



RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO

EDIFÍCIO	ANÁLISE DA QUALIDADE	
	CLASSE	
Nome do Edifício avaliado	Br	no mercado em que está inserido
CLASSIFICAÇÃO VÁLIDA ATÉ	mês / ano	

1) FUNDAMENTOS DO SISTEMA DE CLASSIFICAÇÃO

O Núcleo de Real Estate (NRE) - é um organismo com atuação independente no mercado de edifícios brasileiros de escritórios. O NRE analisa e classifica edifícios de escritórios, segundo critérios para análise da qualidade dos mesmos.

A classificação atribuída para cada edifício representa a opinião sustentada do NRE a partir da aplicação de modelos e critérios desenvolvidos no seu ambiente:

_ estes modelos e critérios foram concebidos com apoio na opinião prevalente detectada entre participantes do mercado de edifícios brasileiros de escritórios, submetida a ajustes;

_ estes modelos e critérios não estão disponíveis para o público e são mantidos sob sigilo, uma vez que não é objetivo da instituição estabelecer qualquer diretriz para projetos de edifícios de escritórios no Brasil, mas somente prestar o serviço de classificá-los segundo critérios por ela arbitrados.

A análise da qualidade dos edifícios de escritórios brasileiros é feita sob o ponto de vista de seu usuário: o referencial da qualidade empregado nas análises foi construído sob este ponto de vista e contempla os atributos da edificação que influenciam seu desempenho enquanto ambiente adequado para o

desenvolvimento das atividades do usuário.

Para análise da qualidade são considerados atributos físicos e relacionados à localização do prédio: estes são os atributos considerados no referencial da qualidade empregado nas análises. Não são considerados atributos relacionados a administração predial, isto é, este sistema de classificação não avalia gestão de edifícios de escritórios.

Para cada edifício avaliado são atribuídas duas notas, representadas por letras:

_ classificação nacional: contempla apenas os atributos físicos da construção, desconsiderando o quesito localização. A nota é seguida da extensão "Br" para distingui-la da outra classificação;

_ classificação regional: contempla os atributos físicos e a localização do prédio dentro de determinado mercado de escritórios.

A aplicação deste sistema de classificação é restrita ao mercado brasileiro de edifícios de escritórios: o referencial da qualidade empregado nas análises está relacionado a aspectos culturais, políticos, climáticos, tecnológicos, econômicos, legais, entre outros, que são particulares a cada país.

Este sistema de classificação não abrange todos atributos contidos em normas relacionadas a edifícios de escritórios no Brasil, pois não é esse seu objetivo. Por outro lado, são considerados atributos não normalizados que são



considerados importantes pelo usuário do prédio de escritórios para desenvolver adequadamente suas tarefas. Assim, os atributos considerados no referencial da qualidade empregado nas análises são aqueles notados pelo usuário desses edifícios.

Esta Classificação tem prazo de validade de 3 (três) anos. A data, em que as notas atribuídas para o edifício expiram, está indicada. Este prazo de validade foi estabelecido em função das evoluções vislumbradas para o mercado brasileiro de edifícios de escritórios, resultantes de alterações dos parâmetros empregados por esse mercado em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível no edifício, estruturas organizacionais das empresas, localização, entre outros. Uma vez que a velocidade com que se dão essas alterações pode, eventualmente, superar as expectativas atuais, este prazo de validade pode ser, futuramente, reduzido. O NRE mantém-se sempre alerta a eventuais mudanças das notas concedidas em prazo inferior à validade da Classificação. Caso ocorram, as alterações das classificações serão comunicadas ao contratante por meio de relatório informativo (e ao mercado, através de seu [site www.realestate.br](http://www.realestate.br)).

2) PROCESSO DE CLASSIFICAÇÃO

O processo de classificação seguido para possibilitar a emissão deste Relatório inclui obrigatoriamente as seguintes etapas:

i. **Indicação do relator:** a partir da assinatura do contrato é feita a indicação do relator, membro do Comitê de Classificação do NRE. O relator constitui o canal principal do NRE para recebimento de informações a respeito do produto em análise.

ii. **Análise do edifício de escritórios pelo relator:** o relator visita o edifício para obter as informações necessárias para classificá-lo.

iii. **Elaboração do relatório interno:** neste documento o relator registra suas constatações sobre o prédio visitado e sugere as classificações nacional e regional para o edifício.

iv. **Reunião do Comitê de Classificação:** as notas (nacional e regional) sugeridas pelo relator são submetidas ao julgamento do Comitê de Classificação do NRE.

v. **Elaboração deste Relatório:** o parecer final do Comitê de Classificação a respeito das notas (nacional e regional) do edifício constitui o julgamento do NRE a respeito da qualidade do produto, de acordo com o referencial da qualidade apresentado.

vi. **Divulgação da Classificação:** a divulgação das classificações (nacional e regional) depende de autorização expressa do Contratante: o NRE somente disponibilizará em seu [site www.realestate.br](http://www.realestate.br) a nota, ou somente a indicação que o edifício está classificado, com autorização do Contratante.

3) A CLASSIFICAÇÃO OBTIDA PELO EDIFÍCIO

Nesta seção, as notas atribuídas (nacional e regional) ao produto analisado são novamente apresentadas, incluindo aqui seu significado.

O edifício é identificado através de suas principais características.

Os principais fatores positivos e negativos da edificação, que orientam as classificações obtidas, são apresentados.

4) CLASSES DEFINIDAS PELO NRE

O NRE utiliza duas escalas de classificação em suas análises, sendo uma utilizada para gerar a nota sobre a classificação regional e a outra sobre a classificação nacional.



Apesar de serem numericamente distintas, as duas escalas são iguais quanto à quantidade de categorias, bem como quanto à definição das mesmas.

Cada escala de classificação é constituída por 7 (sete) categorias, assim definidas:

Classe AAA: qualidade mais alta e quase invulnerável. Excepcional aderência do estado detectado para o conjunto de atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes, correspondentes à opinião prevalente de mercado (necessidades e anseios do usuário), segundo modelos e critérios desenvolvidos pelo NRE. Decorrido o prazo de validade da classificação, é muito improvável que essa aderência seja adversamente afetada por previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado imobiliário em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível no edifício, estruturas organizacionais das empresas e localização dentro da malha urbana, este último parâmetro utilizado apenas na classificação regional.

Classe AA: qualidade muito alta e não significativamente vulnerável. Ótima aderência do estado detectado para o conjunto de atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes, correspondentes à visão prevalente de mercado (necessidades e anseios do usuário), segundo modelos e critérios desenvolvidos pelo NRE. Decorrido o prazo de validade da classificação, essa aderência não é significativamente vulnerável a previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado imobiliário em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível no edifício, estruturas organizacionais das empresas e localização dentro da malha urbana, este último parâmetro utilizado apenas na classificação regional.

Classe A: qualidade alta e muito pouco vulnerável. Muito boa aderência do estado detectado para o conjunto de atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes, correspondentes à opinião prevalente

de mercado (necessidades e anseios do usuário), segundo modelos e critérios desenvolvidos pelo NRE. No entanto, decorrido o prazo de validade da classificação, essa aderência pode ser mais vulnerável, que a aderência das classes superiores, a previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado imobiliário em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível no edifício, estruturas organizacionais das empresas e localização dentro da malha urbana, este último parâmetro utilizado apenas na classificação regional.

Classe BBB: qualidade boa e pouco vulnerável. Boa aderência do estado detectado para o conjunto de atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes, correspondentes à visão prevalente de mercado (necessidades e anseios do usuário), segundo modelos e critérios desenvolvidos pelo NRE. Mas, decorrido o prazo de validade da classificação, essa aderência é mais provavelmente afetada adversamente, que a aderência das classes superiores, por previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado imobiliário em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível no edifício, estruturas organizacionais das empresas e localização dentro da malha urbana, este último parâmetro utilizado apenas na classificação regional.

Classe BB: qualidade regular e vulnerável. Regular aderência do estado detectado para o conjunto de atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes, correspondentes à opinião prevalente de mercado (necessidades e anseios do usuário), segundo modelos e critérios desenvolvidos pelo NRE. Decorrido o prazo de validade da classificação, é provável que essa aderência seja adversamente afetada por previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado imobiliário em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível no edifício, estruturas organizacionais das empresas e localização dentro da malha urbana, este último parâmetro utilizado apenas na classificação regional.



Classe B: qualidade mínima e muito vulnerável. Mínima aderência do estado detectado para o conjunto de atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes, correspondentes à visão prevalente de mercado (necessidades e anseios do usuário), segundo modelos e critérios desenvolvidos pelo NRE. Decorrido o prazo de validade da classificação, é muito provável que essa aderência seja adversamente afetada por previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado imobiliário em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível no edifício, estruturas organizacionais das empresas e localização dentro da malha urbana, este último parâmetro utilizado apenas na classificação regional.

Classe C: qualidade inadequada e altamente vulnerável. Inadequação do estado detectado para o conjunto de atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes, correspondentes à opinião prevalente de mercado (necessidades e anseios do usuário), segundo modelos e critérios desenvolvidos pelo NRE. Decorrido o prazo de validade da classificação, é altamente provável que essa inadequação seja adversamente afetada por previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado imobiliário em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível no edifício, estruturas organizacionais das empresas e localização dentro da malha urbana, este último parâmetro utilizado apenas na classificação regional. Após esse prazo, é altamente provável que o edifício passe a ter qualidade desprezível e não mais se enquadre nesta escala de classificação.

Há a possibilidade do prédio analisado não atingir o patamar mínimo da qualidade considerado em cada escala de classificação (classe C). Nesse caso, o prédio não se enquadra na escala de classificação e, então, o NRE não emite este Relatório de Classificação para tal edifício.

5) COMITÊ DE CLASSIFICAÇÃO

O Comitê de Classificação é composto por professores e pesquisadores do NRE, identificados nesta seção do Relatório de Classificação.