

ANÁLISE E AFERIÇÃO DE PERCENTUAL EXECUTADO DE OBRA



LAUDO 123 / 2025

Empreendimento

CENTRO COMECIAL DOWNTOWN BARRA DA TIJUCA

Endereço do imóvel

AVENIDA DAS AMÉRICAS, Nº 500 -
CENTRO COMERCIAL DOWNTOWN - BARRA DA TIJUCA -
RIO DE JANEIRO / RJ.

Foto da obra



Objetivo

ANÁLISE E AFERIÇÃO DE PERCENTUAL EXECUTADO DE OBRAS.

Solicitantes

CY CAPITAL

Local e data

SÃO PAULO, MAIO DE 2025

ÍNDICE

1 • IMÓVEL.....	3
2 • OBJETIVO	3
3 • INTERESSADO	3
4 • OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS	3
5 • CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
6 • CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	6
7 • ORÇAMENTO FINAL APRESENTADO EM SETEMBRO/2024 – MANTIDO O ORÇAMENTO, PORÉM SEMPRE COM A CIENCIA DE TODOS QUE O VALOR NÃO FINALIZA A OBRA – <i>APRESENTADA NOVA PROJEÇÃO</i>	11
8 • <i>NOVA PROJEÇÃO APRESENTADA EM MARÇO DE ORÇAMENTO E CRONOGRAMA (APENAS TÉRREO)</i>	12
9 • E-MAIL DATADO DE 20/05/2025 COM VALORES	14
10 • CRONOGRAMA REPLANEJADO APRESENTADO EM OUTUBRO / 2024 – REPLANEJADO APENAS PARA O TÉRREO.....	15
11 • AFERIÇÃO DO PERCENTUAL EXECUTADO ATÉ MEIO DE MAIO/2025 CONFORME PLANILHA APROVADA PELO DOWTOWN.	16
12 • FOTOS DO ANDAMENTO DA OBRA.....	20
13 • CONCLUSÃO.....	23

ANEXOS

ANEXO I COMPASS AVALIAÇÕES.....	24
---------------------------------	----

1 • IMÓVEL

Trata-se de ampliação do empreendimento comercial denominado Centro Comercial Downtown Barra da Tijuca, localizado na Avenida das Américas, nº 500, no bairro Barra da Tijuca, inserida na cidade do Rio de Janeiro / RJ.

2 • OBJETIVO

O objetivo do trabalho é estimar o Percentual Executado de Obras até o período o mês de maio, que está sendo executada pela Technion Engenharia.

3 • INTERESSADO

CY CAPITAL.

4 • OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A Análise Mercadológica em questão está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653-1 (Procedimentos Gerais), 14653-2 (Imóveis Urbanos) e 14653-4 (Empreendimentos), e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- ▶ Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 08/05/2025;
- ▶ Nos Projetos fornecidos pela Technion Engenharia;
- ▶ Orçamento e Cronograma fornecidos pela Technion Engenharia e aditivo de contrato com data de outubro/2024 e informações atualizadas.
- ▶ Notas Fiscais referente ao Elevador e Escada rolante fornecidos pela Technion Engenharia anteriormente;
- ▶ Em informações obtidas junto ao time de Engenheiros da Technion Engenharia.

O trabalho foi baseado nas informações e dados fornecidos pela Solicitante e é integralmente aderente aos Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes deste Laudo.

Para a presente da análise consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo

que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este trabalho não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com o Solicitante do trabalho.

É importante mencionar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O trabalho, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à Compass Avaliações. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

5 • CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

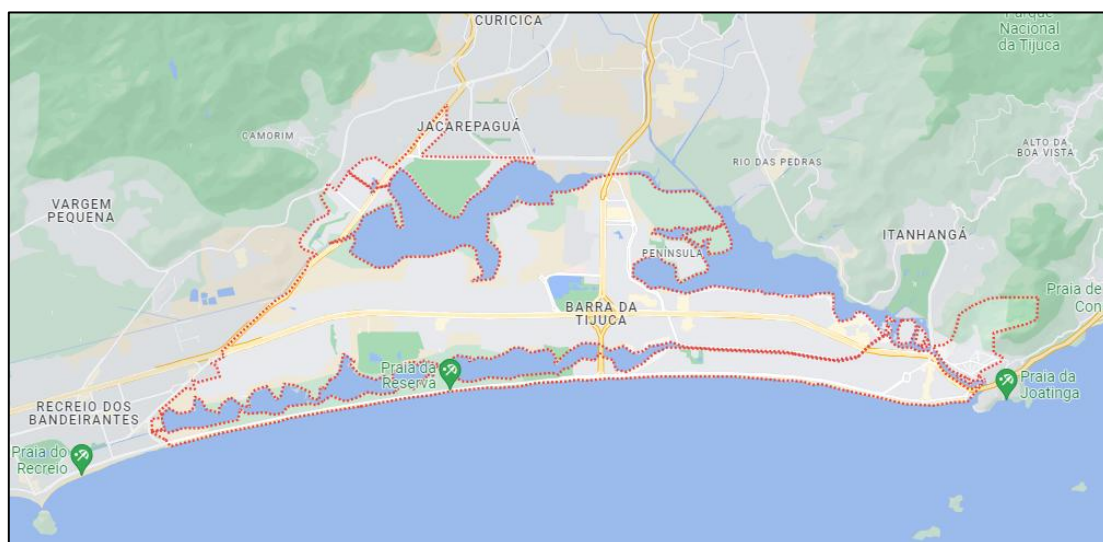
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro / RJ

Barra da Tijuca é um bairro da Zona Oeste do município do Rio de Janeiro. O bairro faz parte da região administrativa da Barra da Tijuca. Tem, como bairros vizinhos, Itanhangá, Camorim, São Conrado, Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Curicica e Joá.

A Barra da Tijuca é um bairro extenso e de composição demográfica variada. Há residências de classes média, média alta e alta, esta última muitas vezes habitando condomínios de elevadíssimo padrão. A Barra foi um dos poucos bairros da cidade a nascerem planejados, embora muito do projeto original de Lúcio Costa já tenha sido abandonado. Por isso, é possível se observar, no bairro, ruas largas ao estilo de Brasília, cidade também planejada por Lúcio Costa.

Aproximadamente 87% dos habitantes da Barra são de classe média alta. O bairro da Barra é um dos únicos bairros do município que possuem condomínios autônomos, ou seja, condomínios independentes com shoppings, escolas, igrejas, quadras polidesportivas e bibliotecas e nos maiores, restaurantes. A Barra da Tijuca tem a maior concentração de shoppings centers e supermercados do Rio de Janeiro. A área de prédios mais luxuosa da Barra é o Jardim Oceânico, caracterizado por seus prédios baixos a uma distância máxima de dois quilômetros da Praia do Pepê.

A Avenida das Américas é a principal via do bairro, cruzando-o no sentido leste-oeste.



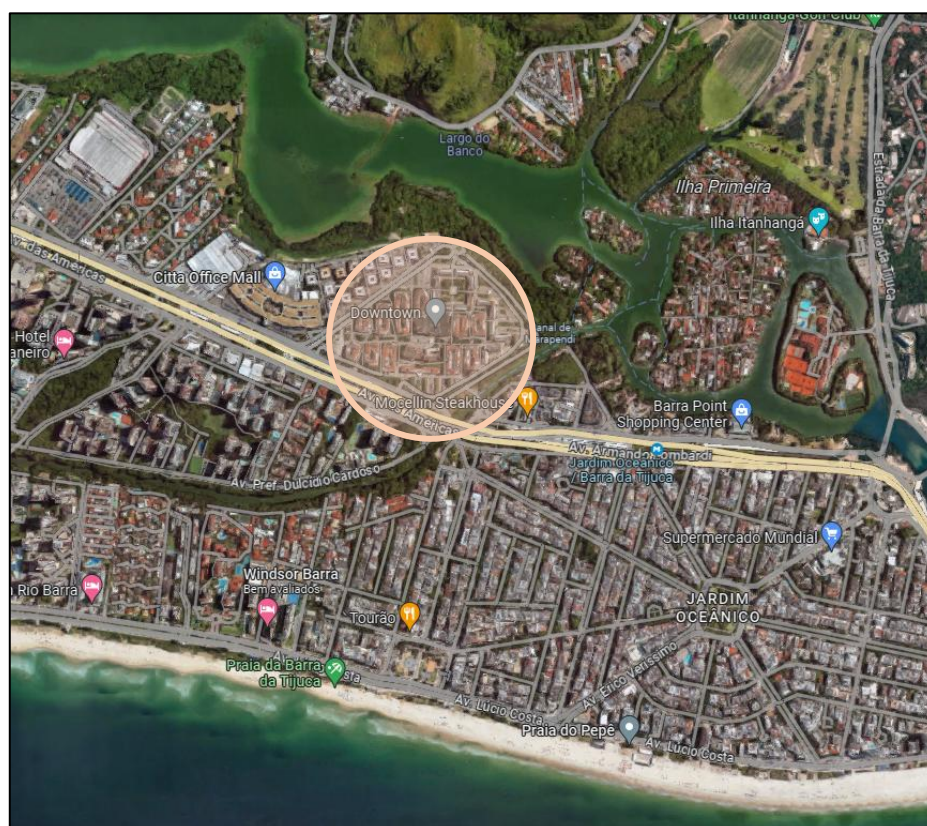
6 • CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se no bairro Barra da Tijuca, sendo bairro com uso predominante misto, de uso residencial e comercial, de alto padrão, sendo uma região de polo comercial para atender os moradores dos condomínios residenciais localizados próximos destinados a moradia e lazer.

A região possui infraestrutura completa composta por vias pavimentadas, abastecimento de água, energia, iluminação pública, transporte, telefonia, comércio e serviços. A região possui de densidade demográfica média.

O imóvel encontra-se a 2.000 metros de distância da Praia da Barra da Tijuca.



6.2 O IMÓVEL

Downtown é um centro comercial localizado na Barra da Tijuca, na capital do Rio de Janeiro. Sua arquitetura chama atenção por se assemelhar a uma "pequena cidade".

O primeiro *open mall* do Rio de Janeiro recebe cerca de 35 mil consumidores por dia. O shopping possui uma proposta de compras ao ar livre, com área de lazer para crianças, arborização nas calçadas, lago e as praças - que viram palcos de grandes eventos, compõem o local instalado há mais de 20 anos na Avenida das Américas, logo no início da Barra da Tijuca.

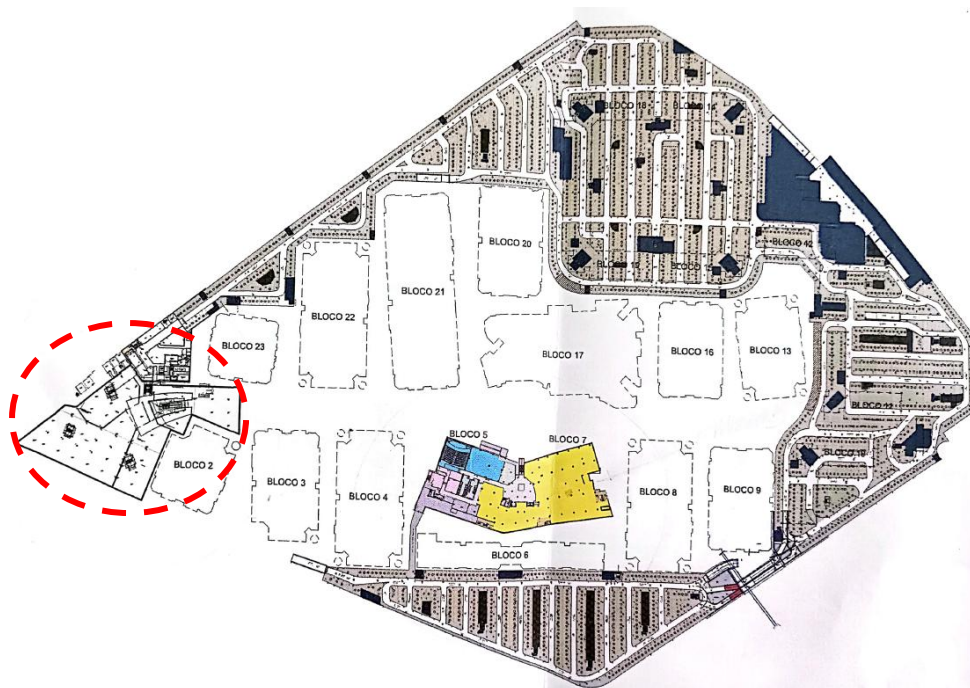
Além do setor de alimentação, são mais de 700 salas comerciais, agências bancárias, 12 salas de cinema - com tecnologia de ponta em imagem e som - e um dos estacionamentos mais amplos da região.

A boa localização é reforçada pela proximidade com estações de transporte, sendo uma opção logo a 5 minutos, através do BRT Bosque Marapendi e a outra a 11 minutos de distância, pela estação Jardim Oceânico, que oferece os serviços de BRT e metrô através da passarela inaugurada em 2018 pelo empreendimento.

A Área de Expansão (em obras) possuirá acesso através da Avenida das Américas e está localizada próximo a um dos acessos principais.



O Centro Comercial Downtown Barra da Tijuca iniciou uma concorrência, administrado pela CG Mall, para expansão de sua área, sendo a empresa ganhadora a Technion Engenharia & Tecnologia. O contrato foi firmado em 2021 com orçamento inicial de R\$ 42 milhões.



Conforme o projeto anterior

“O projeto contava com 04 lojas âncoras, que estão em negociação, sem contratos fechados com até a data da vistoria, conforme informações da CG Mall”

[illegible]

6.3 EXECUÇÃO ATUAL E ALINHAMENTOS

Conforme acordado em reunião anterior, foi realizada uma estimativa de valores para conclusão da obra sendo o valor estimado para finalização é de R\$ 15.024.387,91 conforme informações do Eng. César. Existia possibilidade de aditivo de R\$ 1.500.000,00 aproximadamente. *Conforme vistoria em novembro, esse valor do aditivo está sendo considerado como real.*

Conforme vistoria em dezembro esse valor se consolida em um número superior a R\$ 1.500.000,00 e mais próximo a R\$ 4.000.000,00.

Conforme vistoria em fevereiro esse valor permanece, porém existem novas mudanças de projetos que serão detalhadas a seguir.

Orçamento Geral R\$ 55.883.782,72.

TECHNION OBRA - EXPANSÃO DO SHOPPING DOWNTOWN RESUMO - CONTRATO				
		Nível 0		Nível 1
CONTRATO (Expansão Shopping Downtown)		R\$ 55.883.782,72	100%	
1	Interligação dos Subsolos (Fase 1)	R\$ 1.674.211,91		3,00%
2	Remanejamento das Redes Externas (Fase 2)	R\$ 1.313.142,68		2,35%
3	Aditivo GTL (Reforço)	R\$ 1.001.435,55		1,79%
4	GTL	R\$ 5.051.854,04		9,04%
5	ESTRUTURA	R\$ 32.002.541,16		57,27%
6	MALL E ESPLANADA	R\$ 14.840.597,38		26,56%

Foi apresentado novo Cronograma com replanejamento devido os acontecimentos de setembro/2024, sendo a data final de obra em abril/25, podendo chegar a maio/25 sendo referente apenas a parte superior (esplanada).

Atualmente o prazo de entrega é julho/25 apenas da parte superior (esplanada).

7 • ORÇAMENTO FINAL APRESENTADO EM SETEMBRO/2024 – MANTIDO O ORÇAMENTO, PORÉM SEMPRE COM A CIENCIA DE TODOS QUE O VALOR NÃO FINALIZA A OBRA – APRESENTADA NOVA PROJEÇÃO

Em	% concluída	Início	Término	Peso	Custo
OBRA DOWNTOWN	58%	Ter 19/12/23	Qua 30/04/25	100	R\$ 55.883.782,72
Interligação dos Subsolos (Fase 1)	100%	Ter 19/12/23	Qua 19/02/25	3	R\$ 1.674.211,91
Remanejamento das Redes Externas (Fase 2)	100%	Ter 19/12/23	Qua 19/02/25	2,35	R\$ 1.313.142,68
Aditivo GTL (Reforço)	100%	Ter 19/12/23	Seg 06/05/24	1,79	R\$ 1.001.435,55
DOWNTOWN - EXPANSÃO DO SUBSOLO E MALL					
GTL	50%	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	9,04	R\$ 5.051.854,04
ESTRUTURA	78%	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	57,27	R\$ 32.002.541,16
Gerador	100%	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	0,12	R\$ 65.100,00
Rebaixamento de lençol (Nível -3,50m)	100%	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	0,61	R\$ 341.095,36
Instalação					
Tirante	100%	Ter 19/12/23	Qui 24/04/25	1,26	R\$ 705.503,30
ÁREA 1	100%	Qua 14/02/24	Seg 17/06/24	5,68	R\$ 3.176.633,93
ÁREA 2	64%	Qua 14/02/24	Qui 24/10/24	6,63	R\$ 3.707.093,81
ÁREA 3	99%	Qui 22/02/24	Sex 20/09/24	5,04	R\$ 2.817.484,42
ÁREA 4	100%	Qui 07/03/24	Qui 29/08/24	5,73	R\$ 3.200.916,17
ÁREA 5A	100%	Qui 20/06/24	Qui 05/09/24	2,9	R\$ 1.620.810,10
ÁREA 6	50%	Qui 04/07/24	Seg 25/11/24	3,62	R\$ 2.022.018,16
ÁREA 5B	56%	Ter 19/12/23	Seg 23/09/24	6,67	R\$ 3.726.777,23
ÁREA 7	24%	Ter 30/07/24	Ter 08/10/24	5,31	R\$ 2.968.830,29
ÁREA 8	9%	Ter 13/08/24	Sex 22/11/24	3,69	R\$ 2.063.426,79
ÁREA 9	0%	Qui 26/09/24	Ter 19/11/24	3,32	R\$ 1.856.383,64
EXECUÇÃO DAS PAREDES DAS CORTINAS	18%	Seg 16/09/24	Seg 09/12/24	6,68	R\$ 3.730.467,96
MALL E ESPLANADA	20%	Ter 19/12/23	Qua 30/04/25	26,56	R\$ 14.840.597,38
IMPERMEABILIZAÇÃO	0%	Seg 07/10/24	Qua 05/02/25	4,37	R\$ 2.442.565,15
HALL DOS ELEVADORES/ESCADA 5 - ESTRUTURA	0%	Seg 06/01/25	Qua 26/03/25	0,45	R\$ 253.494,59
TETO REFLETIDO	0%	Seg 21/10/24	Sex 07/03/25	1,7	R\$ 947.541,87
TÉRREO	0%	Qua 06/11/24	Seg 28/04/25	4,6	R\$ 2.571.304,56
1º SUBSOLO	0%	Qui 02/01/25	Seg 14/04/25	1,3	R\$ 727.680,82
2º SUBSOLO	0%	Seg 23/12/24	Qua 26/03/25	1,36	R\$ 758.872,34
ELEVADORES / ESCADAS ROLANTES	83%	Ter 19/12/23	Qua 02/04/25	4,14	R\$ 2.312.360,23
MONTAGEM					
ESCADAS - 1,2,3,4, 5, 6	0%	Seg 06/01/25	Sex 04/04/25	0,25	R\$ 142.453,59
INSTALAÇÕES PREDIAIS	0%	Qui 19/12/24	Seg 28/04/25	6,19	R\$ 3.458.562,31
PINTURA	0%	Sex 28/02/25	Qua 30/04/25	0,27	R\$ 150.759,09
SERVIÇOS COMPLEMENTARES APLICADOS EM DIVERSAS ÁREAS	0%	Ter 19/12/23	Qua 31/01/24	1,89	R\$ 1.055.002,83
LIMPEZA FINAL - ENTREGA DA OBRA	0%	Ter 15/04/25	Qua 30/04/25	0,04	R\$ 20.000,00

*Não foram analisados os valores do orçamento e o percentual refere-se a data, porém não só no valor e sim também através do tempo devido ao Project.

8 • NOVA PROJEÇÃO APRESENTADA EM MARÇO DE ORÇAMENTO E CRONOGRAMA (APENAS TÉRREO)

Conforme solicitação do João, os engenheiros César e Guilherme executaram o seguinte orçamento abaixo. O orçamento apresenta os valores por subcontratada que irá executar os serviços e considera o subsolo conforme o projeto original. Estão embutidos valores extras relacionado a possíveis atrasos.

PLANILHA DE CUSTO DE SERVIÇOS CONTRATADOS E A CONTRATAR - fase 3 e 4 da obra do DOWNTOWN												
DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	STATUS	VALOR	Até nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	
Estrutura												
EMILIANO	CONTRATO	1.750.000,00	R\$ 1.750.000,00									
CDM - ESTRUTURA DE FERRO	CONTRATO	900.266,36	R\$ 900.266,36									
SUPERMIX	CONTRATO	893.394,57	R\$ 893.394,57									
TENGL	CONTRATO	431.730,48	R\$ 51.088,00		R\$ 50.752,33	R\$ 50.752,33	R\$ 50.752,33	R\$ 76.128,50	R\$ 76.128,50	R\$ 76.128,50		
Estrutura Metálica												
MEDABIL	CONTRATO	672.427,69	R\$ 265.000,00		R\$ 162.971,08	R\$ 167.456,61		R\$ 77.000,00				
Impermeabilização												
HP - SUBSOLO	CONTRATO	1.446.780,00	R\$ 64.681,25	R\$ 62.447,51	R\$ 458.302,14	R\$ 75.846,57	R\$ 137.403,25		R\$ 226.834,75	R\$ 162.024,82	R\$ 259.239,71	
HP - TÉRREO	CONTRATO	1.081.852,00	R\$ 67.306,40	R\$ 175.116,65	R\$ 13.123,90	R\$ 275.224,36	R\$ 551.080,69					
HP - DIVERSOS	CONTRATO	21.000,00	R\$ 4.125,15		R\$ 3.055,48			R\$ 5.631,60	R\$ 8.187,77			
HP - DIVERSOS	CONTRATO	103.697,00					R\$ 56.583,41	R\$ 47.113,59				
HP - DIVERSOS	CONTRATO	190.000,00						R\$ 190.000,00				
INSUMOS (CONTRAPISO PREPARAÇÃO, MATERIAL DRENANTE, PROTEÇÃO PRIMARIA, LAJE DE PESO DO SUBSOLO)	CONTRATO	1.141.728,00		R\$ 235.331,20	R\$ 399.604,80	R\$ 171.259,20			R\$ 228.345,60	R\$ 107.187,20		
Granitos												
RIO POTY - MÃO DE - OBRA	CONTRATO	630.000,00	R\$ 57.000,00	R\$ 9.500,00	R\$ 44.569,53	R\$ 23.641,30		R\$ 23.641,30		R\$ 235.823,94	R\$ 235.823,94	
RIO POTY - MATERIAL	CONTRATO	1.760.000,00		R\$ 91.986,84	R\$ 183.973,68		R\$ 31.469,80	R\$ 51.986,84	R\$ 466.860,95	R\$ 466.860,95	R\$ 466.860,95	
Coertura												
NEORIO ENEGHARIA	CONTRATO	1.266.000,00		R\$ 429.587,41		R\$ 121.259,89	R\$ 136.315,74	R\$ 265.381,99	R\$ 313.454,97			
Intertravados												
HIPER PEDRAS - MO	CONTRATO	175.643,60				R\$ 26.346,54	R\$ 32.941,90	R\$ 116.355,16				
HIPER PEDRAS - MATERIAL	CONTRATO	214.356,40				R\$ 112.212,56		R\$ 102.143,84				
Instalação Predial												
CAD ENGENHARIA DE INCÊNDIO	CONTRATO	460.000,00		R\$ 2.879,75	R\$ 29.074,00	R\$ 187.864,19	R\$ 69.670,70			R\$ 76.730,11	R\$ 93.781,25	
ARTENVE	CONTRATO	640.000,00		R\$ 71.901,17	R\$ 86.598,33	R\$ 30.728,16			R\$ 299.000,00		R\$ 151.772,34	
PENNA FRANCA	CONTRATO	1.716.000,00	R\$ 1.907,50		R\$ 346.386,91	R\$ 58.554,31	R\$ 67.438,51	R\$ 213.904,26	R\$ 200.000,00	R\$ 413.904,26	R\$ 413.904,26	
Enchimento do piso térreo (substituição do piso elevado)	CONTRATO	841.000,00	R\$ 202.000,00		R\$ 57.000,00	R\$ 282.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 100.000,00				
Serviços diversos	CONTRATO	3.440.021,83	R\$ 649.250,00	R\$ 621.720,77	R\$ 718.708,47	R\$ 626.695,60	R\$ 677.361,51		R\$ 146.285,48			
Elevador / Escadas	CONTRATO	160.000,00					R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00				
Rede Externa	CONTRATO	205.000,00	R\$ 105.000,00		R\$ 100.000,00							
Águas Pluviais	CONTRATO	245.000,00		R\$ 150.000,00			R\$ 95.000,00					
Caixa Elevador Completa -Diversos	PREVISÃO	402.000,00		R\$ 117.000,00	R\$ 70.000,00	R\$ 75.000,00	R\$ 45.000,00	R\$ 95.000,00				
Acabamentos Finais	PREVISÃO	250.000,00				R\$ 95.000,00		R\$ 90.000,00		R\$ 65.000,00		
Paisagismo	PREVISÃO	123.937,20								R\$ 53.937,20	R\$ 70.000,00	
Diversos Não Previstos	PREVISÃO	100.000,00		R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 30.000,00						
Subtotal		21.261.835,13	4.939.587,68	1.898.786,20	2.918.057,92	2.150.796,64	1.955.161,51	2.085.367,76	1.965.098,01	1.657.596,97	1.691.382,44	

TOTAL PARA TÉRMINO DO TÉRREO	R\$	2.559.267,49
ABRIL	R\$	2.085.367,76
MAIO	R\$	397.771,24
JUNHO	R\$	76.128,50
SUBSOLOS CONFORME PROJETO ORIGINAL	R\$	4.840.177,69

PLANILHA DE CUSTO DE SERVIÇOS CONTRATADOS E A CONTRATAR - fase 3 e 4 da obra do DOWNTOWN				
DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25
Estrutura				
EMILIANO				
CDM - ESTRUTURA DE FERRO				
SUPERMIX				
TENGEL	R\$ 76.128,50	R\$ 76.128,50	R\$ 76.128,50	
Estrutura Metálica				
MEDABIL	R\$ 77.000,00			
Impermeabilização				
HP - SUBSOLO		R\$ 226.834,75	R\$ 162.024,82	R\$ 259.239,71
HP - TÉRREO	R\$ 551.080,69			
HP - DIVERSOS	R\$ 5.631,60	R\$ 8.187,77		
HP - DIVERSOS	R\$ 47.113,59			
HP - DIVERSOS	R\$ 190.000,00			
INSUMOS (CONTRAPISO PREPARAÇÃO, MATERIAL DRENANTE, PROTEÇÃO PRIMARIA, LAJE DE PESO DO SUBSOLO)		R\$ 228.345,60	R\$ 107.187,20	
Granitos				
RIO POTY - MÃO DE - OBRA	R\$ 23.641,30		R\$ 235.823,94	R\$ 235.823,94
RIO POTY - MATERIAL	R\$ 51.986,84	R\$ 466.860,95	R\$ 466.860,95	R\$ 466.860,95
Cobertura				
NEORIO ENEGNHARIA	R\$ 265.381,99	R\$ 313.454,97		
Intertravados				
HIPER PEDRAS - MO	R\$ 116.355,16			
HIPER PEDRAS - MATERIAL	R\$ 102.143,84			
Instalação Predial				
CAD ENGENHARIA DE INCÊNDIO			R\$ 76.730,11	R\$ 93.781,25
ARTENVE		R\$ 299.000,00		R\$ 151.772,34
PENNA FRANCA	R\$ 213.904,26	R\$ 200.000,00	R\$ 413.904,26	R\$ 413.904,26
Enchimento do piso térreo (substituição do piso elevado)	R\$ 100.000,00			
Serviços diversos		R\$ 146.285,48		
Elevador / Escadas	R\$ 80.000,00			
Rede Externa				
Aguas Pluviais				
Caixa Elevador Completa -Diversos	R\$ 95.000,00			
Acabamentos Finais	R\$ 90.000,00		R\$ 65.000,00	
Paisagismo			R\$ 53.937,20	R\$ 70.000,00
Diversos Não Previstos				
Subtotal	2.085.367,76	1.965.098,01	1.657.596,97	1.691.382,44

9 • E-MAIL DATADO DE 20/05/2025 COM VALORES

ENC: Proposta Technion Conclusão Expansão DWT

RS Rafael Solon <rsolon@technionengenharia.com.br>
Para: João Vitor Riques

1 Você encaminhou esta mensagem em 21/05/2025 10:13.

Responder Responder a Todos Encaminhar
qua 21/05/2025 09:48

⚠️ **Atenção:** Este é um e-mail externo. Não abra qualquer anexo ou clique em links, caso não confie no remetente.

De: Rafael Solon [mailto:rsolon@technionengenharia.com.br]

Enviado em: terça-feira, 20 de maio de 2025 19:16

Para: 'Paulo Oscar' <paulo.oscar@downtown.com.br>

De: 'andre@technionengenharia.com.br' <andre@technionengenharia.com.br>; 'guilherme@technionengenharia.com.br' <guilherme@technionengenharia.com.br>; 'Renato Kurtz - Technion' <renatokurtz@technionengenharia.com.br>; 'cesar@technionengenharia.com.br' <cesar@technionengenharia.com.br>

Assunto: Proposta Technion Conclusão Expansão DWT

Prezado Paulo,

Conforme alinhado em nossa reunião realizada no dia 10 de abril, e considerando as três reuniões presenciais do grupo de trabalho, composto pela Technion e pelos representantes do Condomínio Downtown, informamos que o valor necessário para a conclusão da obra, incluindo o escopo original de licitação e os escopos extras contratuais já executados, é de R\$ 8.060.000,00.

Diante desse cenário, propomos que mediante aditivo da contra garantia já pactuada, o Condomínio Downtown forneça as garantias necessárias para que a Technion possa aditar a operação de crédito referente ao saldo do escopo original do contrato, no valor de R\$ 5.500.000,00.

Quanto aos R\$ 2.560.000,00 restantes, a Technion Engenharia coloca à disposição seu time de engenharia para colaborar com o Condomínio Downtown na busca por soluções que possam viabilizar um escopo definitivo, em desenvolvimento, dentro do orçamento disponível pelo condomínio.

Att.

TECHNION
Engenharia & Tecnologia



RAFAEL GHERMAN SOLOM

RUA VISCONDE DE PIRAJÁ, 207 / 301 E 302
BRANDEIA (22455-000) | RIO DE JANEIRO
TEL: +55 21 3933 9333

www.technionengenharia.com.br

Conforme consta no e-mail acima enviado pelo Rafael Solon da Technion, o valor necessário para conclusão é de R\$ 8.060.000,00.

Consta também que será necessário aditivo contra a garantia já pactuada de R\$ 5.500.000,00, sob responsabilidade do DWT.

Com relação ao restante de R\$ 2.560.000,00 a Technion busca parceria com o DWT para viabilizar esse valor.

10 • CRONOGRAMA REPLANEJADO APRESENTADO EM OUTUBRO / 2024 – REPLANEJADO APENAS PARA O TÉRREO

Histórico com atualizações

Foi apresentado novo cronograma devido ao atraso de obra em outubro/24.

No mês de setembro, após a visita técnica a obra foi paralisada devido a problemas financeiros. A concretagem parou, formas e amarrações etc. O número de subempreiteiros diminuiu. Portanto a execução de setembro foi limitada a 2%. A obra só foi retomada com a liberação do aporte que aconteceu no início de outubro e foi retomada pois não houve desmobilização. A execução de outubro foi de 5%.

Conforme solicitado em reunião, a análise atual está sendo realizada através do valor estimado para término e com a presença e anuência da Eng. Kamila do Shopping Downtown que acompanha a obra. O prazo de entrega da obra permanece abril/2025 e os percentuais variam entre 8 e 3%. O cronograma não foi analisado e não nos responsabilizamos pelos percentuais devido aos grandes atrasos da obra e replanejamento. Estimávamos que a obra não seria entregue no prazo, somente em junho ou julho caso não ocorra mais paralizações.

A verba mensal foi liberada em parcelas de R\$ 4.000.000,00, esse recurso foi utilizado para fechamento de contratos pendentes e andamento da obra.

Estivemos na obra na data de 2020/12/2024 e apresentava baixa evolução e não foi apresentado planilha, apenas um percentual estimado de 3%.

Na data de dezembro/2024 o percentual de execução era de aproximadamente 67% de avanço físico e R\$ 12.000.000,00 de liberação.

Conforme o orçamento, os pagamentos do térreo serão finalizados em julho, porém a obra será finalizada e entregue no final de maio.

No subsolo será executado o rebaixamento do lençol freático.

A nova previsão da obra é julho/2025.

11 • AFERIÇÃO DO PERCENTUAL EXECUTADO ATÉ MEIO DE MAIO/2025 CONFORME PLANILHA APROVADA PELO DOWTOWN.

A obra totaliza 75% de avanço físico conforme planilha abaixo fornecida pela Technion Engenharia em fevereiro.

Foi apresentado um novo arquivo de acompanhamento excluindo a fase 1 e a fase 2 que apresenta uma evolução de 5,86%, TOTALIZANDO 75,70%.

Podemos afirmar que de fato houve avanço na obra devido a evolução e serviços executados no térreo. No subsolo as obras executadas são apenas de rebaixamento de lençol freático que ainda não foram finalizados.

Avanço do dia 17/04/2025		69,84%
Avanço do dia 17/05/2025		75,70%
Avanço dp Período		5,86%

TECHNION		SERVIÇOS QUE SERÃO EXECUTADOS PELA TECHNION										
ID	NOME DA TAREFA	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	% MATERIAL/ SUBCONTRATADO	% MÃO DE OBRA / TECHNION	% AVANÇO FÍSICO	VALOR MEDIDO R\$	% ACUMULADO ANTERIOR	R\$ ACUMULADO ANTERIOR	R\$ ACUMULADO	% ACUMULADO PAGO	% SALDO A PAGAR	TOTAL A FATURAR PELA TECHNION
	GTL	R\$ 960.000,00		100%			100,0%	R\$ 960.000,00	R\$ 960.000,00	100,00%		
7	Gerador	R\$ 38.000,00	75%	25%	2,50%	R\$ 237,50	97,5%	R\$ 9.262,50	R\$ 9.500,00	100,00%		
35	ÁREA 2	R\$ 88.225,86	85%	15%	5,00%	R\$ 661,69	95,0%	R\$ 12.572,19	R\$ 13.233,88	100,00%		
65	ÁREA 3	R\$ 26.962,81	85%	15%			100,0%	R\$ 4.044,42	R\$ 4.044,42	100,00%		
139	ÁREA 6	R\$ 265.591,81	85%	15%			97,0%	R\$ 38.643,61	R\$ 38.643,61	97,00%	3,00%	R\$ 1.195,16
179	ÁREA 5B	R\$ 195.588,58	85%	15%			100,0%	R\$ 29.338,29	R\$ 29.338,29	100,00%		
203	ÁREA 7	R\$ 492.113,21	85%	15%			100,0%	R\$ 73.816,98	R\$ 73.816,98	100,00%		
229	ÁREA 8	R\$ 422.166,58	85%	15%			100,0%	R\$ 63.324,99	R\$ 63.324,99	100,00%		
269	ÁREA 9	R\$ 367.333,91	85%	15%			100,0%	R\$ 55.100,09	R\$ 55.100,09	100,00%		
309	EXECUÇÃO DAS PAREDES DAS CORTINAS	R\$ 561.657,77	45%	55%	1,00%	R\$ 3.089,12	97,0%	R\$ 299.644,42	R\$ 302.733,54	98,00%	2,00%	R\$ 6.178,24
314	IMPERMEABILIZAÇÃO											
315	IMPERMEABILIZAÇÃO DA LAJE SUBPRESSÃO	R\$ 735.759,12	80%	20%								
316	Junta 1	R\$ 294.303,65	80%	20%								
317	Área 1	R\$ 73.575,91	80%	20%	20,00%	R\$ 2.943,04	70,0%	R\$ 10.300,63	R\$ 13.243,66	90,00%	10,00%	R\$ 1.471,52
318	Área 2	R\$ 73.575,91	80%	20%	20,00%	R\$ 2.943,04	60,0%	R\$ 8.829,11	R\$ 11.772,15	80,00%	20,00%	R\$ 2.943,04
319	Área 4	R\$ 73.575,91	80%	20%			100,0%	R\$ 14.715,18	R\$ 14.715,18	100,00%		
320	Área 5a	R\$ 73.575,91	80%	20%	20,00%	R\$ 2.943,04	60,0%	R\$ 8.829,11	R\$ 11.772,15	80,00%	20,00%	R\$ 2.943,04
321	Junta 2	R\$ 73.575,91	80%	20%								
322	Área 3	R\$ 73.575,91	80%	20%	10,00%	R\$ 1.471,52	65,0%	R\$ 9.564,87	R\$ 11.036,39	75,00%	25,00%	R\$ 3.678,80
323	Junta 4	R\$ 147.151,82	80%	20%								
324	Área 6	R\$ 73.575,91	80%	20%	5,00%	R\$ 735,76	65,0%	R\$ 9.564,87	R\$ 10.300,63	70,00%	30,00%	R\$ 4.414,55
325	Área 5b	R\$ 73.575,91	80%	20%			65,0%	R\$ 9.564,87	R\$ 9.564,87	65,00%	35,00%	R\$ 5.150,31
326	Junta 3	R\$ 220.727,74	80%	20%								
327	Área 7	R\$ 73.575,91	80%	20%			70,0%	R\$ 10.300,63	R\$ 10.300,63	70,00%	30,00%	R\$ 4.414,55
328	Área 8	R\$ 73.575,91	80%	20%			65,0%	R\$ 9.564,87	R\$ 9.564,87	65,00%	35,00%	R\$ 5.150,31
329	Área 9	R\$ 73.575,91	80%	20%			65,0%	R\$ 9.564,87	R\$ 9.564,87	65,00%	35,00%	R\$ 5.150,31
330	IMPERMEABILIZAÇÃO DA LAJE TÉRREO	R\$ 739.183,67	80%	20%								
331	Junta 1	R\$ 333.333,32	80%	20%								
332	Área 1	R\$ 83.333,33	80%	20%			40,0%	R\$ 6.666,67	R\$ 6.666,67	40,00%	100,00%	R\$ 66.666,66
333	Área 2	R\$ 83.333,33	80%	20%			65,2%	R\$ 10.861,02	R\$ 10.861,02	65,17%	34,83%	R\$ 5.805,64
334	Área 4	R\$ 83.333,33	80%	20%			100,0%	R\$ 16.666,67	R\$ 16.666,67	100,00%		
335	Área 5a	R\$ 83.333,33	80%	20%			100,0%	R\$ 16.666,67	R\$ 16.666,67	100,00%		
336	Junta 2	R\$ 108.333,33	80%	20%							100,00%	R\$ 21.666,67
337	Área 3	R\$ 108.333,33	80%	20%			100,0%	R\$ 21.666,67	R\$ 21.666,67	100,00%		
338	Junta 4	R\$ 144.333,33	80%	20%							100,00%	R\$ 28.866,67
339	Área 6	R\$ 36.000,00	80%	20%	560,00%	R\$ 40.320,00	50,0%	R\$ 3.600,00	R\$ 43.920,00	610,00%	-510,00%	R\$ 36.720,00
340	Área 5b	R\$ 108.333,33	80%	20%	50,00%	R\$ 10.833,33	35,0%	R\$ 7.583,33	R\$ 18.416,67	85,00%	15,00%	R\$ 3.250,00
341	Junta 3	R\$ 153.183,69	80%	20%							100,00%	R\$ 30.636,74
342	Área 7	R\$ 65.000,00	80%	20%	70,00%	R\$ 9.100,00	30,0%	R\$ 3.000,00	R\$ 13.000,00	100,00%		
343	Área 8	R\$ 42.000,00	80%	20%	50,00%	R\$ 4.200,00	50,0%	R\$ 4.200,00	R\$ 8.400,00	100,00%		
344	Área 9	R\$ 46.183,69	80%	20%	60,00%	R\$ 5.542,04	30,0%	R\$ 2.771,02	R\$ 8.313,06	90,00%	10,00%	R\$ 923,67
345	IMPERMEABILIZAÇÃO DAS PAREDES (EPOXI)	R\$ 670.622,36	99%	1%								
346	Parede JJ, IH e HG	R\$ 89.100,00	99%	1%							100,00%	R\$ 891,00
347	Parede BA, AA1 e AM	R\$ 85.200,16	99%	1%							100,00%	R\$ 852,00
348	Parede GF e FE	R\$ 89.000,10	99%	1%							100,00%	R\$ 890,00
349	Parede ED1	R\$ 85.020,10	99%	1%							100,00%	R\$ 850,20
350	Parede CZC1	R\$ 76.100,00	99%	1%							100,00%	R\$ 761,00
351	Parede B1B	R\$ 83.100,00	99%	1%							100,00%	R\$ 831,00
352	Parede CIC	R\$ 79.002,00	99%	1%							100,00%	R\$ 790,02
353	Parede D1D e DC2	R\$ 84.100,00	99%	1%							100,00%	R\$ 841,00
354	HALL DOS ELEVADORES/ESCALADA 5 - ESTRUTURA											
355	CAIXA/HALL DOS ELEVADORES	R\$ 198.182,60	60%	40%								
356	Viga de bordo	R\$ 24.545,59	60%	40%			100,0%	R\$ 9.818,24	R\$ 9.818,24	100,00%		
357	Escoramento	R\$ 24.545,59	60%	40%			100,0%	R\$ 9.818,24	R\$ 9.818,24	100,00%		
358	Demolição	R\$ 14.545,59	60%	40%			100,0%	R\$ 5.818,24	R\$ 5.818,24	100,00%		
359	Escavação	R\$ 18.232,65	60%	40%			70,0%	R\$ 5.105,14	R\$ 5.105,14	70,00%	30,00%	R\$ 2.187,92
360	Piso de subpressão	R\$ 18.232,65	60%	40%							100,00%	R\$ 7.293,06
361	Parede e concreto da cortina em estaca secante	R\$ 44.545,59	60%	40%							100,00%	R\$ 17.818,24
362	Laje do piso do Térreo	R\$ 26.698,32	60%	40%			98,0%	R\$ 10.465,74	R\$ 10.465,74	98,00%	2,00%	R\$ 213,59
363	Caixa dos elevadores	R\$ 26.836,62	60%	40%	10,00%	R\$ 1.073,46	30,0%	R\$ 3.220,39	R\$ 4.293,86	40,00%	60,00%	R\$ 6.440,79
364	ESCALADA 5	R\$ 55.312,23	60%	40%								
365	Infra	R\$ 30.000,00	60%	40%			100,0%	R\$ 12.000,00	R\$ 12.000,00	100,00%		
366	Estrutura	R\$ 25.312,23	60%	40%			100,0%	R\$ 10.124,89	R\$ 10.124,89	100,00%		
367	TETO REFLETIDO											
368	ESTRUTURA METÁLICA	R\$ 663.100,15	95%	5%								
369	ESTRUTURA METÁLICA - Fabricação Externa	R\$ 563.100,15	95%	5%			100,0%	R\$ 28.155,01	R\$ 28.155,01	100,00%		
370	ESTRUTURA METÁLICA - Montagem	R\$ 100.000,00	95%	5%	5,00%	R\$ 250,00	95,0%	R\$ 4.750,00	R\$ 5.000,00	100,00%		
371	ESTRUTURA COMPLEMENTARES	R\$ 284.441,72	95%	5%								
372	Cobertura em telha termoaústica (eco telhado)	R\$ 139.000,00	95%	5%	10,00%	R\$ 695,00	90,0%	R\$ 6.255,00	R\$ 6.950,00	100,00%		
373	Brise	R\$ 145.441,72	95%	5%	100,00%	R\$ 7.272,09			R\$ 7.272,09	100,00%		
374	TÉRREO											
375	JARDINEIRAS	R\$ 14.545,59	50%	50%								
376	Alvenaria	R\$ 5.600,00	50%	50%	35,00%	R\$ 980,00	45,0%	R\$ 1.259,64	R\$ 2.239,64	79,99%	20,01%	R\$ 560,36
377	Chapisco/Emboço	R\$ 3.800,00	50%	50%	40,00%	R\$ 760,00	30,0%	R\$ 570,00	R\$ 1.330,00	70,00%	30,00%	R\$ 570,00
378	Acabamentos	R\$ 5.145,59	50%	50%	20,00%	R\$ 514,56	30,0%	R\$ 771,84	R\$ 1.286,40	50,00%	50,00%	R\$ 1.286,40
379	ESPELHO D'ÁGUA	R\$ 101.532,32	50%	50%								
380	Alvenaria	R\$ 28.664,00	50%	50%	20,00%	R\$ 2.866,40	30,0%	R\$ 4.299,60	R\$ 7.166,00	50,00%	50,00%	R\$ 7.166,00
381	Chapisco/Emboço	R\$ 32.659,87	50%	50%	20,00%	R\$ 3.265,99	30,0%	R\$ 4.898,98	R\$ 8.164,97	50,00%	50,00%	R\$ 8.164,97
382	Acabamentos	R\$ 40.208,45	50%	50%							100,00%	R\$ 20.104,23
383	PISO EM GRANITO	R\$ 1.862.213,36	90%	10%								
384	Enchimento	R\$ 274.545,59	50%	50%	5,00%	R\$ 6.863,64	77,0%	R\$ 105.700,05	R\$ 112.563,69	82,00%	18,00%	R\$ 24.709,10
385	Contra Piso	R\$ 350.000,00	50%	50%	15,00%	R\$ 26.250,00	56,2%	R\$ 98.350,00	R\$ 124.600,00	71,20%	28,80%	R\$ 50.400,00
386	Acabamentos	R\$ 1.237.667,77	90%	10%	20,00%	R\$ 24.753,36	39,0%	R\$ 48.303,31	R\$ 73.056,67	59,03%	40,97%	R\$ 50.710,11
387	ARRUAMENTO	R\$ 344.545,59	90%	10%								
388	Base aterrada	R\$ 96.472,77	90%	10%			90,0%	R\$ 8.682,55	R\$ 8.682,55	90,00%	10,00%	R\$ 964,73
389	Meio fio	R\$ 110.254,59	90%	10%	15,00%	R\$ 1.653,82	60,0%	R\$ 6.615,28	R\$ 8.269,09	75,00%	25,00%	R\$ 2.756,36
390	Intertravado	R\$ 137.818,24	90%	10%	10,00%	R\$ 1.378,18	60,0%	R\$ 8.269,09	R\$ 9.647,28	70,00%	30,00%	R\$ 4.134,55
391	HALL DOS ELEVADORES/ESCALADA 5	R\$ 48.467,70	50%	50%								
392	Acabamentos	R\$ 48.467,70	50%	50%							100,00%	R\$ 24.233,85

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 32
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Na data da vistoria dia 08/05/2025 a obra contava com aproximadamente 70 funcionários.

O Eng. Responsável pela obra permanece o Guilherme, com o apoio do Eng. Thiago e com a supervisão do Eng. César.

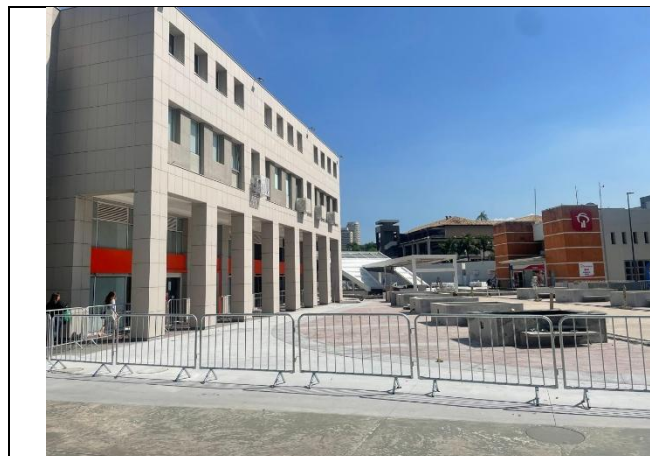
Do 28/03 ao dia 08/05 os avanços foram visíveis com relação ao andamento dos serviços de pavimentação, floreiras e montagem da cobertura. Foi retirada mais uma parte do tapume.

Desde o início do mês de fevereiro as obras do piso inferior estão paralisadas devido a sinalização do Downtown de modificação no layout das lojas. Essas modificações são relevantes e alteram elétrica, hidráulica, ar-condicionado, alvenaria, piso, fechamentos, etc... portanto as obras serão finalizadas apenas as obras de impermeabilização que não foram executadas, estão sendo executada apenas o rebaixamento do lençol freático. Não existem novas informações com relação ao projeto e está sendo negociado novo orçamento que ainda não foi aprovado.

Está sendo executado apenas a esplanada (piso superior) para a finalização dos serviços sendo que a entrega foi postergada para o final de julho.

Continuam sendo executados serviços de impermeabilização, regularização de piso, instalação do piso de granito, instalação do pórtico, drenagem e alvenaria

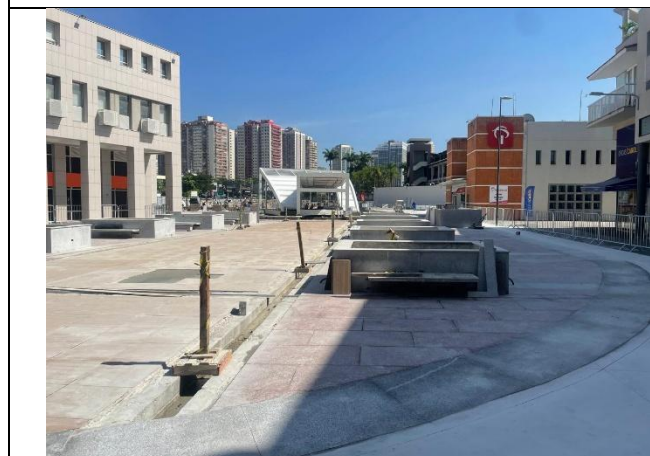
12 • FOTOS DO ANDAMENTO DA OBRA



Vista do térreo sem tapume



Vista do térreo sem tapume



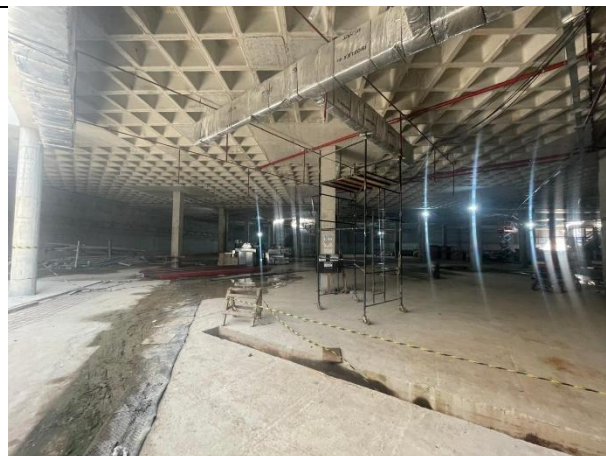
Vista do térreo sem tapume



Vista do térreo sem tapume



Vista do pavimento Inferior – escada rolante



Vista do pavimento Inferior



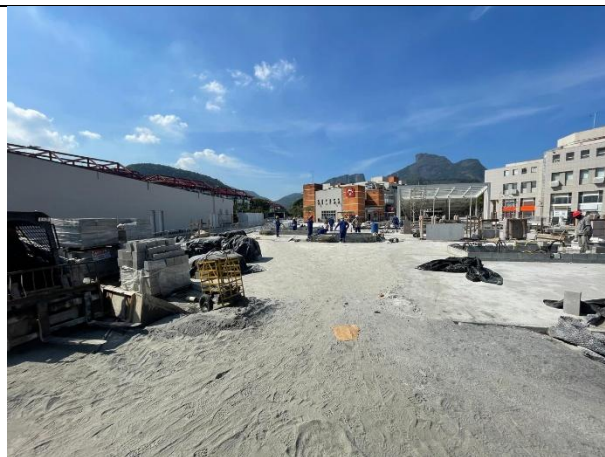
Rebaixamento Lençol Freático



Vista da cobertura



Vista da cobertura



Térreo - pavimentação



Térreo - pavimentação



Térreo - pavimentação



Teste de estanqueidade



Detalhe da Cobertura



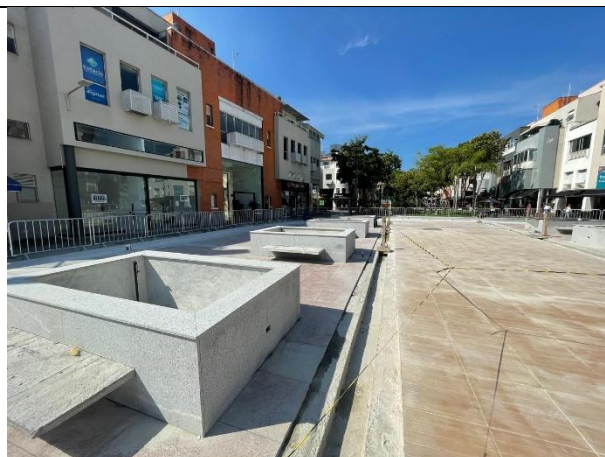
Impermeabilização



Jardineiras



Impermeabilização



Jardineiras

13 • CONCLUSÃO

Foi apresentado um novo percentual de 5,86% que exclui a fase 1 e a fase 2 portanto não pode ser somado aos 75% (anterior).

Estimamos que a obra esteja com 82% de execução.

Conforme nova atualização não existe prazo estimado para definição do novo layout e não foram apresentados desenhos finais. Está sendo discutido orçamento que totaliza R\$ 8.060.000,00.

Foram liberados os seguintes valores:

Abril R\$ 1.000.000,00 (Hum milhão de reais)

07/05/2025 R\$ 336.634,33 (trezentos e trinta e seis mil, seiscentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos) cujos valores mencionados foram transferidos à Devedora às expensas do Fundo de Obras da operação.

21/05/2025 R\$523.041,27 (quinhentos e vinte e três mil e quarenta e um reais e vinte e sete centavos).

Totalizando R\$ 1.859.675,60

Portanto o saldo remanescente é de R\$ 640.324,40.

Salientamos que esse valor não é suficiente para concluir a esplanada e que a liberação de 21/05 foi em caráter de urgência para a obra não parar.

São Paulo, 22 de maio de 2025.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE CAU: A40301-6

ANEXO I

Compass Avaliações



A *Compass Avaliações* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 15 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA. Desde 2021 estamos homologados também na XP, prestando serviços para a XP Asset Management.

Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia se destacando o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuímos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- ▶ Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- ▶ Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- ▶ Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- ▶ Estudos de Viabilidade; e
- ▶ Acompanhamento e Fiscalização de Obras.

ATUAÇÃO DA EMPRESA

Avaliação Patrimonial
de Ativos

Garantia de Operações
de Crédito

Avaliação para FII –
Fundos de Investimentos
Imobiliários e FIP –
Fundos de Investimentos
em Participações

Desenvolvimento de
Projetos Específicos para
Gestoras e
Administradoras
de Fundos

Estudo de
Viabilidade de
Empreendimentos

Estudo Vocacional
para Melhor
Aproveitamento
do Ativo

Monitoramento do
Empreendimento
(Evolução Física /
Financeira / Recebíveis)

Análise e
Acompanhamento do
Índice de Garantia de
Operação de Crédito

COMPASS
AVALIAÇÕES

ATUAÇÃO DA EMPRESA

Análise de
Carteira de Ativos

Análise de Orçamento e
Cronograma de Obras

Avaliação de
Imóveis Rurais

Laudos para Renovatória
de Contratos de Locação

Vistoria para Entrada
do Imóvel e Vistoria
para Saída/Devolução
de Locação

Assistência Técnica
para Perícias Judiciais

Vistoria Prévia de
Vizinhança

COMPASS
AVALIAÇÕES

PROJETO PADDOCK

COMPASS
AVALIAÇÕES

LOCAL:
Bonito / MS, com acesso através da
Rodovia Bonito Jardim – Km 35



CLIENTE:



PARCERIA:

RN Consultoria



RESUMO DO PROJETO:
45 estudos de viabilidade de
empreendimentos da PDG em 2014 em
todo o Brasil. Reavaliação de 13 deles em
2016



FINALIDADE DO LAUDO:
Visibilidade dos empreendimentos no
mercado, com todos os laudos
auditados pela KPMG

ARCOS SANEAMENTO BÁSICO

COMPASS
AVALIAÇÕES

Arcos Saneamento e Participações Ltda.	Método Contábil
Grua Investimentos S.A.	Método Contábil
Verona Saneamento S.A.	Método Contábil
Aegea Saneamento e Participações S.A.	Metodologia da Renda



METODOLOGIA:
Método Contábil e Método da Renda

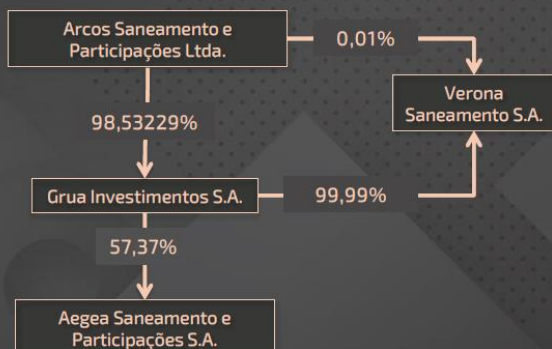


CLIENTE:
ARCOS SANEAMENTO E
PARTICIPAÇÕES E SANEAMENTO II

VERSAL
FINANCE



DESCRIÇÃO:
Avaliação de empresa de Saneamento
de grande porte



Pesquisa de Mercado

Análise das Empresas
Comparáveis

Múltiplos de
Mercado

VALOR INDICATIVO
BASEADO NO MÚLTIPLO

FATURAMENTO MÉDIO
R\$2.000 MM

MÚLTIPLO DE
FATURAMENTO (EV)
1,5 X Faturamento

ENTERPRISE VALUE
R\$3.000 MM

Exemplo:

ESTUDO DE MASSA

MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE
EMPREENDIMENTO

Análises de mercado, que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhadas com outra metodologia.



Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.



Laudo Involutivo de galpões no bairro do Brás, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimento residencial horizontal

COMPASS
AVALIAÇÕES

Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife



CLIENTES:



ANÁLISE DE EMPREENDIMENTOS - FII TG ATIVO REAL

COMPASS
AVALIAÇÕES

LOCAL:

26 empreendimentos

GOIÁS: 1 shopping, 16 loteamentos, 1 residencial de casas MCMV e 1 empreendimento residencial de alto padrão

MARANHÃO: 4 loteamentos

MATO GROSSO: 3 loteamentos



CLIENTE:



RESUMO DO PROJETO:

Análise com informações detalhadas e considerações sobre o mercado local de cada um dos empreendimentos



FINALIDADE DO LAUDO:

Verificação de toda a operação do FII e da empresa TG Core. FII com R\$ 450 MM em 2020 e perspectivas de alcançar R\$ 2 BI

FII MULTIGESTÃO RENDA COMERCIAL

COMPASS
AVALIAÇÕESEdif. Atrium IX
Vila OlímpiaEdif. Minneápolis
Vila OlímpiaEdif. Pedra Grande
PinheirosEdif. Platinum
Jardim PaulistaEdif. Nações
Unidas
Santo AmaroEdif. Torre Sul
Brooklin

FUNDO:

METODOLOGIA:
Comparativo Direto
e Método da Renda

CLIENTE:

Banco
Daycoval

AUDITORIA:

Deloitte.

CLIENTES

GalleriaBank

Itaú

Itaú BBA

CAIXA

xp

btgpactual

fator

Banco Daycoval

VORTX

BRL / TRUST
INVESTIMENTOSFRAM
CAPITAL

RB CAPITAL

MOGNO

REFI

GDC Partners DTVM

GDC Partners DTVM

JKCAPITAL

matchpoint

VERSAL

TCORE

virgo

HABITAT

PROVINCIA

Habitasec

i2a

MUSTACCHI

Duarte Garcia

VIRIANO

VITACON

A.YOSHII

walcon

VVC

Wesol

Deltaexpress

mar-tni

oBoticário

Fundos de Investimentos:

COMPASS
AVALIAÇÕES