .. PREDIAL****Situação .. ATIVO****Contribuinte ..**NOVO RECIFE EMPREENDIMENTOS
LTDA
DOC .. 09.454.353/0001-36**Endereço do imóvel ..**AV ENG JOSE ESTELITA, 2400
GALPAO 000
SAO JOSE - RECIFE - PE
CEP 50.090-040**Logradouro .. PAVIMENTADO****Endereço correspondência ..**AV ENG DOMINGOS FERREIRA, 467
EMP MOURA DUBEUX
PINA - RECIFE - PE
CEP 51.011-050**Informações tributárias****Regime tributário .. NORMAL****Valor venal .. R\$ 10.217.208,38****Tipo de alíquota .. NORMAL****Valor de alíquota .. 2,00 %****Limpeza pública .. NORMAL****Patrimônio .. PARTICULAR****Valor do V0 .. R\$ 4.009,15****Valor do m² de construção .. R\$ 359,92 /m²****Características do lote****Área do lote .. 101.754,27 m²****Calçada .. SIM****Formato do lote .. IRREGULAR****Murado .. SIM****Superfície .. SECA****Testada fictícia .. 1.618,70 m****Testada principal .. 1.063,00 m****Topografia .. PLANA****Características da edificação****Ano de construção .. --****Área total de construção .. 0,00 m²****Edificação múltipla .. --****Edificação super .. --****Quantidade de pavimentos .. --****Tipo de edificação .. --****Características do imóvel****Data de cadastramento .. 06/12/2011****Área total construída .. 13.539,99 m²****Estado de conservação .. BOM****Fração ideal .. 1,00000 m****Número do habite-se .. --****Padrão de construção .. SIMPLES****Tipo de construção .. GALPÃO****Tipo de empreendimento .. GALPÃO****Tipo de estrutura .. ALVENARIA****Código do logradouro .. 35807****Coeficiente de depreciação .. 0.7649**



PREFEITURA DO RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
www.recife.pe.gov.br

PROJETO E PLANTAS DIVERSAS

1 PARA USO DA REPARTIÇÃO

PROTOCOLO

0726173015

RECEPÇÃO / DATA

190615

PREENCHA DE FORMA LEGÍVEL

RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO

INDICAÇÕES CORRETAS NOS CAMPOS SOMBREADOS REDUZEM OS TEMPOS DE EXIGÊNCIA E DE DECISÃO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	TRANSCREVA A IDENTIFICAÇÃO LEGAL CONSTANTE DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS				
EDIFICAÇÃO	LOGRADOURO AV. ENGENHEIRO JOSÉ ESTELITA				
	NÚMERO	BLOCO	SUBUNIDADE	DESIGNAÇÃO	NÚMERO
TERRENO	LOTEAMENTO				QUADRA
	LOTE				LOTE
					LOTEAMENTO
CÓDIGO	INSCRIÇÃO IPTU				LOGRADOURO
	31163501003240000028				

2 PROPRIETÁRIO	NOME COMPLETO
	HOVO RECIFE EMPREENDIMENTOS LTDA

3 INTERESSADO	NOME COMPLETO
	ANA PAULA BORBA

4 ATIVIDADE PLEITEADA	☒ INICIAL	6 ESPECIAL	NUMERAÇÃO / PRANCHAS	PROJETO ANTERIOR	ANO
ÁREA DE AMPLIAÇÃO	☐ 2 LEGALIZAÇÃO	☐ 7 REVALIDAÇÃO	01/11 A 11/11		
	☐ 3 ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA	☐ 8 OBRA DE ARTE	Nº SUBUNIDADES	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	ANO
	☐ 4 REFORMA COM ACRÉSCIMO	☐ 9 OBRA ANTIGA COM RGI	436		
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO	☐ 5 REFORMA SEM ACRÉSCIMO		TOTAL DOS BLOCOS	ALVARÁ DE HABITE-SE / ACEITE-SE	ANO
78.202,56			03	38	

5 AUTOR DO PROJETO	NOME COMPLETO	☐ ART. PLÁST.	CREA / CAU	REG
	ASSINATURA	☐ ENG.	A1559-B	
		☒ ARQ.	021159317	

6 ENDEREÇO PARA AVISOS	LOGRADOURO	TELEFONE
	AV. DOMINGOS FERREIRA	992018212
	NÚMERO	
	4167	
	BLOCO	
	SUBUNIDADE	
	DESIGNAÇÃO	
	NÚMERO	
	BAIRRO	
	PINA	30372935

7 IDENTIFICAÇÃO LEGAL DA EDIFICAÇÃO	LOGRADOURO
	AVENIDA ENGENHEIRO JOSÉ ESTELITA
	NÚMERO
	862
	BAIRRO
	SÃO JOSÉ

ATENÇÃO: AS OBRAS SÓ PODERÃO SER INICIADAS APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO ANTES DE INICIAR AS OBRAS VERIFIQUE AS INFORMAÇÕES ABAIXO.

8	ALINHAMENTOS E COTA DE PISO A SEREM OBEDECIDOS
	COYA DE PISO: 0,10M ACIMA DO MEIO FIO
	ALINHAMENTOS: OBEDECEM A CONFIGURAÇÃO DO PROJETO VIÁRIO BÁSICO DO PLANO ESPECÍFICO PARA O CAIS JOSÉ ESTELITA (LEI 18.138/2015)

9 INTERFERÊNCIA	☒ CREA	☒ SEC. SAÚDE	☒ EMLURB / PGRCC	☒ SMAS / PRV	☒ CARTÓRIO DE IMÓVEIS
	☒ SMAS	☒ COMAR	☒ SECRETARIA EDUCAÇÃO	☒ BOMBEIRO	☒ OBRA DE ARTE

10 DECISÃO FINAL	DECISÃO SUPERIOR	ESPECIAL	PROJETO APROVADO	NÚMERO DA PLANTA
	aw/aw	REVALIDAÇÃO	ISENTO DE ALVARÁ	7100603416
	Giuliano Arraes Lima Cruz	OBRA DE ARTE	INDEFERIDO	
	Arq. Desenh. Urbano - Arquiteto	OBRA ANTIGA COM RGI	ARQUIVOS ANEXOS	
	11/06/2016			
	DIRETOR DE LICENCIAMENTO			

11	12 RECEBI AS PLANTAS PARA SUBMETER AOS DEMAIS ÓRGÃOS CIENTE DE QUE A OBRA NÃO DEVE SER INICIADA.
----	--

ATENÇÃO: CÓPIAS XERCADAS AUTENTICADAS NÃO VALEM COMO ORIGINAL

A LICENÇA DE CONSTRUÇÃO SÓ PODERÁ SER REQUERIDA APÓS O EXAME E LIBERAÇÃO DO PROJETO NOS DEMAIS ÓRGÃOS. RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO E AS PLANTAS. O RELACIONAMENTO DOS DADOS ESSENCIAIS NÃO IMPEDEM A ANÁLISE DOS ELEMENTOS COMPLEMENTARES, NEM A FORMULAÇÃO DE EXIGÊNCIAS, NEM MESMO A RECUSA DO PROJETO.

PROJETO
E
PLANTAS DIVERSAS

13

PARA USO DA REPARTIÇÃO

PROTOCOLO

RECEPÇÃO / DATA

PARA USO DA REPARTIÇÃO

RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO

DIVISÃO TERRITORIAL	ZONA	SETOR	IMÓVEL ESPECIAL	USO / ATIVIDADE	ÁREA TOTAL DE TERRENO (M²)
	Z-5	A	☒ IEP ☐ IPAV	☒ HABITACIONAL ☐ NÃO HABITACIONAL	13216,75 M² *

INTERFERÊNCIAS / GABARITO	PERMITIDO	APRESENTADO	INTERFERÊNCIAS / GABARITO	PERMITIDO	APRESENTADO
FUNDAMENTO - PARCELA B/2013			ACORDADO (E) NO	128,00	123,54
COMERCIO/SEMPRO	20%	21,05%	AR JOLER	69	69
COEF. UTILIZAÇÃO	40	51,26700	Nº PAVIMENTOS	—	38
ÁREA DE PAVIMENTO	—	30,05096	Nº ELEVADORES	06	13
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	7820256	7820256	RESERV. SUPERIOR	3418504	1371320
SOLO CRIADO	LIXO	9655L	RESERV. INFERIOR	629700L	652800L
Nº VAGAS VEÍCULOS	CM/MT	19+54	SOLO NATURAL	10%	1321,67
EMPREENHIMENTO DE IMPACTO	CM/MT	27/17/15	AJARDIMENTO FRONTAL	70%	70%

AFASTAMENTOS	PERMITIDO	APRESENTADO	PERMITIDO	APRESENTADO
FRENTE	5,00	5,00	5,00	5,00
LAT. DIREITO	5,00	5,00	5,00	5,00
FUNDOS	5,00	5,20	5,00	5,20
LAT. ESQUERDO	5,00	21,92	5,00	21,92

SITUAÇÃO DOS LOTES	PERCENTUAL DO USO NÃO-HABITACIONAL	POTENCIAL DE INCOMODIDADE	CORREDOR DE TRANSPORTE
CONFINANTES		☒ 1	☐ METROPOLITANO
DEFONTANTES		☐ 2	☒ URBANO PRINCIPAL
CIRCUNDANTES		☐ 3	☐ URBANO SECUNDÁRIO

LEGENDA INICIAL / ALTERAÇÃO LEGALIZAÇÃO / REFORMA USO DA OBRA / ATIVIDADE ENDEREÇO ÁREAS NOME PROPRIETÁRIO ASSINATURA PROPRIETÁRIO ASSINATURA TÉCNICO Nº RGI / HABITE-SE PROJETO ANTERIOR	LOCAÇÃO / SITUAÇÃO IDENTIFICAÇÃO - TERRENO ÂNGULOS/DIMENSÕES/ÁREAS NOMES LOGRADOUROS COTAS LOGRADOUROS ACESSOS INDICAÇÃO CALHAS PLANO URBANISMO SOLO NATURAL SOLO PERMEÁVEL ORIENTAÇÃO NORTE CARGA/DESCARGA REBAIXAMENTO M.F. CONFRONTANTES TERCEIRA FACE ÁREA "NON EDIFICANDI" LOTE DE ESQUINA REQUISITOS	SUBSOLO / SEMI-ENTERRADO VEÍCULOS - VAGAS CIRCULAÇÃO - MANOBRAS COMPARTIMENTOS ILUMINAÇÃO / VENTILAÇÃO SOLO NATURAL ESCADA ACESSO LOGRADOURO RESERVATÓRIO INFERIOR ALTURA MEIO-FIO	CORTES / FACHADAS RESERVATÓRIO SUPERIOR RESERVATÓRIO INFERIOR IDENTIFICAÇÃO CORTE NUMERAÇÃO PAVIMENTOS IDENTIFICAÇÃO FACHADA PÉ-DIREITO COTA DE PISO ALTURA TOT. EDIFICAÇÃO ALTURA DIVISA LATERAL ALTURA MUROS BEIRAIS MARQUES
TÉRREOS ACESSO - LOGRADOURO HALL - PORTARIA ESCADA - ELEVADOR COMPARTIMENTOS VEÍCULOS VAGAS CIRCULAÇÃO - MANOBRAS ESQUEMA TRÁFEGO REBAIXAMENTO M.F. SOLO PERMEÁVEL ALTURA MUROS RAMPAS (%)	PAVIMENTO DE CASA DE MÁQUINAS INDICAÇÃO ÁGUAS RESERVATÓRIO SUPERIOR ÁREA COBERTA % ESCADA - ELEVADOR PAVIMENTO - LAZER COMPARTIMENTOS	PLANTA BAIXA DESIGNAÇÃO COMPARTIMENTOS DIMENSÕES / ÁREAS AERAÇÃO ILUMINAÇÃO VENTILAÇÃO ÁREAS INTERNAS CIRCULAÇÃO INDICAÇÃO DE CORTES NUMERAÇÃO SUBUNIDADE SALIÊNCIAS REENTRÂNCIAS COMPENSAÇÃO AFASTAMENTOS ANTECÂMARA INSTALAÇÕES SANITÁRIAS EXTENSÃO BLOCO	DADOS COMPLEMENTARES SALA EQUIPAMENTOS OBRA DE ARTE PÁRA-RAIOS/BALIZAMENTO ZELADORIA LIXO DEPÓSITO CONVENÇÕES REQUISITOS TÉCNICOS CENTRAL DE GÁS RAMPAS (%) REQUISITOS DEFICIENTES CONE DE RUÍDO

DOCUMENTOS CONSULTADOS / DADOS COMPLEMENTARES	OBSERVAR O ENQUADRAMENTO DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE
PE DIREITO MÍNIMO: 300 M NO TERRENO	ATIVIDADE PLEITEADA
* ANÁLISE REALIZADA A PARTIR DA LEI 18.138/15 E DO PRO-	POPULAÇÃO PREVISTA
	ANÁLISE ESPECIAL /

ATENÇÃO: Cópia XEROGRÁFICAS AUTENTICADAS NÃO VÁLIDAS COMO CERTIDÃO



PREFEITURA DO RECIFE
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
www.recife.pe.gov.br

**PROJETO
E
PLANTAS DIVERSAS**

PARA US
PROTOCOLO 07.26172.4.15
RECEPÇÃO / DATA 07/19/2015

PREENCHA DE FORMA LÉGVEL

RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO

INDICAÇÕES CORRETAS NOS CAMPOS SOMBREADOS REDUZEM OS TEMPOS DE EXIGÊNCIA E DE DECISÃO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	TRANSCREVA A IDENTIFICAÇÃO LEGAL CONSTANTE DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS			
EDIFICAÇÃO	LOGRADOURO AV. EUGENHEIRO JOSÉ ESTELITA			
	NÚMERO	BLOCO	SUBUNIDADE	BAIRRO
	1790			SÃO JOSÉ
TERRENO	LOTEAMENTO			QUADRA
	LOTE			B
				02
CÓDIGO	INSCRIÇÃO IPTU			LOGRADOURO
	1168501003240000028			LOTEAMENTO

2	PROPRIETÁRIO	NOME COMPLETO NOVO RECIFE EMPREENDIMENTOS LTDA
---	--------------	---

3	INTERESSADO	NOME COMPLETO ANA PAULA BORBA
---	-------------	----------------------------------

4	ATIVIDADE PLEITEADA	☒ INICIAL	☒ ESPECIAL	NUMERAÇÃO / PRANCHAS	PROJETO ANTERIOR	ANO
	MISTO	☒ LEGALIZAÇÃO	☒ REVALIDAÇÃO	03/11 a 11/11		
	ÁREA DE AMPLIAÇÃO	☒ ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA	☒ OBRA DE ARTE	Nº SUBUNIDADES	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	ANO
		☒ REFORMA COM ACRÉSCIMO	☒ OBRA ANTIGA COM RGI	158		
	ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO	☒ REFORMA SEM ACRÉSCIMO		TOTAL DOS BLOCOS	TOTAL DE PAVIMENTOS	ALVARÁ DE HABITE-SE / ACEITE-SE
	63.892,22M ²			02	44	ANO

5	AUTOR DO PROJETO	NOME COMPLETO ALEXANDRE SNAZAR MACÊS	☒ ART. PLAST.	CREA (CAL)	REG
		ASSINATURA	☒ ENG.	42590-19	
			☒ ARQ.	0345425	

6	ENDEREÇO PARA AVISOS	LOGRADOURO AV. ENG. DOMÍNGOS FERREIRA	TELEFONE
		NÚMERO	99187476
		BLOCO	
		SUBUNIDADE	
		BAIRRO	3087-8935
		PINUS	

7	IDENTIFICAÇÃO LEGAL DA EDIFICAÇÃO	LOGRADOURO AV. EUGENHEIRO JOSÉ ESTELITA
		NÚMERO
		BAIRRO
		1790
		SÃO JOSÉ

ATENÇÃO: AS OBRAS SÓ PODERÃO SER INICIADAS APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO ANTES DE INICIAR AS OBRAS VERIFIQUE AS INFORMAÇÕES ABAIXO.

8	ALINHAMENTOS E COTA DE PISO A SEREM OBEDECIDOS
	COTA DE PISO 0,10 ACIMA DO MEIO FIO EXISTENTE
	AV. EUGENHEIRO JOSÉ ESTELITA PAS. PÚBLICO EM FRENTE
	AO IMÓVEL 2,50M.
	RUA WALTER AZOUBEL FILHO PAS. PUBL. FRENTE AO IMÓVEL 2,50M
	RUA SALVADOR F. PESSOA DE OLIVEIRA PAS. PUBL. EM FRENTE
	TE AO IMÓVEL 2,50M.
	RUA DEPUTADO EDGAR FERNANDES - PAS. PUBL. EM FRENTE
	TE AO IMÓVEL 1,50M + 1,50 DE CICLOVIA.

9	INTERFERÊNCIA	☒ CREA	☒ SEC. SAUDE	☒ EMLURB / PGRCC	☒ CARTÓRIO DE IMÓVEIS
	☒ PGRCC	☒ SMAS	☒ COMAR	☒ SECRETARIA EDUCAÇÃO	☒ OBRA DE ARTE
				☒ BOMBEIRO	

10	DECISÃO FINAL	Maria Alice Siqueira Rigand Arquiteta - Mat. 11601-9 DIRCON - Regional TÉCNICO - MATRIZIAL	☒ PROJETO APROVADO	NUMERO DA PLANTA
	DECISÃO SUPERIOR		☒ REVALIDAÇÃO	410599816
	CCU		☒ OBRA DE ARTE	
	C.D.U.		☒ OBRA ANTIGA COM RGI	
			☒ INDEFERIDO	
			☒ ARQUIVE OS ANEXOS	
			DATA	13/04/15

11	APROVAÇÃO VÁLIDA POR 12 (DOZE) MESES.
12	RECEBI AS PLANTAS PARA SUBMETER AOS DEMAIS ÓRGÃOS CIENTE DE QUE A OBRA NÃO DEVE SER INICIADA
	CART. IDENT. Nº
	RESPONSÁVEL TÉCNICO

CONTROLE DE INSTALAÇÕES E CONSTRUÇÕES

ATENÇÃO: CÓPIAS XEROGRAFICAS AUTENTICADAS NÃO VALEM COMO CERTIDÃO

ATENÇÃO: CÓPIAS XEROGRÁFICAS AUTENTICADAS NÃO VALEM COMO CERTIFICADO

PREENCHA DE FORMA LEGÍVEL

RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO

INDICAÇÕES CORRETAS NOS CAMPOS SOMBREADOS REDUZEM OS TEMPOS DE EXIGÊNCIA E DE DECISÃO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		TRANSCREVA A IDENTIFICAÇÃO LEGAL CONSTANTE DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS					
EDIFICAÇÃO		LOGRADOURO AV. EUG. JOSÉ ESTELITA					
		NUMERO	BLOCO	SUBUNIDADE	DESIGNAÇÃO	NUMERO	BAIRRO
		1680					SÃO JOSÉ
TERRENO		LOTEAMENTO					
		LOTE					
		QUADRA 01					
		LOTE 03A					
CÓDIGO		INSCRIÇÃO IPTU 1168501003240000028				LOGRADOURO LOTEAMENTO	

2 PROPRIETÁRIO	NOME COMPLETO NOVO RECIFE EMPREENDIMENTOS LTDA
-----------------------	---

3 INTERESSADO	NOME COMPLETO ANA PAULA BORBA
----------------------	----------------------------------

4 ATIVIDADE PLEITEADA NISTO	☒ INICIAL	☒ ESPECIAL	NUMERAÇÃO / PRANCHAS 04/11/11/11	PROJETO ANTERIOR	ANO
	☒ LEGALIZAÇÃO	☒ REVALIDAÇÃO	Nº SUBUNIDADES 242	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	ANO
	☒ ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA	☒ OBRA DE ARTE	TOTAL DOS BLOCOS 03	ALVARÁ DE HABITE-SE / ACEITE-SE	ANO
	☒ REFORMA COM ACRÉSCIMO	☒ OBRA ANTIGA COM RGI	TOTAL DE PAVIMENTOS 38		
ÁREA DE AMPLIAÇÃO	☒ REFORMA SEM ACRÉSCIMO				
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO 66.627,31 m ²					

5 AUTOR DO PROJETO	NOME COMPLETO	☐ ART. PLAST.	CREA / CAL	REG
	ASSINATURA	☐ ENG.	INSC. ISS	
		☒ ARQ.	0345425	

6 ENDEREÇO PARA AVISOS	LOGRADOURO	TELEFONE
	AV. EUG. DOMINGOS FERREIRA	991871476
	NUMERO	BLOCO
	167	
	SUBUNIDADE	BAIRRO
		PILUA
		30878935

7 IDENTIFICAÇÃO LEGAL DA EDIFICAÇÃO	LOGRADOURO	AV. EUG. JOSÉ ESTELITA
	NUMERO	1680
	BAIRRO	SÃO JOSÉ

ATENÇÃO: AS OBRAS SÓ PODERÃO SER INICIADAS APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO ANTES DE INICIAR AS OBRAS VERIFIQUE AS INFORMAÇÕES ABAIXO.

8	ALINHAMENTOS E COTA DE PISO A SEREM OBEDECIDOS
COTA DE PISO DO LADO DA CIMA DO MEIO FIO EXISTENTE	
AV. EUG. JOSÉ ESTELITA - PASSEIO PÚBLICO EM FRENTE DO IMÓVEL 250M	
RUA WALTER AZOUBEL FILHO PAS. PÚBLICO - 250M	
RUA DR. GEORGE LATACHE - PAS. PÚBLICO - 500M	
RUA DEPUTADO EDGAR FERNANDES - 250M.	

9 INTERFERÊNCIA	☒ CREA	☒ SEC. SAUDE	☒ EMLURB / PGRCC	☒ CARTÓRIO DE IMÓVEIS
	☒ PGRCC	☒ SMAS	☒ SECRETARIA EDUCAÇÃO	☒ OBRA DE ARTE
	☒ COMAR	☒ BOMBEIRO		

10 DECISÃO FINAL	DECISÃO SUPERIOR CDU CCU	Maria Alice Siqueira Rigand Arquiteta - Mat. 11601-9 DIRCOP Regional TÉCNICO - MATRÍCULA	ESPECIAL REVALIDAÇÃO OBRA DE ARTE OBRA ANTIGA COM RGI	PROJETO APROVADO ISENTO DE ALVARÁ INDEFERIDO ARQUIVE OS ANEXOS	NUMERO DA PLANTA 210599716 DATA 130415
-------------------------	--------------------------------	---	--	---	---

11	APROVAÇÃO VÁLIDA POR 12 (DOZE) MESES.
12	RECEBI AS PLANTAS PARA SUBMETER AOS DEMAIS ÓRGÃOS CIENTE DE QUE A OBRA NÃO DEVE SER INICIADA.
	CART. IDENT. Nº
	RESPONSÁVEL TÉCNICO

REQUERIDA APÓS O EXAME E LIBERAÇÃO DO PROJETO NOS DEMAIS ÓRGÃOS. RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO E AS PLANTAS. O RELACIONAMENTO DOS DADOS ESSENCIAIS NÃO IMPEDE A ANÁLISE DOS ELEMENTOS COMPLEMENTARES, NEM A FORMULAÇÃO DE EXIGÊNCIAS, NEM MESMO A RECUSA DO PROJETO.

PROJETO
E
PLANTAS DIVERSAS

PROTOCOLO

RECEPÇÃO / DATA

PARA USO DA REPARTIÇÃO

QUADRA C1 LOTE 03A

RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO

DIVISÃO TERRITORIAL	ZONA	SETOR	IMÓVEL ESPECIAL	USO / ATIVIDADE	ÁREA TOTAL DE TERRENO (M²)
	2-5	5B	☒ N° ☒ IPAV	☒ HABITACIONAL ☒ NÃO HABITACIONAL ☒ MISTO ☒ COMÉRCIO	7.507,74 M² 9.977,26 M² (p/m)

INTERFERÊNCIAS / GABARITO	PERMITIDO	APRESENTADO	INTERFERÊNCIAS / GABARITO	PERMITIDO	APRESENTADO
OBSTÁCIO GAB.	120,00 M	117,68 M	AEROPORTO (CONE VÃO)	129/140 M	117,68 M
AEROCULUBE					
COEF. UTILIZAÇÃO	4,00	39,90904	N° PAVIMENTOS	38	38
ESTACIONAMENTO		39,90619	N° ELEVADORES	14	14
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO		26,72112	RESERV. SUPERIOR	RI+315,220	RI+344,010
SOLO CRIADO		66,62731	RESERV. INFERIOR	630,440	710,600
N° VAGAS VEÍCULOS	479	578	SOLO NATURAL	10%	9,97724
EMPREENHIMENTO DE IMPACTO	CCU/CBU		ARV - 10%	38	1808,907

AFASTAMENTOS	PERMITIDO	APRESENTADO	PERMITIDO	APRESENTADO
FRENTE	500 M	719 M	500 M	719 M
LAT. DIREITO	1,50 M	500 M	1,50 M	500 M
FUNDOS	5,00 M	9,77 M	5,00 M	9,77 M
LAT. ESQUERDO	1,50 M	1,97 M	1,50 M	1,97 M

ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO DOS LOTES	PERCENTUAL DO USO NÃO HABITACIONAL	POTENCIAL DE INCOMODIDADE	CORREDOR DE TRANSPORTE
CONFINANTES				☒ METROPOLITANO
DEFRONTANTES				☒ URBANO PRINCIPAL
CIRCUNDANTES				☐ URBANO SECUNDÁRIO

LEGENDA	LOCAÇÃO / SITUAÇÃO	SUBSOLO / SEMI-ENTERRADO	CORTES / FACHADAS
INICIAL / ALTERAÇÃO	IDENTIFICAÇÃO - TERRENO	VEÍCULOS - VAGAS	RESERVATÓRIO SUPERIOR
LEGALIZAÇÃO / REFORMA	ÂNGULOS/DIMENSÕES/ÁREAS	CIRCULAÇÃO - MANOBRAS	RESERVATÓRIO INFERIOR
USO DA OBRA / ATIVIDADE	NOMES LOGRADOUROS	COMPARTIMENTOS	IDENTIFICAÇÃO CORTE
ENDEREÇO	COTAS LOGRADOUROS	ILUMINAÇÃO / VENTILAÇÃO	NUMERAÇÃO PAVIMENTOS
ÁREAS	ACESSOS	SOLO NATURAL	IDENTIFICAÇÃO FACHADA
NOME PROPRIETÁRIO	INDICAÇÃO CALHAS	ESCALA	PE-DIREITO
ASSINATURA PROPRIETÁRIO	PLANO URBANISMO	ACESSO LOGRADOURO	COTA DE PISO
ASSINATURA TÉCNICO	SOLO NATURAL	RESERVATÓRIO INFERIOR	ALTURA TOT. EDIFICAÇÃO
N° RGI / HABITE-SE	SOLO PERMEÁVEL	ALTURA MEIO-FIO	ALTURA DIVIS. LATERAL
PROJETO ANTERIOR	ORIENTAÇÃO NORTE		ALTURA MUROS
	CARGA/DESCARGA		BEIRAS MARQUISES
	REBAIXAMENTO M.F.		
	CONFRONTANTES		
	TERCEIRA FACE		
	ÁREA "NON EDIFICANDI"		
	LOTE DE ESQUINA REQUISITOS		
TERREOS	PAVIMENTO DE CASA DE MÁQUINAS	PLANTA BAKA	DADOS COMPLEMENTARES
ACESSO - LOGRADOURO	INDICAÇÃO ÁGUAS	DESIGNAÇÃO COMPARTIMENTOS	SALA EQUIPAMENTOS
HALL - PORTARIA	RESERVATÓRIO SUPERIOR	DIMENSÕES / ÁREAS	OBRA DE ARTE
ESCALA - ELEVADOR	ÁREA COBERTA %	AERAÇÃO	PARA-RAIOS/BALIZAMENTO
COMPARTIMENTOS	ESCALA - ELEVADOR	ILUMINAÇÃO	ZELADORIA
VEÍCULOS VAGAS	PAVIMENTO - LAZER	VENTILAÇÃO ÁREAS INTERNAS	LIXO DEPÓSITO
CIRCULAÇÃO - MANOBRAS	COMPARTIMENTOS	CIRCULAÇÃO	CONVENÇÕES
ESQUEMA TRÁFEGO		INDICAÇÃO DE CORTES	REQUISITOS TÉCNICOS
REBAIXAMENTO M.F.		NUMERAÇÃO SUBUNIDADE	CENTRAL DE GÁS
SOLO PERMEÁVEL		SALIÊNCIAS	RAMPAS (%)
ALTURA MUROS		REENTRÂNCIAS	REQUISITOS DEFICIENTES
RAMPAS (%)		COMPENSAÇÃO AFASTAMENTOS	CONE DE RUÍDO
		ANTECÂMARA	
		INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	
		EXTENSÃO BLOCO	

DOCUMENTOS CONSULTADOS / DADOS COMPLEMENTARES	OBSERVAR O ENQUADRAMENTO DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE
TERRENO INDICADO COM RAIOS SEGUINDOS...	ATIVIDADE PLEITEADA
	POPULAÇÃO PREVISTA
	ANÁLISE ESPECIAL / ÓRGÃO COMPETENTE
	DATA

Maria Alice Siqueira Rigand
Arquiteta - Mat. 11601-9
DIRCON - 1ª Regional

HISTO
APART + LOJAS
2129 PESSOAS
CCU - COM. DE CONTROLE URBANÍSTICO
CDU - COM. DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CCU - 08.09.15
CDU - 22.12.15
RACIAIS SOTTO MAYOR
TÉCNICO - MATRÍCULA MAT-29991-3

ATENÇÃO: CÓPIAS XEROGRAFICAS AUTENTICADAS NÃO VALEM COMO CERTIDÃO

PARA USO DA REPARTIÇÃO

RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO



PREFEITURA DO RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
www.recife.pe.gov.br

PROJETO
E
PLANTAS DIVERSAS

1 PARA USO DA REPARTIÇÃO
PROTOCOLO 0726131615
RECEPÇÃO / DATA 190611

PREENCHA DE FORMA LEGÍVEL

RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO

INDICAÇÕES CORRETAS NOS CAMPOS SOMBREADOS REDUZEM OS TEMPOS DE EXIGÊNCIA E DE DECISÃO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	TRANSCREVA A IDENTIFICAÇÃO LEGAL CONSTANTE DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS		
EDIFICAÇÃO	LOGRADOURO AV. ENGENHEIRO JOSÉ ESTELITA		
	NÚMERO	BLOCO	SUBUNIDADE
			BAIRRO
TERRENO	LOTEAMENTO		
	LOTE		
CÓDIGO	INSCRIÇÃO IPTU	LOGRADOURO	LOTEAMENTO
	1168501003240000028		

2 PROPRIETÁRIO	NOME COMPLETO
	NOVO RECIFE EMPREENDIMENTOS LTDA

3 INTERESSADO	NOME COMPLETO
	ANA PAULA BOZDA

4 ATIVIDADE PLEITEADA	☒ INICIAL	☐ ESPECIAL	NUMERAÇÃO / PRANCHAS	PROJETO ANTERIOR	ANO
ÁREA DE AMPLIAÇÃO	☐ LEGALIZAÇÃO	☐ REVALIDAÇÃO	01/12 - 01/12		
	☐ ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA	☐ OBRA DE ARTE	Nº SUBUNIDADES	ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO	ANO
ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO	☐ REFORMA COM ACRÉSCIMO	☐ OBRA ANTIGA COM RGI	TOTAL DOS BLOCOS	ALVARÁ DE HABITE-SE / ACEITE-SE	ANO
77.663,52 m ²	☐ REFORMA SEM ACRÉSCIMO		03		

5 AUTOR DO PROJETO	NOME COMPLETO	☐ ART. PLÁST.	CREA / CAU	REG
	ASSINATURA	☐ ENG.	INSC. ISS	
		☐ ARQ.		

6 ENDEREÇO PARA AVISOS	LOGRADOURO	TELEFONE
	AV. ENG. DOMINGOS FERREIRA	AR9 99201 8212
	NÚMERO	BAIRRO
	46 F	DINA
		3087 8935

7 IDENTIFICAÇÃO LEGAL DA EDIFICAÇÃO	LOGRADOURO
	NÚMERO
	BAIRRO

ATENÇÃO: AS OBRAS SÓ PODERÃO SER INICIADAS APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO ANTES DE INICIAR AS OBRAS VERIFIQUE AS INFORMAÇÕES ABAIXO.

8	ALINHAMENTOS E COTA DE PISO A SEREM OBEDECIDOS
	COTA DE PISO: 0,10m ACIMA DO MEIO FIO;
	ALINHAMENTO: OBEDECER A CONFIGURAÇÃO DO PROJETO VIÁRIO BÁSICO DO PLANO ESPECÍFICO PARA O CAIS JOSÉ ESTELITA (DE 18.138/2015);

9 INTERFERÊNCIA	☒ CREA / CAU	☐ SEC. SAÚDE	☒ EMLURB / PGRCC	☐ SMAS / PRAY	☐ CARTÓRIO DE IMÓVEIS
	☒ SMAS	☐ COMAR	☒ SECRETARIA EDUCAÇÃO	☒ BOMBEIRO	☐ OBRA DE ARTE

10 DECISÃO FINAL	☒ PROJETO APROVADO	NUMERO DA PLANTA
DECISÃO SUPERIOR	☐ REVALIDAÇÃO	21.0597416
	☐ OBRA DE ARTE	DATA
	☐ OBRA ANTIGA COM RGI	040316

11	12 RECEBI AS PLANTAS PARA SUBMETER AOS DEMAIS ÓRGÃOS CIENTE DE QUE A OBRA NÃO DEVE SER INICIADA.
APROVAÇÃO VÁLIDA POR 12 (DOZE) MESES.	DATA
	RESPONSÁVEL TÉCNICO
	CART. IDENT. Nº

CONTROLE DE INSTALAÇÕES E CONSTRUÇÕES

ATENÇÃO: CÓPIAS XEROGRÁFICAS AUTENTICADAS NÃO VALEM COMO CERTIDÃO

Roberto Maia
Chefe do Setor de Análise de Projetos
SE/URB - Mat. 29.951.1

REQUERIDA APÓS O EXAME E LIBERAÇÃO DO PROJETO NOS DEMAIS ÓRGÃOS. RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO E AS PLANTAS. O RELACIONAMENTO DOS DADOS ESSENCIAIS NÃO IMPEDE A ANÁLISE DOS ELEMENTOS COMPLEMENTARES, NEM A FORMULAÇÃO DE EXIGÊNCIAS, NEM MESMO A RECUSA DO PROJETO.

PROJETO
E
PLANTAS DIVERSAS

PROTOCOLO

RECEPÇÃO / DATA

PARA USO DA REPARTIÇÃO

RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO

DIVISÃO TERRITORIAL	ZONA	SETOR	IMÓVEL ESPECIAL	USO / ATIVIDADE	ÁREA TOTAL DE TERRENO (M²)
	5	5D	Nº 1 Nº 2 Nº 3 Nº 4 Nº 5 Nº 6 Nº 7 Nº 8 Nº 9 Nº 10 Nº 11 Nº 12 Nº 13 Nº 14 Nº 15 Nº 16 Nº 17 Nº 18 Nº 19 Nº 20 Nº 21 Nº 22 Nº 23 Nº 24 Nº 25 Nº 26 Nº 27 Nº 28 Nº 29 Nº 30 Nº 31 Nº 32 Nº 33 Nº 34 Nº 35 Nº 36 Nº 37 Nº 38 Nº 39 Nº 40 Nº 41 Nº 42 Nº 43 Nº 44 Nº 45 Nº 46 Nº 47 Nº 48 Nº 49 Nº 50 Nº 51 Nº 52 Nº 53 Nº 54 Nº 55 Nº 56 Nº 57 Nº 58 Nº 59 Nº 60 Nº 61 Nº 62 Nº 63 Nº 64 Nº 65 Nº 66 Nº 67 Nº 68 Nº 69 Nº 70 Nº 71 Nº 72 Nº 73 Nº 74 Nº 75 Nº 76 Nº 77 Nº 78 Nº 79 Nº 80 Nº 81 Nº 82 Nº 83 Nº 84 Nº 85 Nº 86 Nº 87 Nº 88 Nº 89 Nº 90 Nº 91 Nº 92 Nº 93 Nº 94 Nº 95 Nº 96 Nº 97 Nº 98 Nº 99 Nº 100	Nº 1 Nº 2 Nº 3 Nº 4 Nº 5 Nº 6 Nº 7 Nº 8 Nº 9 Nº 10 Nº 11 Nº 12 Nº 13 Nº 14 Nº 15 Nº 16 Nº 17 Nº 18 Nº 19 Nº 20 Nº 21 Nº 22 Nº 23 Nº 24 Nº 25 Nº 26 Nº 27 Nº 28 Nº 29 Nº 30 Nº 31 Nº 32 Nº 33 Nº 34 Nº 35 Nº 36 Nº 37 Nº 38 Nº 39 Nº 40 Nº 41 Nº 42 Nº 43 Nº 44 Nº 45 Nº 46 Nº 47 Nº 48 Nº 49 Nº 50 Nº 51 Nº 52 Nº 53 Nº 54 Nº 55 Nº 56 Nº 57 Nº 58 Nº 59 Nº 60 Nº 61 Nº 62 Nº 63 Nº 64 Nº 65 Nº 66 Nº 67 Nº 68 Nº 69 Nº 70 Nº 71 Nº 72 Nº 73 Nº 74 Nº 75 Nº 76 Nº 77 Nº 78 Nº 79 Nº 80 Nº 81 Nº 82 Nº 83 Nº 84 Nº 85 Nº 86 Nº 87 Nº 88 Nº 89 Nº 90 Nº 91 Nº 92 Nº 93 Nº 94 Nº 95 Nº 96 Nº 97 Nº 98 Nº 99 Nº 100	14.005,75 m² 14.515,90 m² (4)

INTERFERÊNCIAS / GABARITO	PERMITIDO	APRESENTADO	INTERFERÊNCIAS / GABARITO	PERMITIDO	APRESENTADO
DPPC / IPHAN	42,00m	42,00m	AEROPORTO (CONE VÃO)		
AEROCULUBE					
COEF. UTILIZAÇÃO	3,00	2,79	Nº ELEVADORES	20	20
ESTACIONAMENTO			RESERV. SUPERIOR	429,204,7914 m²	429,300 l + 25 l
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	43.547,70m²	40.517,48m²	RESERV. INFERIOR	858.409,58 l	858.600 l
SOLO CRIADO			SOLO NATURAL	107.	1400,57m²
Nº VAGAS VEÍCULOS	870	988	SOLO NATURAL	1400,57m²	3033,04m²
EMPREENHIMENTO DE IMPACTO	CDU/CCU				

AFASTAMENTOS	PERMITIDO	APRESENTADO	AFASTAMENTOS	PERMITIDO	APRESENTADO
FRENTE	5,00	5,09m	FRENTE	5,00	5,00m
LAT. DIREITO	12,00	7,31m	LAT. ESQUERDO	1,50	3,59m
LAT. ESQUERDO	1,50	3,59m			

SITUAÇÃO DOS LOTES	PERCENTUAL DO USO NÃO HABITACIONAL	POTENCIAL DE INCOMODIDADE	CORREDOR DE TRANSPORTE
CONFINANTES			METROPOLITANO
DEFRONTANTES			URBANO PRINCIPAL
CIRCUNDANTES			URBANO SECUNDÁRIO

LEGENDA INICIAL / ALTERAÇÃO LEGALIZAÇÃO / REFORMA USO DA OBRA / ATIVIDADE ENDEREÇO ÁREAS NOME PROPRIETÁRIO ASSINATURA PROPRIETÁRIO ASSINATURA TÉCNICO Nº RGI / HABITE-SE PROJETO ANTERIOR	LOCAÇÃO / SITUAÇÃO IDENTIFICAÇÃO - TERRENO ÂNGULOS/DIMENSÕES/ÁREAS NOMES LOGRADOUROS COTAS LOGRADOUROS ACESSOS INDICAÇÃO CALHAS PLANO URBANISMO SOLO NATURAL SOLO PERMEÁVEL ORIENTAÇÃO NORTE CARGA/DESCARGA REBAIXAMENTO M.F. CONFRONTANTES TERCEIRA FACE ÁREA "NON-EDIFICANDI" LOTE DE ESQUINA REQUISITOS	SUBSOLO / SEMI-ENTERRADO VEÍCULOS - VAGAS CIRCULAÇÃO - MANOBRAS COMPARTIMENTOS ILUMINAÇÃO / VENTILAÇÃO SOLO NATURAL ESCADA ACESSO LOGRADOURO RESERVATÓRIO INFERIOR ALTURA MEIO-FIO	CORTES / FACHADAS RESERVATÓRIO SUPERIOR RESERVATÓRIO INFERIOR IDENTIFICAÇÃO CORTE NUMERAÇÃO PAVIMENTOS IDENTIFICAÇÃO FACHADA PE-DIREITO COTA DE PISO ALTURA TOT. EDIFICAÇÃO ALTURA DIVISA LATERAL ALTURA MUROS BEIRAS MARQUES
TERREOS ACESSO - LOGRADOURO HALL - PORTARIA ESCADA - ELEVADOR COMPARTIMENTOS VEÍCULOS VAGAS CIRCULAÇÃO - MANOBRAS ESQUEMA TRÁFEGO REBAIXAMENTO M.F. SOLO PERMEÁVEL ALTURA MUROS RAMPAS (%)	PAVIMENTO DE CASA DE MÁQUINAS INDICAÇÃO ÁGUAS RESERVATÓRIO SUPERIOR ÁREA COBERTA % ESCADA - ELEVADOR PAVIMENTO - LAZER COMPARTIMENTOS	PLANTA BAIXA DESIGNAÇÃO COMPARTIMENTOS DIMENSÕES / ÁREAS AERAÇÃO ILUMINAÇÃO VENTILAÇÃO ÁREAS INTERNAS CIRCULAÇÃO INDICAÇÃO DE CORTES NUMERAÇÃO SUBUNIDADE SALIÊNCIAS REENTRÂNCIAS COMPENSAÇÃO AFASTAMENTOS ANTECÂMARA INSTALAÇÕES SANITÁRIAS EXTENSÃO BLOCO	DADOS COMPLEMENTARES SALA EQUIPAMENTOS OBRA DE ARTE PARA RAIOS/BALIZAMENTO ZELADORIA LIXO DEPÓSITO CONVENÇÕES REQUISITOS TÉCNICOS CENTRAL DE GÁS RAMPAS (%) REQUISITOS DEFICIENTES CONE DE RUÍDO

DOCUMENTOS CONSULTADOS / DADOS COMPLEMENTARES consta aprovação da CDU em 22/12/2015;	OBSERVAR O ENQUADRAMENTO DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO VIGENTE ATIVIDADE PLEITEADA: USO MISTO (HABITACIONAL + COMERCIAL + SERVIÇO) POPULAÇÃO PREVISTA: 4778 PESSOAS ANÁLISE ESPECIAL / ÓRGÃO COMPETENTE:
DATA:	TÉCNICO - MATRÍCULA:

PARA USO DA REPARTIÇÃO

RASURAS INVALIDAM O DOCUMENTO

ATENÇÃO: CÓPIAS XEROGRÁFICAS AUTENTICADAS NÃO VALEM COMO CERTIDÃO



CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU
Ata da 228ª (Ducentésima Vigésima Oitava) Reunião Ordinária
Dia 29 de janeiro de 2016

Às 10:00h (dez) horas do dia 29 de janeiro de 2016 (dois mil e quinze), na sala de reunião do gabinete da Secretária de Mobilidade e Controle Urbano, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do presidente, Dr. João Batista Meira Braga. Havendo número legal, o presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1 - Aprovação/Assinatura da Ata da 227ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de dezembro de 2015. 2 - Análise do Processo nº 07.01222.0.14- Projeto inicial de um galpão para distribuição de bebidas, a ser construído na gleba 2 situada na Av. Recuperação (BR 101- Km 10), no bairro da Guabiraba. Conselheiro relator, arquiteto Rodrigo José Cantarelli Rodrigues- IAB/PE. 3 – Informes / Outros. Estiveram presentes os conselheiros: Dr. João Batista Meira Braga (Presidente), Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), Gestora de Acompanhamento de Processo – SEMOC (titular), Dra. Luzia Silmira Meira (Mira), Gerente de Licenciamento – SELURB (suplente), Dra. Maria Carolina Lindoso de Melo, representante da Sec. de Assuntos Jurídicos (suplente), Dr. Romero Teixeira Pereira, Secretário-executivo de Unidades Protegidas – Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade (suplente), Dra. Ana Cláudia de Sá Cameio Mota, Secretária-executiva de Infraestrutura - Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos (titular), Dra. Norah Helena dos Santos Neves, Secretária-executiva de Projetos Estratégicos – Sec. Planejamento Urbano (titular), Dra. Simone Vasconcelos, Gerente de Articulação da Sec. de Saneamento (suplente), Dra. Martha Victória Domingues Ferraz, Chefe da Divisão de Convênios – URB/Recife (suplente), Vereador Augusto Carreras, representante da Câmara Municipal do Recife (titular), Dra. Maria Lúcia Santos de Abreu Vasconcelos, representante da CEF (suplente), Dr. Gustavo Alberto Cocentino de Miranda, representante da FIEPE (suplente), Dr. João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO/PE (suplente), Dr. Sylvio Romero Gouveia Cavalcanti, representante do CREA/PE (suplente), Dra. Ângela Cameiro da Cunha, representante do CAU/PE (suplente), Dr. Rodolfo Guimarães Regueira da Silva, representante do CORECON/PE (suplente), Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE (titular), Dr. Rodrigo José Cantarelli Rodrigues, representante do IAB/PE (titular) e o Dr. Henrique Marques Lins, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (suplente). Em seguida, Dr. João Braga deu posse à Dra. Maria Carolina Lindoso de Melo, como membro suplente, representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos, enquanto durar a licença da Dra. Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti. Em seguida, o Dr. João Braga comunicou que seria necessária a substituição do quadro de ações mitigadoras referentes aos projetos do empreendimento Novo Recife pois, na ata da reunião do CDU do dia 22 de dezembro, foi transcrito o quadro de ações pertinentes ao projeto original, e não ao novo projeto, após o redesenho. Como a ata do CDU é o que subsidia a elaboração do Termo de Compromisso, este quadro deveria ser revisto e substituído, com as adequações necessárias. A conselheira Emília Avelino apresentou a tabela de ações mitigadoras do citado empreendimento, destacando os itens que necessitariam de ajustes. Após a apresentação, alguns conselheiros sugeriram que a

 PREFEITURA DO
RECIFE

mudança desse quadro não deveria ser apreciada nesta reunião, considerando que as ações mitigadoras foram referendadas na reunião passada e que muitos conselheiros estavam ausentes. A conselheira Emília Avelino pediu a palavra e esclareceu que não se tratava de mudança de medidas mitigadoras, mas de adequações imprescindíveis para compatibilizá-las com o projeto aprovado. O presidente colocou em votação para saber se a adequação deveria ser apreciada nesta reunião ou na próxima reunião. 07 (sete) conselheiros votaram a favor que fosse definida na reunião de hoje. 05 (cinco) conselheiros votaram que deveria acontecer na próxima reunião. E, 04 (quatro) conselheiros se abstiveram. Aprovado por maioria, segue abaixo o quadro com as adequações das ações mitigadoras do empreendimento Novo Recife:

ANEXO ÚNICO ao Primeiro Termo Aditivo ao Termo de Compromisso nº 01/2013

Medidas mitigadoras	Prazo de elaboração do Projeto	Responsável pela execução da obra	Prazo de execução da obra	Valor limite da obra (em reais, baseado na tabela da EMLURB)	Valor a ser depositado no Fundo de Desenv. Urbano
1 - Implantação do Parque Linear ao longo do Cais José Estelita (incluindo novo sistema viário da Av. Eng. José Estelita com a ciclovia e travessias de pedestres, quatro interligações viárias entre a Av. Eng. José Estelita e Av. Sul com transposição em nível da linha férrea, e biblioteca pública).	90 (noventa) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 Empreendimentos	Novo Recife Empreendimentos LTDA	12 (doze) meses após aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	R\$ 34.480.000,00	—
1. Implantação de Parque ao longo do Cais José Estelita desde o viaduto Capitão Temudo até os Armazéns históricos (incluindo novo sistema viário da Av. José Estelita, a rotatória do entorno do Forte das Cinco Pontas e ainda, quatro quiosques, reforma da oficina de eletrotécnica e de três casas da antiga RFFSA e realocação de dois tonéis de melaço).	90 (noventa) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	12 (doze) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	34.480.000,00	—
2. Implantação de equipamentos de esporte e lazer (incluindo quadras poliesportivas e travessias de pedestres) na área situada sob o Viaduto Capitão Temudo entre a Av. Central / Av. José Estelita, integrando com o Parque Linear ao longo do Cais José Estelita.	90 (noventa) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	24 (vinte e quatro) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	6.335.000,00	—
Medidas mitigadoras	Prazo de elaboração do Projeto	Responsável pela execução da obra	Prazo de execução da obra	Valor limite da obra (em reais, baseado na tabela da EMLURB)	Valor a ser depositado no Fundo de Desenv. Urbano
3 - Implantação de ciclovia marginal à Bacia do Pina (da Av. Norte à Via Mangue, incluindo a conexão com a ciclovia do Ed. Pier Maurício de Nassau).	90 (noventa) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 Empreendimentos	Novo Recife Empreendimentos LTDA	24 (vinte e quatro) meses após aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	R\$ 320.000,00	2

 PREFEITURA DO
RECIFE

3. Implantação de ciclovia marginal à bacia do Pina, com conexão à ciclovia do Ed. Pier Mauricio de Nassau.	90 (noventa) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	24 (vinte e quatro) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	320.000,00	—
4. Recuperação da infraestrutura básica da Igreja Matriz de São José	12 (doze) meses após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	40 (quarenta) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	2.700.000,00	—
5. Recuperação dos galpões próximos ao Forte de Cinco Pontas (doados ao Município do Recife por ocasião da aprovação do loteamento) para implantação de equipamento cultural.	12 (doze) meses após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	40 (quarenta) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	2.155.000,00	—
6 – Demolição do Viaduto de Cinco Pontas		Município do Recife		R\$ 2.000.000,00	06 (seis) parcelas, a primeira 30 (trinta) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 (cinco) empreendimentos
7 – Implantação de adequações viárias decorrentes da demolição do Viaduto de Cinco Pontas.	06 (seis) meses após a expedição dos alvarás de construção dos 05 Empreendimentos	Município do Recife		R\$ 8.000.000,00	10 (dez) parcelas, a primeira 30 (trinta) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 (cinco) empreendimentos

MUDOU

 PREFEITURA DO
RECIFE

8 - Implantação da Av. Central - Trecho 1 (compreendido entre a Rua Lourenço da Silva/ Travessa do Raposo, e ligação com a Ponte Joaquim Cardoso). Desapropriações relativas ao trecho 1, e implatação do Binário conformado pela Travessa do Raposo e Rua Padre Azevedo.	150 (cento e cinquenta) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 Empreendimentos	Novo Recife Empreendimento os LTDA	12 (doze) meses após aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	R\$ 5.395.000,00	
7. Implantação da Av. Central (trecho compreendido entre a Rua Lourenço da Silva / Travessa do Raposo, e ligação com a Ponte Joaquim Cardoso) e desapropriações relativas ao trecho descrito.	150 (cento e cinquenta) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimento os Ltda.	12 (doze) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	5.395.000,00	—
8 - Plano de Circulação para o Centro Expandido	150 (cento e cinquenta) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 Empreendimentos				Limite R\$ 500.000,00
10 - Construção de 200 unidades de Habitações de Interesse Social em terreno a ser disponibilizado pela Prefeitura a uma distância de até 300m do empreendimento.		Novo Recife Empreendimento os LTDA			
9. Construção de 200 (duzentas) unidades de Habitações de Interesse Social do tipo MCMV, em terreno a ser disponibilizado pela Prefeitura do Recife, a uma distância de até 300m (trezentos metros) do empreendimento.	12 (doze) meses após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos	Novo Recife Empreendimento os Ltda.	36 (trinta e seis) meses após aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	8.865.000,00	

Observações: 1. Valores em Reais, baseados na tabela da EMLURB; 2. Esta ação deverá ser enquadrada no "Programa Minha Casa Minha Vida", do Governo Federal. Caso o financiamento seja realizado pelo Governo Federal através da Caixa Econômica Federal ou outro agente financeiro, os recursos estimados para essa ação que seriam desembolsados pelo Compromitente, serão revertidos para as ações mitigadoras, e o saldo, se houver, para o Fundo de Desenvolvimento Urbano em sua totalidade, à critério da Prefeitura da Cidade do Recife. 3. Todos os projetos executivos deverão ser elaborados em um prazo máximo de 12 (doze) meses à partir da assinatura do Termo de Compromisso, independente dos Alvarás de Construção dos empreendimentos. TOTAL DAS AÇÕES MITIGADORAS – R\$ 62.750.000,00. Os recursos depositados pelo comprometente no Fundo de Desenvolvimento Urbano

serão aplicados na área de entorno do empreendimento, sendo submetida sua aplicação à deliberação do CDU, mediante modificação do Termo de Compromisso. Em seguida, Dr. João colocou, também, em votação se a Ata da reunião do dia 22 de dezembro de 2015, agora com as adequações nas Ações Mitigadoras, poderia ser aprovada e assinada. 13 (treze) conselheiros votaram a favor. 01 (um) conselheiro representante do CAU votou contra, por entender que a construção de 200 (duzentas) unidades de Habitações de Interesse Social, não devem estar vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. E 03 (três) conselheiros se abstiveram. Ata aprovada. Dando continuidade, o presidente passou para o segundo item da pauta - Análise do Processo nº 07.01222.0-14 - Projeto inicial de um galpão para distribuição de bebidas, a ser construído na gleba 2 situada na Av. Recuperação (BR 101- Km 10), no bairro da Guabiraba, convidando os responsáveis pelo empreendimento, o engenheiro florestal Dr. Alisson Dias e o arquiteto, Dr. Gláucio Vergueira, para fazerem a apresentação do projeto. Iniciando, Dr. Alisson apresentou a localização do empreendimento, Av. Recuperação (BR 101- Km 10), no bairro da Guabiraba, imagens da caracterização do entorno e os dados do empreendedor: Razão Social, Nome do empreendimento, Telefone, CNPJ, Endereço Comercial e Pessoa de Contato. Em seguida, mostrou o Cronograma para Terraplanagem; Serviços de Drenagem; Instalação de Muro de Fechamento; Acessos; Dentre outras informações relevantes. Apresentou slides das Demandas Ambientais. 1 – Licença Prévia, 2 – Solicitação de Erradicação de Espécies, 3- Autorização de Terraplanagem, 4 – Viabilidades: Água/COMPESA – Protocolo de Instalação do Poço (CPRH), - Esgoto/COMPESA, - Energia/CELPE, - Acesso/DNIT”. Continuando, apresentou a Licença Prévia fornecida pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, emitida em 19 de agosto de 2015, com validade até 19 de agosto de 2017, como também, a Solicitação de Erradicação, Protocolo nº 1003/2015, de 24/07/2015. Concluindo, Dr. Alisson apresentou imagens das características da vegetação, com predominância de gramíneas. Em seguida, passou a palavra ao arquiteto, Dr. Gláucio Vergueira, que apresentou imagens do Projeto: Plantas de Locação; Fachadas Principal e Lateral Esquerda; Cortes A e B, dentre outras imagens relevantes para entendimento do projeto. (Apresentações, em anexo). Concluídas as apresentações, Dr. João Braga, a título e esclarecimento, comunicou que este projeto está vindo ao CDU, não pela sua área construída (5.779,68m²), e sim, pelo tamanho do terreno (33.000,00m²), que classifica como empreendimento de impacto, como também, por estar numa Unidade de Conservação da Natureza, UCN Beberibe. A seguir, solicitou ao conselheiro relator, arquiteto, Dr. Rodrigo José Cantarelli Rodrigues - IAB/PE, que fizesse a leitura do seu parecer. “Resposta ao Ofício nº 01/2016 – CDU. À Prefeitura da Cidade do Recife. SEMOC - Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano. CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife. PARECER AO PROCESSO Nº 07.01222.0.14, Projeto inicial de um galpão para distribuição de bebidas, a ser construído na gleba 2 situada na Av. Recuperação (BR 101- Km 10), no bairro da Guabiraba. Relator: Rodrigo Cantarelli – IAB/PE. Interessado: Zuquetti e Marzola Participações e representações LTDA. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: O empreendimento localiza-se na região norte da cidade do Recife, na RPA 3, no bairro da Guabiraba e, de acordo com a Lei Municipal Nº. 17.511/2008 (Plano Diretor), o lote em questão está inserido na Zona de Ambiente Natural, ZAN, Beberibe e na Unidade de Conservação da Natureza, UCN, Beberibe. Esta UCN, regulamentada pelo Decreto Nº. 23.804/2008,