

# Laudo de Avaliação

**Edifício Vera Cruz II**  
**Rua Elvira Ferraz, 68 – Vila Olimpia**  
**São Paulo / SP**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PVBI11**  
**(CNPJ/MF Nº 35.652.102/0001-76)**  
**REPRESENTADO PELA VBI REAL ESTATE**

Ref.: 23\_36352

**Dezembro de 2023**

Rua Libero Badaró, 377  
8º Andar – Centro – 01009-000  
São Paulo - SP

[contato@binswanger.com.br](mailto:contato@binswanger.com.br)  
+55 11 2985.1101  
[www.binswangerbrazil.com.br](http://www.binswangerbrazil.com.br)



São Paulo, 27 de dezembro de 2023

**Fundo de Investimento Imobiliário PVBI11**

A/C

**Fernando Schlickmann**

***REF: Salas comerciais localizadas no Ed. Vera Cruz II - Rua Elvira Ferraz, 68 – Vila Olimpia – São Paulo / SP***

Atendendo à solicitação do VBI REAL ESTATE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base 01 de dezembro de 2023.

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

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

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

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS  
BINSWANGER BRAZIL



<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>5</b>
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO.....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
<b>2. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>10</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO .....	10
3.2. ENTORNO .....	11
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	13
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>14</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS .....	14
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	15
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO .....</b>	<b>19</b>
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	20
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO.....	26
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA.....</b>	<b>32</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>36</b>
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	36
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado) .....	39
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	43
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>44</b>
<b>APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO .....</b>	<b>45</b>
<b>APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA .....</b>	<b>50</b>
<b>APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....</b>	<b>54</b>
<b>ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>55</b>

## SUMÁRIO

<b>INTERESSADO</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PVBI11 - representado pela VBI Real Estate
<b>PROPRIETÁRIO</b>	VERA CRUZ II DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
<b>OCUPAÇÃO</b>	Imóvel Parcialmente Ocupado
<b>OBJETIVO</b>	Valor Justo para Venda
<b>FINALIDADE</b>	Determinação de Valor de Ativos
<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	<b>Vera Cruz II</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Comercial - Laje Corporativa</b>

<b>OBJETO</b>	Endereço	Rua Elvira Ferraz, 68. Cjs 93 e 94, 101 a 112, 121 e 122
	Bairro	Vila Olímpia
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área Construída	15.904,90 m <sup>2</sup>
	Área BOMA	7.202,08 m <sup>2</sup>
	Área Privativa	5.990,40 m <sup>2</sup>
	Vagas Garagem	168

<b>DATA VISTORIA</b>	Sem vistoria	<b>DATA BASE</b>	01/12/2023
----------------------	--------------	------------------	------------

### CONCLUSÃO DE VALOR

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 300.020.000,00</b>	<b>Trezentos Milhões, Vinte Mil Reais</b>
-------------------------------	-----------------------	---------------------------	---

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

## 1. INTRODUÇÃO

---

### 1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PVBI11** (CNPJ/MF Nº 35.652.102/0001-76), representado pela **VBI Real Estate** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de dezembro de 2023, visando a suportar decisões gerenciais.

### 1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

### 1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

#### **1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES**

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

## 2. DOCUMENTAÇÃO

---

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### **Matrícula - Cj. 93**

---

Número / Cartório:	192.505 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Vera Cruz II Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA
Área de Terreno:	6.317,00 m <sup>2</sup>
Fração Ideal do Terreno:	0,045455
Área Construída:	1.988,11 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	748,80 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	21
Último ato praticado:	Av. 02
Data da última emissão:	04/12/2023

### **Matrícula - Cj. 94**

---

Número / Cartório:	192.506 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Vera Cruz II Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA
Área de Terreno:	6.317,00 m <sup>2</sup>
Fração Ideal do Terreno:	0,045455
Área Construída:	1.988,11 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	748,80 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	21
Último ato praticado:	Av. 02
Data da última emissão:	04/12/2023

### **Matrícula - Cj. 101**

---

Número / Cartório:	192.507 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Vera Cruz II Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA
Área de Terreno:	6.317,00 m <sup>2</sup>
Fração Ideal do Terreno:	0,045455
Área Construída:	1.988,11 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	748,80 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	21
Último ato praticado:	Av. 02
Data da última emissão:	04/12/2023

### **Matrícula - Cj. 102**

---

Número / Cartório:	192.508 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Vera Cruz II Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA
Área de Terreno:	6.317,00 m <sup>2</sup>
Fração Ideal do Terreno:	0,045455
Área Construída:	1.988,11 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	748,80 m <sup>2</sup>
Nº de Vagas:	21
Último ato praticado:	Av. 02
Data da última emissão:	04/12/2023

### **Matrícula - Cj. 111**

---

Número / Cartório:	192.509 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP
Proprietário:	Vera Cruz II Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA
Área de Terreno:	6.317,00 m <sup>2</sup>
Fração Ideal do Terreno:	0,045455

Área Construída: 1.988,11 m<sup>2</sup>  
Área Privativa: 748,80 m<sup>2</sup>  
Nº de Vagas: 21  
Último ato praticado: Av. 02  
Data da última emissão: 04/12/2023

---

**Matrícula - Cj. 112**

Número / Cartório: 192.510 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP  
Proprietário: Vera Cruz II Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA  
Área de Terreno: 6.317,00 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal do Terreno: 0,045455  
Área Construída: 1.988,11 m<sup>2</sup>  
Área Privativa: 748,80 m<sup>2</sup>  
Nº de Vagas: 21  
Último ato praticado: Av. 02  
Data da última emissão: 04/12/2023

---

**Matrícula - Cj. 123**

Número / Cartório: 192.511 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP  
Proprietário: Vera Cruz II Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA  
Área de Terreno: 6.317,00 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal do Terreno: 0,045455  
Área Construída: 1.988,11 m<sup>2</sup>  
Área Privativa: 748,80 m<sup>2</sup>  
Nº de Vagas: 21  
Último ato praticado: Av. 02  
Data da última emissão: 04/12/2023

---

**Matrícula - Cj. 124**

Número / Cartório: 192.512 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP  
Proprietário: Vera Cruz II Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA  
Área de Terreno: 6.317,00 m<sup>2</sup>  
Fração Ideal do Terreno: 0,045455  
Área Construída: 1.988,11 m<sup>2</sup>  
Área Privativa: 748,80 m<sup>2</sup>  
Nº de Vagas: 21  
Último ato praticado: Av. 02  
Data da última emissão: 04/12/2023

---

**Contrato de Locação: CBMM - Cjs. 93 e 94**

Locatário: Companhia Brasileira de Metalurgia e Mineração - CBMM  
Área BOMA: 1.800,52 m<sup>2</sup>  
Área Privativa: 3.976,22 m<sup>2</sup>  
Nº de Vagas: 42  
Data de Início Contrato: 01/04/2018  
Valor de Locação: R\$ 216.062,00  
Prazo: 60 meses  
Reajuste: IPCA  
Valor Atualizado: R\$ 364.664,14

---

**1º Aditamento a Contrato de Locação: Julius Baer - Cjs. 101 a 112**

Locatário: Julius Baer Family Office Brasil Gestão de Patrimônio Ltda  
Área BOMA: 3.601,04 m<sup>2</sup>  
Área Privativa: 7.952,45 m<sup>2</sup>



Nº de Vagas: 84  
 Data de Início Contrato: 01/01/2019  
 Valor de Locação: R\$ 702.202,80  
 Prazo: 60  
 Reajuste: IPCA  
 Valor Atualizado: R\$ 666.192,40

**Contrato de Locação: Omega Energia - Cjs. 123 e 124**

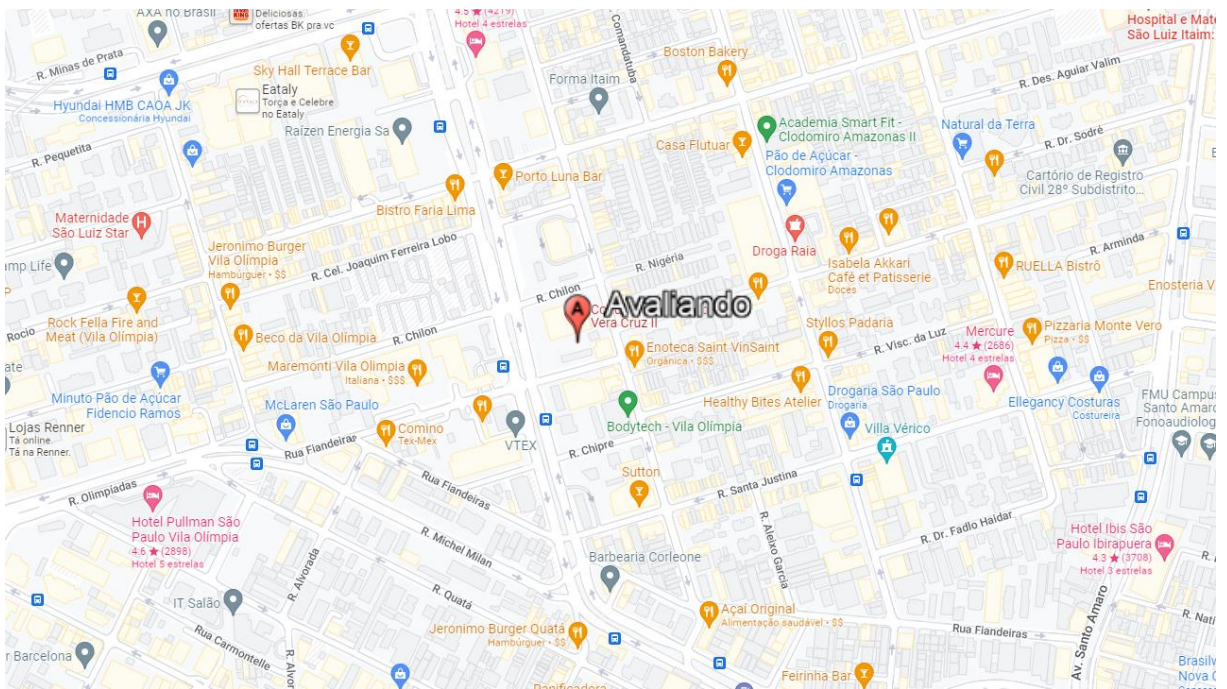
Locatário: Omega Geração S.A.  
 Área BOMA: 1.800,52 m<sup>2</sup>  
 Área Privativa: 3.976,22 m<sup>2</sup>  
 Nº de Vagas: 42  
 Data de Início Contrato: 01/09/2020  
 Valor de Locação: R\$ 297.086,00  
 Prazo: 60  
 Reajuste: IPCA  
 Valor Atualizado: R\$ 393.089,52

Cj.	Matrícula	IPTU	Proprietários	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Comum (m <sup>2</sup> )	Área Total construída (m <sup>2</sup> )	Vagas
93	192.505	299.134.0035-8	VERA CRUZ II DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	4,5455%	748,80	981,70	1.730,50	21
94	192.506	299.134.0036-6		4,5455%	748,80	981,70	1.730,50	21
101	192.507	299.134.0037-4		4,5455%	748,80	981,70	1.730,50	21
102	192.508	299.134.0038-2		4,5455%	748,80	981,70	1.730,50	21
111	192.509	299.134.0039-0		4,5455%	748,80	981,70	1.730,50	21
112	192.510	299.134.0040-4		4,5455%	748,80	981,70	1.730,50	21
123	192.511	299.134.0041-2		4,5455%	748,80	981,70	1.730,50	21
124	192.512	299.134.0042-0		4,5455%	748,80	981,70	1.730,50	21
<b>TOTAL</b>				<b>36,364%</b>	<b>5.990,40</b>	<b>7.853,59</b>	<b>13.843,99</b>	<b>168</b>

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:

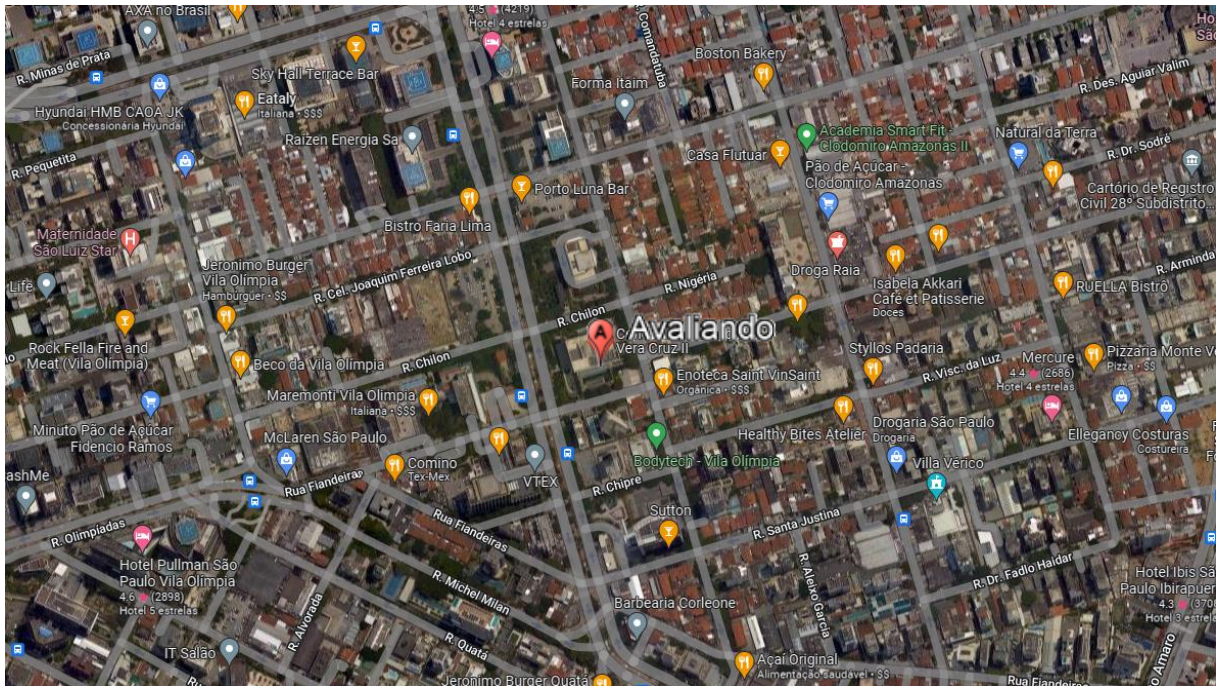


*Mapa de Localização do Imóvel*

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 900,0 m do Shopping Vila Olímpia;
- ✓ 900,0 m do Hospital e Maternidade São Luiz;
- ✓ 1,4 km da estação da CPTM Vila Olímpia;
- ✓ 1,2 km do Shopping JK Iguatemi;
- ✓ 5,2 km do Aeroporto de Congonhas.

## 3.2. ENTORNO



*Imagem Satélite*

### 3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

<b>Uso Predominante Local:</b>	Comercial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Vertical - Alta
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio-Alto
<b>Nível de Acesso:</b>	Ótimo
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Intenso
<b>Área de Preservação:</b>	Não
<b>Polos Valorizantes:</b>	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / estação de trem / escolas / hospitais
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Comercial
<b>Valorização Imobiliária:</b>	Estável

### 3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

---

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

---

### FOTOS DE ACESSOS



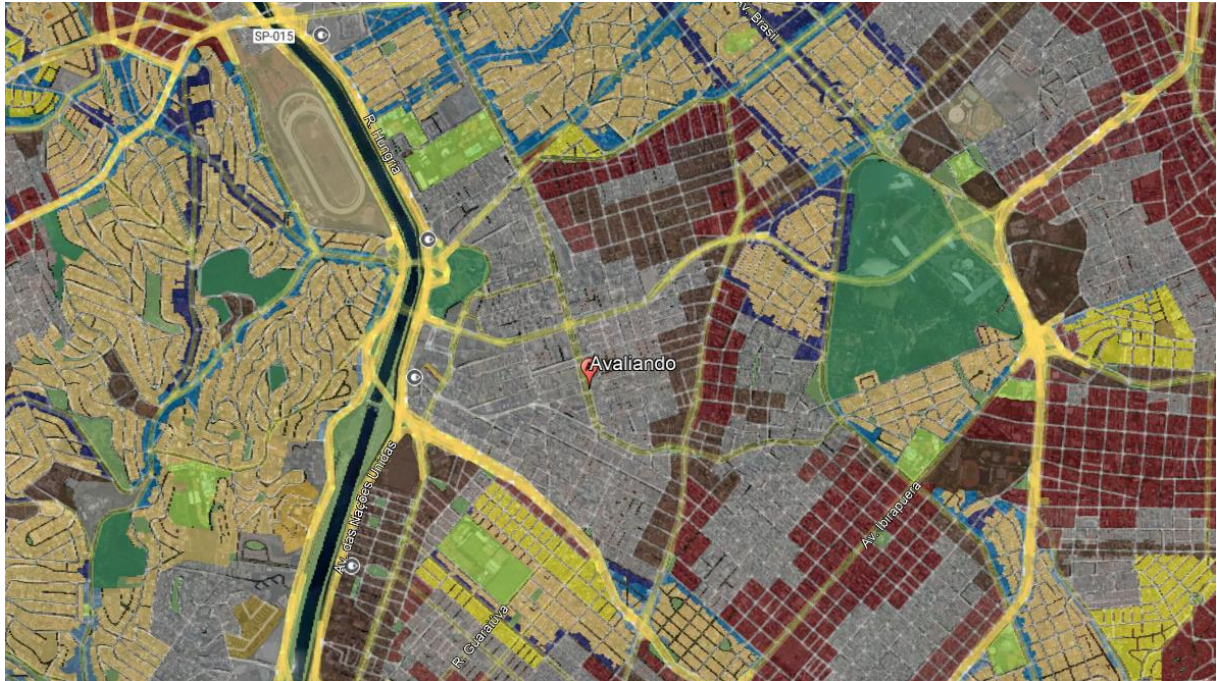
Av. Brig. Faria Lima



Rua Elvira Ferraz

### 3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



*Mapa de Zoneamento*

Zoneamento					
<b>Legislação</b>	Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico				
<b>Zona de Uso - Descrição</b>	ZM – Zona Mista				
<b>T.O. (Taxa de Ocupação)</b>	70%				
<b>C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Básico</b></td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td><b>Máximo</b></td> <td>2,0</td> </tr> </table>	<b>Básico</b>	1,0	<b>Máximo</b>	2,0
<b>Básico</b>	1,0				
<b>Máximo</b>	2,0				
<b>Gabarito</b>	28 metros				
<b>Lote Mínimo</b>	125,00 m <sup>2</sup>				
<b>Principais Usos Permitidos</b>	Comercial, Serviços e Residencial				
<b>Principais Usos Vetados</b>	Industrial				

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

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

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem	Área BOMA (m <sup>2</sup> )
Matrícula	6.317,00	15.904,90	5.990,40	168	n/a
IPTU	6.317,00	13.848,00	n/a	n/a	n/a
Contratos de locação	n/a	n/a	15.904,89	168	7.202,08
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>6.317,00</b>	<b>15.904,90</b>	<b>5.990,40</b>	<b>168</b>	<b>7.202,08</b>

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

A seguir apresentamos as informações por unidade:

Conjunto	Área BOMA (m <sup>2</sup> )	Área Privativa Coberta edificada (m <sup>2</sup> )	Área Comum coberta edificada (m <sup>2</sup> )	Área Total construída (m <sup>2</sup> )	Fração Ideal	Nº Vagas
93	900,26	748,80	981,70	1.730,50	4,5455%	21
94	900,26	748,80	981,70	1.730,50	4,5455%	21
101	900,26	748,80	981,70	1.730,50	4,5455%	21
102	900,26	748,80	981,70	1.730,50	4,5455%	21
111	900,26	748,80	981,70	1.730,50	4,5455%	21
112	900,26	748,80	981,70	1.730,50	4,5455%	21
123	900,26	748,80	981,70	1.730,50	4,5455%	21
124	900,26	748,80	981,70	1.730,50	4,5455%	21
<b>TOTAL</b>	<b>7.202,08</b>	<b>5.990,40</b>	<b>7.853,59</b>	<b>13.843,99</b>	<b>36,364%</b>	<b>168</b>

## 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de 8 conjuntos do edifício Vera Cruz II, sendo eles os conjuntos 93, 94, 101, 102, 111, 112, 123 e 124. Todos encontram-se ocupados.

### 4.2.1. Terreno



*Delimitação do Terreno*

#### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

<b>Testada Principal</b>	70,0m – Rua Elvira Ferraz
<b>Formato</b>	Irregular
<b>Quantidade de Frentes</b>	4
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Situação</b>	No nível da rua
<b>Delimitação / Fechamento</b>	Divisas não delimitadas

#### 4.2.2. Construção



*Fachada do Imóvel*

#### CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

<b>Posicionamento no Terreno</b>	Afastada das divisas do terreno
<b>Nº de Pavimentos</b>	11 Pavimentos
<b>Pé Direito</b>	3,00m
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Concreto
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Concreto armado
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Pele de Vidro
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio
	Vidro temperado
<b>Padrão Construtivo (IBAPE)</b>	Escritório – Luxo - limite médio
<b>Estado de Conservação</b>	Entre Novo e Regular (B)
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Condição Geral das Instalações</b>	Ótima
<b>Idade Estimada</b>	05 anos
<b>Vida Útil Remanescente</b>	45 anos



## Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lobby de entrada e hall de elevadores	Cerâmico	Granito	Gesso
Área privativa dos escritórios	Piso Elevado	Alvenaria e <i>drywall com pintura</i>	Gesso
Áreas comuns dos andares	Cerâmico	Cerâmico	Gesso
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso

## Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
<b>Circulação Vertical</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ São 5 elevadores. Todos da marca Thyssenkrupp, com capacidade para 22 pessoas ou 1.650Kg;</li> <li>▪ 1 Escada de emergência pressurizada em cada hall de elevadores com antecâmara e portas corta-fogo.</li> </ul>
<b>Sistema de Segurança e Controle de Acesso</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso;</li> <li>▪ CFTV.</li> </ul>
<b>Sistema de Prevenção de Incêndio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo;</li> <li>▪ Sistema de Sprinklers;</li> <li>▪ Hidrantes e extintores;</li> <li>▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.</li> </ul>
<b>Elétrica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.</li> </ul>

### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Recepção



Acesso aos elevadores

Não tivemos acesso aos conjuntos avaliados, apenas à área comum do edifício.

## 5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
<b>São Paulo / SP</b>		<b>Capital do Estado</b>	<b>Brasil (média)</b>
<b>Área Territorial</b> [2020]	1.521,11 km <sup>2</sup>	1.521,11 km <sup>2</sup>	1.525,54 km <sup>2</sup>
<b>População</b> [2022]	12.200.180 hab.	12.200.180 hab.	37.298 hab.
<b>PIB (R\$ mil)</b> [2018]	R\$ 714.683.362,46	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
<b>PIB per Capita</b> [2018]	R\$ 58.691,90	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
<b>IDH</b> [2010]	0,805	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

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

### Análise de SWOT

#### Pontos Fortes:

- ✓ Construção de Qualidade / Atual;
- ✓ Bom estado de conservação;
- ✓ Estacionamento;
- ✓ Boa Localização e Acesso.

#### Pontos Fracos:

- ✓ Não identificado.

#### Oportunidades:

- ✓ Forte demanda para locação na região;
- ✓ Baixa vacância na região.

#### Ameaças:

- ✓ Não encontrado.

## 5.1. PANORAMA DE MERCADO

### ECONOMIA

De acordo com o último relatório de Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial (Bird), o crescimento da economia global está desacelerando acentuadamente diante da inflação elevada, taxas de juros mais altas, investimentos reduzidos e interrupções causadas pela invasão da Ucrânia pela Rússia, e o risco de estresse de mercados emergentes e nas economias em desenvolvimento está se intensificando. O crescimento global deve desacelerar para 2,1% em 2023.

A forte desaceleração do crescimento deve ser generalizada, com previsões em 2023 revisadas para baixo em 95% das economias avançadas e quase 70% dos mercados emergentes. O Banco Mundial alerta que, dadas as condições econômicas frágeis, qualquer novo desenvolvimento adverso pode levar a economia global à recessão.

Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global<sup>1</sup>:

- ✓ O ambiente externo mantém-se adverso e volátil, com contínuas revisões negativas para o crescimento das principais economias, em especial para a China, já que as restrições sob a política de Covid zero, a turbulência do mercado imobiliário e a seca atingiram o consumo, a produção e o investimento;
- ✓ Em algumas economias avançadas, como Estados Unidos e países da Europa, a taxa de inflação já atingiu o nível mais alto dos últimos quarenta anos, num contexto de mercado de trabalho com baixo desemprego, alta procura e pressão altista sobre os salários;
- ✓ A continuidade da Guerra na Ucrânia, com suas consequências sobre o fornecimento de gás natural para a Europa, e a manutenção da política de combate à Covid-19 na China reforçam uma perspectiva de desaceleração do crescimento global nos próximos trimestres;
- ✓ Observa-se uma normalização incipiente nas cadeias de suprimento e uma acomodação nos preços das principais commodities no período recente, o que deve levar a uma moderação nas pressões inflacionárias globais ligadas a bens. Por outro lado, o baixo grau de ociosidade do mercado de trabalho nessas economias sugere que pressões inflacionárias no setor de serviços podem demorar a se dissipar;

---

<sup>1</sup> Análise realizada com base nos relatórios de mercado da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE, Comitê de Política Monetária – Copom, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA e do Fundo Monetário Internacional -FMI (junho a setembro/2022).

- ✓ Como decorrência dos fatores elencados acima as expectativas de crescimento mundial vêm sendo revistas para baixo. Cenários não-otimistas indicam uma recessão norte-americana e europeia em 2023;
- ✓ No Brasil, a divulgação do PIB apontou crescimento de 0,9% no segundo trimestre de 2023 na comparação com o período anterior, na série com ajuste sazonal. Frente ao mesmo trimestre de 2022, o PIB cresceu 3,4%. No acumulado dos quatro trimestres terminados em junho de 2023, o PIB cresceu 3,2%, ante os quatro trimestres imediatamente anteriores. No semestre, a alta foi de 3,7% frente ao mesmo período de 2022;
- ✓ A implementação da Lei Complementar nº 194 em junho 2022, que passou a considerar bens e serviços essenciais os relativos aos combustíveis, à energia elétrica, às comunicações e ao transporte coletivo, deve contribuir para uma alta menos acentuada dos preços administrados este ano.

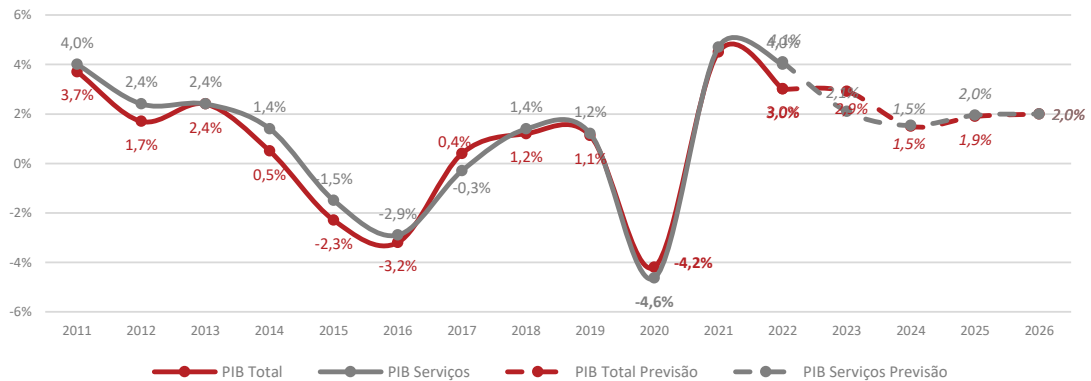
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. O crescimento global lento deve pesar sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América do Sul. Espera-se ainda que o investimento regional diminua este ano, prejudicado por custos de financiamento mais elevados, fraca confiança empresarial e elevada incerteza política.

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos de recuperação econômica no Brasil. De qualquer forma, os poucos avanços conseguidos em reformas econômicas, o crescimento de investimento privado e a retomada do setor de serviços, com a vacinação em massa, fundamentaram a projeção para a tímida retomada econômica do país.

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 apresentou um crescimento do PIB Total de 4,5% após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano e encerrou 2022 com um crescimento acumulado de 2,9%. As perspectivas futuras são positivas, sendo o PIB Total esperado para 2023 de 2,9% e de 1,80% em 2024.

### Crescimento do PIB

Previsão em 29/09/2023



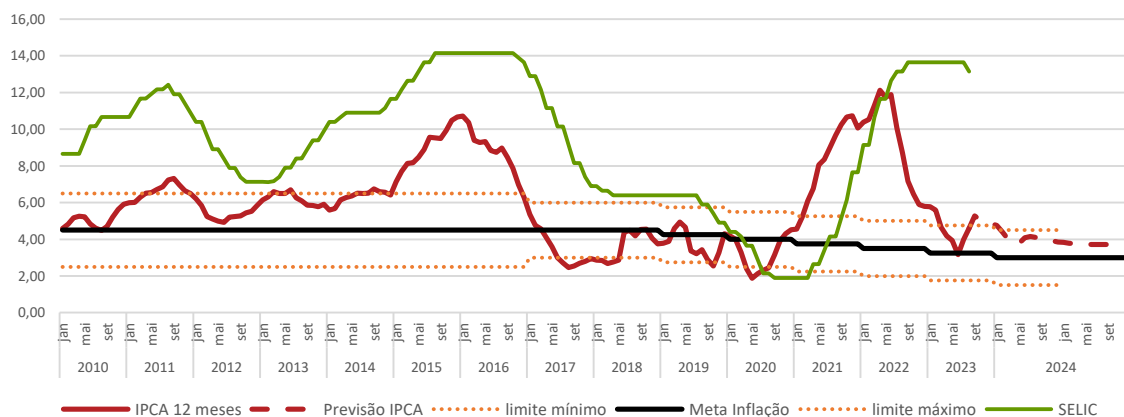
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – setembro/2023

A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo de forma heterogênea. Por um lado, serviços e comércio, que têm alta representatividade na composição do PIB Total, vão se beneficiando diretamente do aumento da mobilidade, enquanto indústria sofre com escassez de matéria prima e custos de energia.

Recentemente, a inflação brasileira interrompeu a trajetória de sucessivas acelerações. A variação acumulada em doze meses do índice IPCA, recuou de 5,79% em dezembro de 2022, para 4,61% em agosto de 2023. A deflação dos preços administrados no período constituiu o principal fator responsável por esta desaceleração. A melhora no comportamento dos bens industriais e dos alimentos no domicílio também ajudaram a compor este cenário de maior alívio inflacionário.

Atualmente, a taxa SELIC está fixada em 12,75%, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020.

### IPCA x SELIC x Meta de Inflação

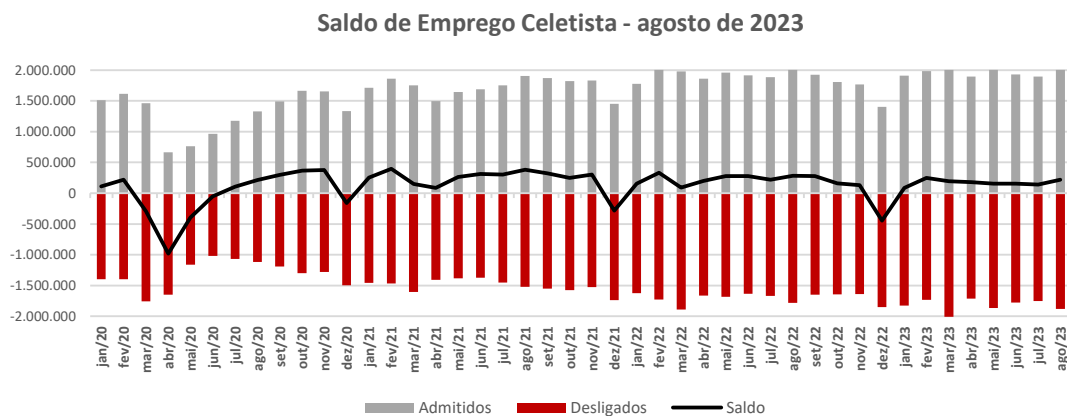


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – setembro/2023

## TRABALHO FORMAL

Desde janeiro de 2020, o uso do sistema do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) foi substituído pelo sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) para parte das empresas, conforme estabelecido pela Portaria SEPRT nº 1.127 de 14/10/2019. Permanece a obrigatoriedade de envio das informações por meio do CAGED apenas para órgãos públicos e organizações internacionais que contratam celetistas.

Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre março e maio de 2020, com perda de 963.703 postos de trabalho no mês de abril de 2020. A partir de maio de 2020 inicia-se alguma recuperação, mas ainda ocorreram oscilações, como a sazonalidade de dezembro e nova retração, ainda que de menor intensidade, em março e abril de 2021, em função do aumento expressivo de internações por COVID-19 e novas ações de “lockdown”. Em 2021, o número de brasileiros desempregados chegou a 14,1 milhões de pessoas, cerca de 13,3% da população. Um ano depois, a redução foi importante, para 10,3 milhões de brasileiros e uma taxa de 9,5%. O segundo trimestre de 2023 encerrou em 8,0%, atingindo 8,6 milhões de pessoas.

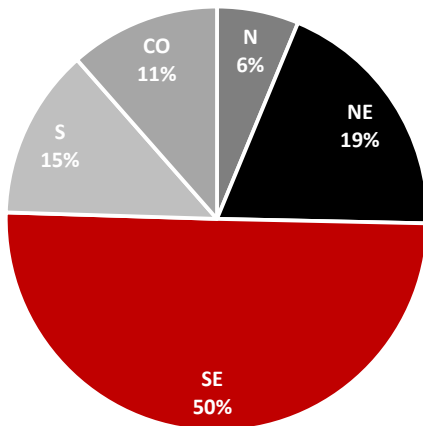


*Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – setembro/2023*

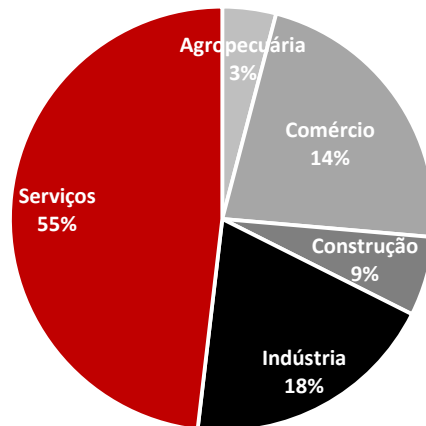
Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a queda da taxa do desemprego no Brasil em 2023 perderá fôlego, conforme previsão da OIT (Organização Internacional do Trabalho). É previsto que o índice fique em 9,1%, com 9,9 milhões de brasileiros sem trabalho em 2023 e pouca mudança em 2024, se mantendo igual, com 9,9 milhões de brasileiros desempregados e uma taxa de 9%.

A análise setorial indica maior participação do setor de serviços no estoque de postos de trabalho no país, seguida por comércio e indústria.

**Novos Postos de Trabalho por Região - Agosto/2023**



**Estoque de Postos de Trabalho por Grupamento - Agosto/2023**



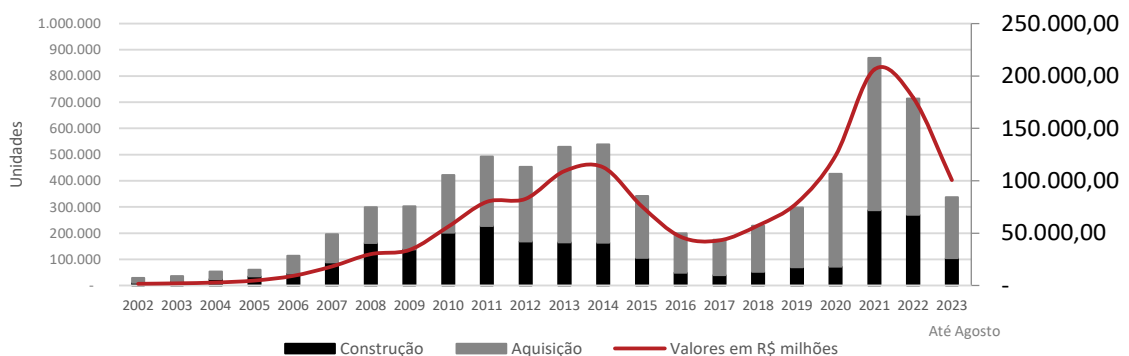
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – setembro/2023

## ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 até o final de 2021, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de COVID-19, o volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já o ano de 2021 superou em 104% as unidades financiadas no ano anterior e superou também os patamares atingidos em 2014, atingindo o recorde na série histórica. Já em 2022, em razão da subida dos juros, o volume foi 13% menor em relação ao volume total de 2021.

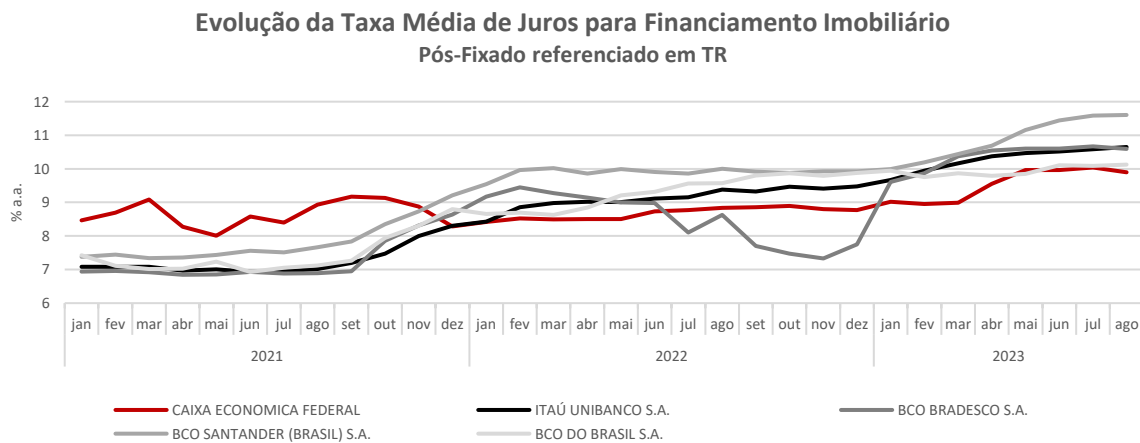
**Financiamento de Imóveis e Construções**



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – setembro/2023



As mudanças do cenário econômico e principalmente os aumentos dos insumos têm pressionado os preços de venda para cima. Houve também redução efetiva no poder de compra das famílias devido ao aumento da inflação. A crescente alta das taxas de juros para financiamento imobiliário é observada desde setembro de 2021, em subida nos primeiros meses de 2023, tendência de estabilidade nos últimos meses, e podem ser observadas no gráfico a seguir.



O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020 e 2021, em função da pandemia do COVID-19, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

O momento é de colocar estratégias em prática, aproveitar oportunidades e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Binswanger Brazil – setembro/2023

## 5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário de escritórios corporativos e condomínios logísticos e industriais nas principais regiões do Brasil.

O Edifício Vera Cruz II é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe A+. Ele se encontra em São Paulo, dentro da região de escritórios Faria Lima.

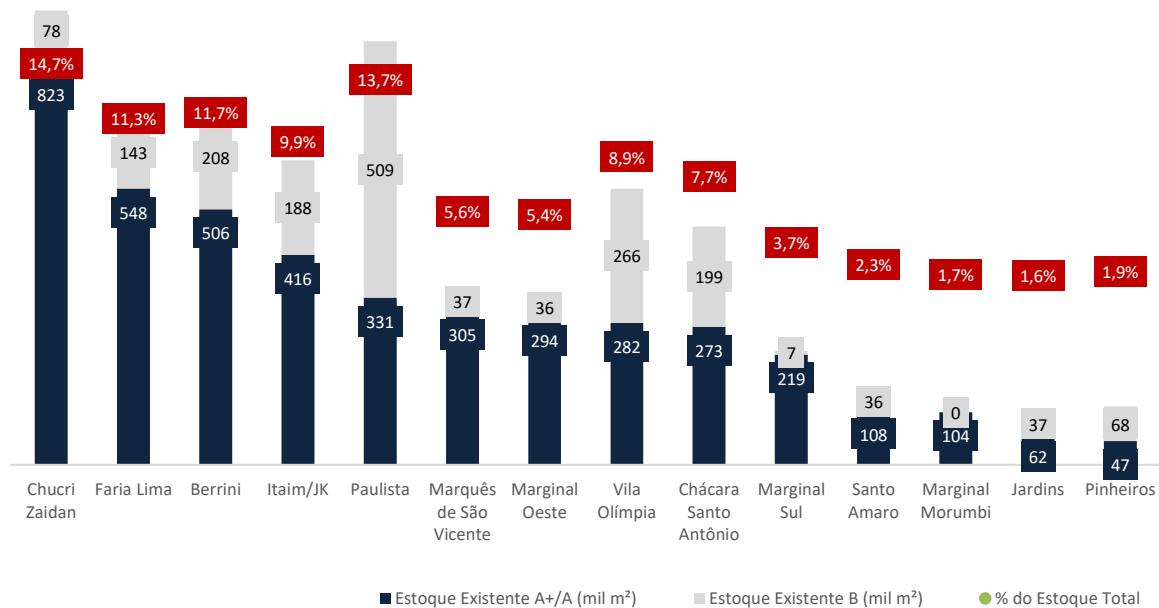
Para as análises a seguir utilizaremos a data-base junho de 2023, referentes ao 2º trimestre do ano de 2023.

### Estoque

De acordo com o fechamento do 3º trimestre de 2023, a cidade tem aproximadamente 6.129 mil m<sup>2</sup> de estoque de Classe A+/A/B, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. As regiões que correspondem ao mercado primário da cidade, sendo também analisadas trimestralmente pela Binswanger Brazil, são: Paulista, Chucri Zaidan, Berrini, Faria Lima, Itaim/JK, Vila Olímpia, Marginal Oeste, Pinheiros, Marginal Sul, Marginal Morumbi, Chácara Santo Antônio, Marquês de São Vicente, Santo Amaro e Jardins. Ao todo, o mercado de São Paulo é formado por 1.628 mil m<sup>2</sup> de Classe A, 2.689 mil m<sup>2</sup> de Classe A+ e 1.810 mil m<sup>2</sup> de classe B.

Dentro desse mercado, as regiões da Paulista, Vila Olímpia e Berrini concentram o maior número de empreendimentos, com respectivos 88, 75 e 56. Quanto à área, em relação ao estoque total A+/A/B, Chucri Zaidan ocupa o primeiro lugar, com 900 mil m<sup>2</sup>. A Paulista aparece em segundo com 840 mil m<sup>2</sup>, e a Berrini em terceiro com 714 mil m<sup>2</sup>. Santo Amaro com 12 e Marginal Morumbi com 5, são as regiões com o menor número de ativos.

Estoque por Região - São Paulo A+/A/B - 3T23

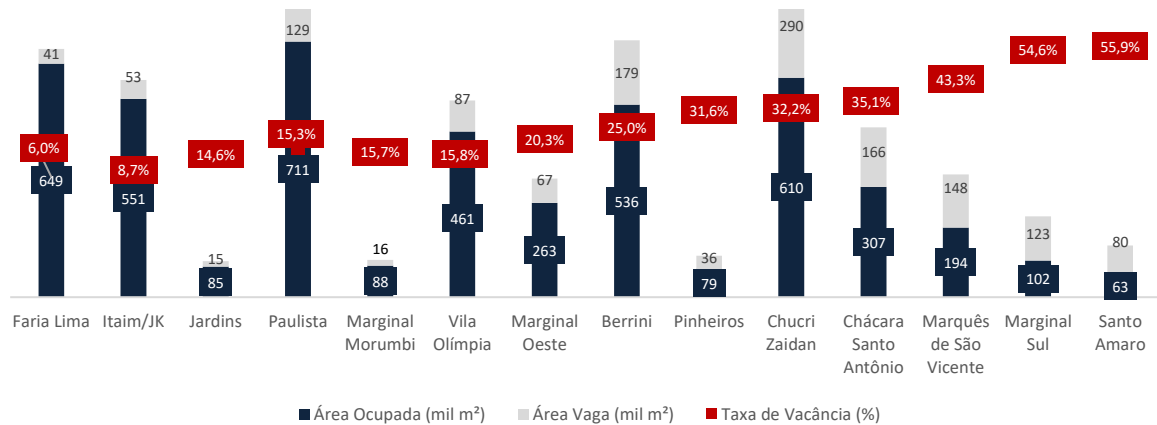


Para efeito de análise, a Binswanger Brazil entende a presença de duas zonas principais na cidade: A Zona Centralizada (ZC) que concentra regiões bem localizadas, com maior oferta de infraestrutura e menor oferta de terrenos, sendo composta por Paulista, Jardins, Faria Lima, Marginal Oeste, Itaim/JK, Pinheiros e Vila Olímpia; e a Zona Descentralizada (ZD), juntando as regiões mais afastadas na cidade, mas que também concentram os maiores espaços e terrenos disponíveis para crescimento. A ZD é composta por Berrini, Chucrí Zaidan, Marginal Sul, Marginal Morumbi, Marquês de São Vicente, Santo Amaro e Chácara Santo Antônio.

### Taxa de Vacância

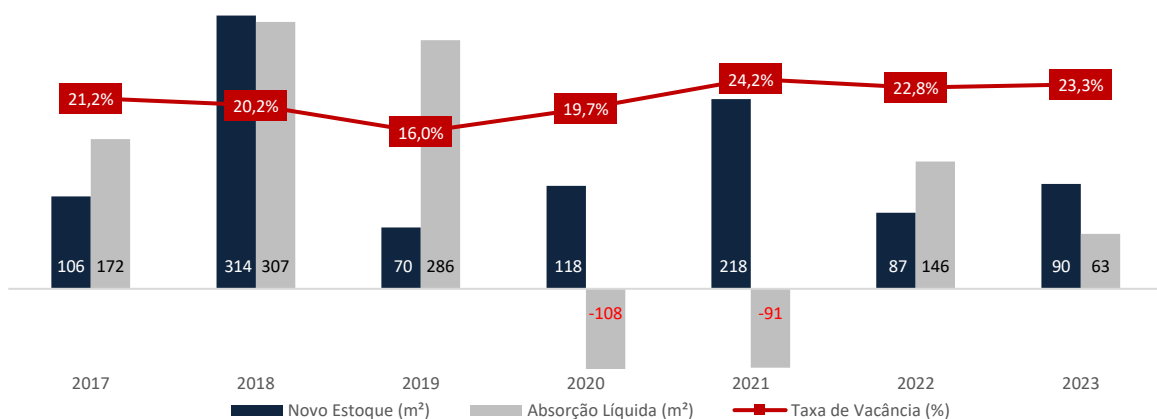
O mercado de escritório corporativos em São Paulo Classe A+/A/B registrou no terceiro trimestre de 2023 uma taxa de vacância de 23,3%. As regiões Santo Amaro, Marginal Sul e Marquês de São Vicente apresentam as maiores taxas de vacância do mercado, com 55,9%, 54,6% e 43,3%, respectivamente. A região da Chucrí Zaidan se configura com o maior estoque vago, com 290 mil m<sup>2</sup>, muito em função do grande volume estoque existente na região que, em grande parte, é de entrega recente.

Vacância por Região - São Paulo A+/A/B - 3T23



No mercado A+/A da Zona Centralizada e Descentralizada, após um período de grande volume de novo estoque observado entre 2012 e 2016, a taxa de vacância observou um aumento até o patamar de 23,0% no terceiro trimestre de 2016. Com anos seguidos de menor entrega e o mercado mais aquecido, grandes volumes de absorção líquida foram observados entre 2017 e 2019. Tal contexto contribuiu para a redução da vacância no período, mesmo com a manutenção de um volume considerável de novo estoque entre os anos. A tendência foi alterada a partir de 2020 em função dos impactos da pandemia do covid-19: com o grande volume de devoluções registrados desde o 2T20, a taxa não só voltou a aumentar, como também registrou seu maior valor na série histórica para o fechamento de um ano: 24,2% em 2021. O mercado de São Paulo registra absorção líquida positiva desde o último trimestre de 2021, e para o ano de 2022, teve uma absorção líquida de 146 mil m<sup>2</sup>, desta forma, foi possível reduzir a taxa de vacância em 1,4 p.p se comparado ao ano de 2021. Já o ano de 2023 finaliza seu terceiro trimestre com um aumento de 0,5 p.p em relação ao final do ano passado, pois apesar da absorção líquida positiva de 63 mil m<sup>2</sup>, houve a entrada de 90 mil m<sup>2</sup> de novo estoque.

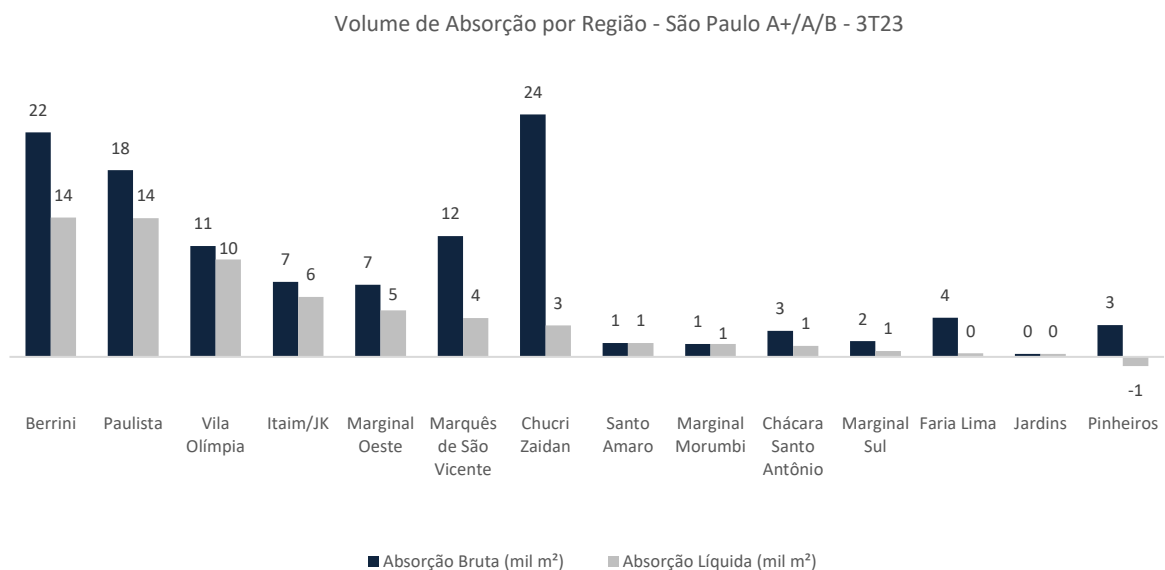
Histórico A+/A/B São Paulo



## Absorção Líquida

Após dois anos em que o mercado de São Paulo acumulou uma absorção líquida de -199 mil m<sup>2</sup> para empreendimentos classificados como A+/A/B. O ano de 2022 apresentou uma absorção bruta de 640 mil m<sup>2</sup> e absorção líquida positiva de 146 mil m<sup>2</sup>. Considerando o baixo volume de novo estoque no ano de 2022, principalmente quando comparado com os anos anteriores, esse valor de absorção foi extremamente importante para que o mercado observasse uma redução geral em sua vacância, a qual voltou a subir com o ano de 2023, devido o alto volume de novo estoque.

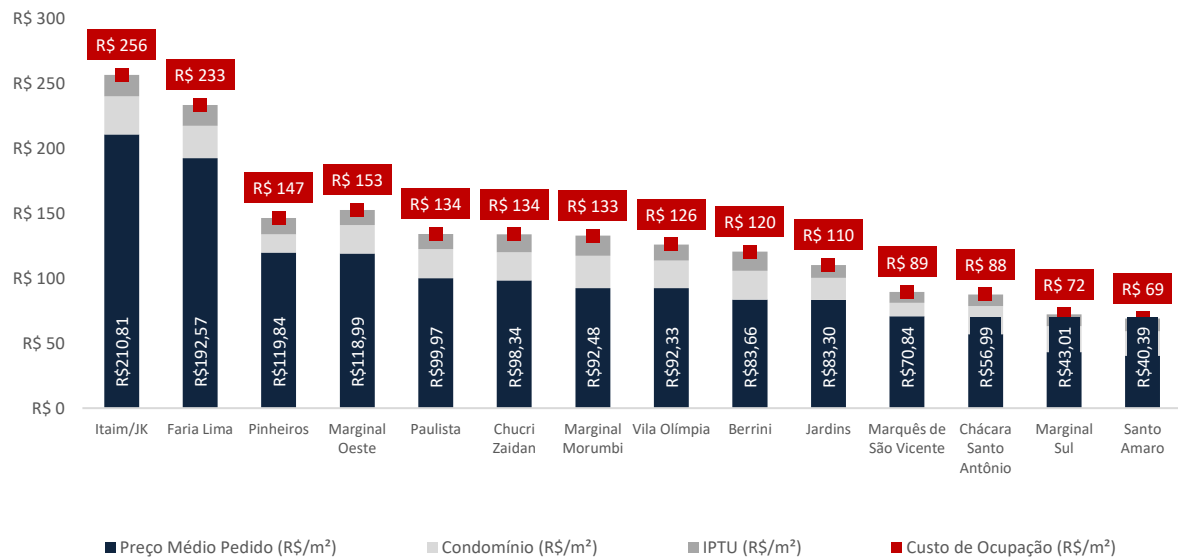
Neste trimestre, para o estoque A+/A, Berrini, Paulista e Vila Olímpia se destacaram com absorções líquidas positivas, sendo respectivamente 14 mil m<sup>2</sup>, 14 mil m<sup>2</sup> e 10 mil m<sup>2</sup>. Todas as regiões observaram valores positivos de absorção líquida com exceção de Pinheiros que apresentou -1 mil m<sup>2</sup>. Destaque para região da Chucri Zaidan que, apesar de ter alcançado a maior absorção bruta entre as regiões de 24 mil m<sup>2</sup>, foi apenas a sétima região com a maior absorção líquida do mercado.



## Preço Pedido

A média de preços pedidos em empreendimentos Classe A+/A/B no mercado de São Paulo fechou o 3º trimestre de 2023 em R\$87,83/m<sup>2</sup>. As regiões que apresentam maiores médias foram Itaim/JK, Faria Lima e Pinheiros, com R\$210,81/m<sup>2</sup>, R\$192,57/m<sup>2</sup> e R\$119,84/m<sup>2</sup>, respectivamente. As regiões de Santo Amaro, Marginal Sul e Chácara Santo Antônio, por sua vez, têm as médias mais baixas: R\$40,39/m<sup>2</sup>, R\$43,01/m<sup>2</sup> e R\$56,99/m<sup>2</sup>, respectivamente.

## Custo de Ocupação por Região A+/A/B - 3T23



## Detalhe Região Faria Lima A+/A

## Região Faria Lima - Classe: A+/A

<b>Estoque Total</b>	547.685 m²
<b>Taxa de Vacância</b>	5,9%
<b>Preço Pedido</b>	R\$217,67/m²

## Crescimento do Estoque

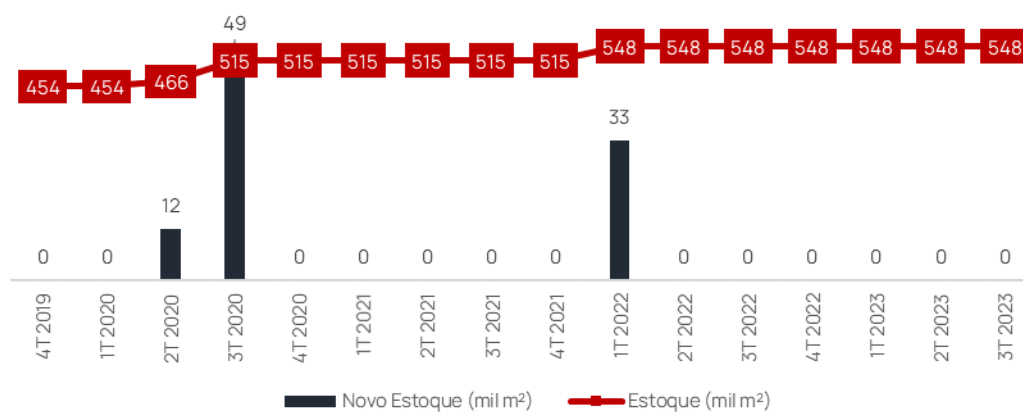
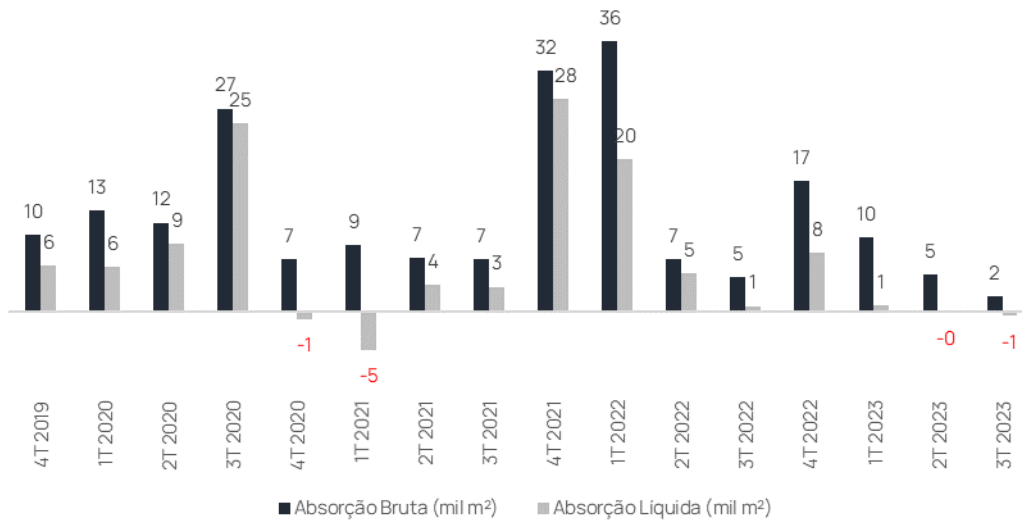


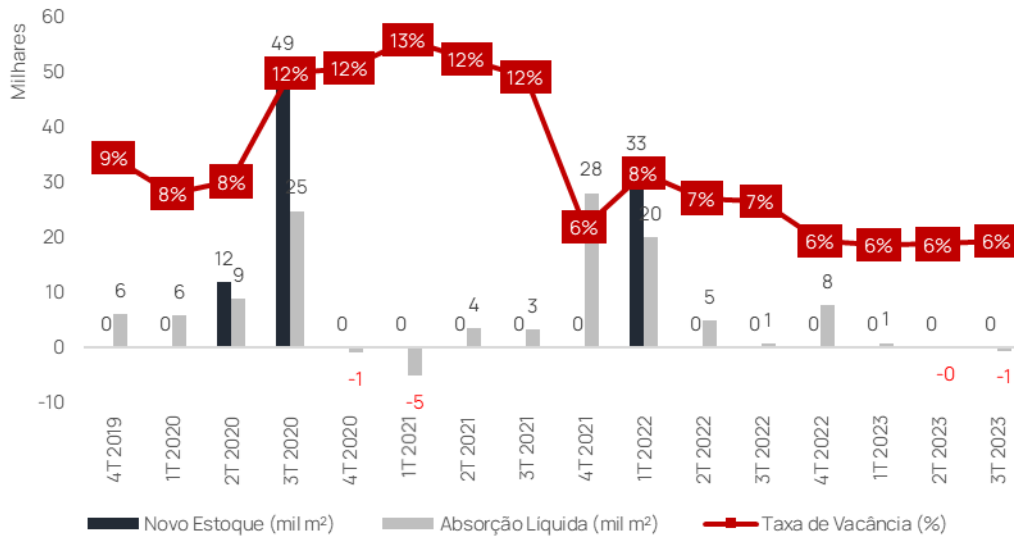
Gráfico de Crescimento de Estoque da Região Analisada

### Relação de Absorção Bruta e Líquida



### Gráfico de Relação de Absorção Bruta e Líquida da Região Analisada

### Ciclo de Mercado



### Gráfico de Ciclo de Mercado da Região Analisada

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA

---

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

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

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

### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

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



## MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

## DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

## METODOLOGIA APLICADA

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

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

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

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base

Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

## 7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

---

### 7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

#### **Fator oferta**

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

#### **Fator localização**

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

#### **Fator padrão**

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>INTERVALO DE VALORES</b>			
	<b>Classificação</b>	<b>Min</b>	<b>Med</b>	<b>Max</b>
Escritório Econômico		2,081	2,313	2,544
Escritório Simples sem elevador		3,378	3,753	4,013
Escritório Simples com elevador		3,742	4,158	4,573
Escritório Médio sem elevador		4,014	4,33	4,763
Escritório Médio com elevador		4,745	5,273	5,767
Escritório Superior sem elevador		5,206	5,784	6,363
Escritório Superior com elevador		5,768	6,371	7,072
Escritório Fino		7,073	7,929	8,722
Escritório Luxo		9,935	10,376	

**Fator depreciação (Idade x Estado de Conservação)**

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

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

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

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

## VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO

### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	215,38	<b>253,39</b>	291,40

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

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

**V = Vu x A**, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado **R\$ 253,39**

A = Área privativa (m<sup>2</sup>) 8.985,60 m<sup>2</sup>

V = Valor Total R\$ 2.276.861,18

**VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 2.277.000,00**

A = Área BOMA (m<sup>2</sup>) 10.803,12 m<sup>2</sup>

Vu = Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup> Área BOMA (m<sup>2</sup>)) R\$ 210,77

## 7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Conjunto	Nome do Locatário	Área BOMA (m <sup>2</sup> )	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$/m <sup>2</sup> )
93 e 94	CBMM	1.800,52	01/04/2018	03/10/2022	31/03/2028	381.826,47
101 a 112	Julius Baer	3.601,04	01/01/2019	01/01/2022	31/12/2023	742.824,12
123 e 124	Omega Energia	1.800,52	01/09/2020	01/09/2023	31/08/2025	394.313,88

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$210,76/m<sup>2</sup> de área BOMA, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário tem direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.

- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos.
- **Aluguel Mínimo Garantido:** conforme informado pelo cliente, o aluguel mínimo garantido é de R\$ 260,00/m<sup>2</sup> contados a partir de janeiro de 2024, com vigência de 24 meses.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 4% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 2% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 21,00/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **IPTU:** R\$ 17,00/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **Inadimplência Constante:** não aplicado.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,75% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

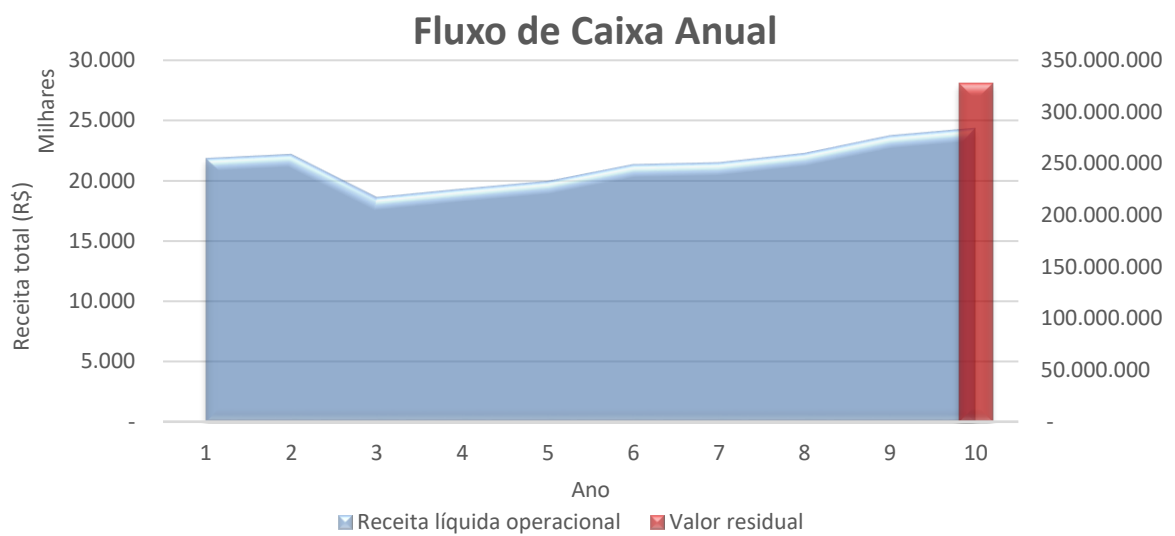


## Resultados

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

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 300.020.000,00</b>	<b>Trezentos Milhões, Vinte Mil Reais</b>
-------------------------------	-----------------------	---------------------------	---

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



**Edifício Vera Cruz II**

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>Total de receitas</b>			22.116.913	22.470.490	18.903.700	19.621.887	20.258.723	21.665.660	21.844.001	22.613.488	24.103.505	24.724.661	218.323.030
Receita de Locação Corrigida			1.518.964	-	17.031.159	19.621.887	20.258.723	21.665.660	21.844.001	22.613.488	24.103.505	24.724.661	173.382.050
Desconto de locação			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguel mínimo garantido			20.597.949	22.470.490	1.872.541	-	-	-	-	-	-	-	44.940.979
<b>Total de despesas</b>			(276.077)	(276.720)	(278.692)	(294.328)	(303.881)	(324.985)	(327.660)	(339.202)	(361.553)	(370.870)	(3.153.967)
Comissão de locação			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Condomínio			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA			(184.051)	(184.480)	(185.794)	(196.219)	(202.587)	(216.657)	(218.440)	(226.135)	(241.035)	(247.247)	(2.102.645)
Gestão de contrato			(92.026)	(92.240)	(92.897)	(98.109)	(101.294)	(108.328)	(109.220)	(113.067)	(120.518)	(123.623)	(1.051.322)
<b>Receita líquida operacional</b>			21.840.837	22.193.770	18.625.008	19.327.559	19.954.843	21.340.675	21.516.341	22.274.286	23.741.953	24.353.791	215.169.063
Valor de Venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	334.526.827	334.526.827
Comissão de venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.690.537)	(6.690.537)
<b>Valor residual</b>			-	-	-	-	-	-	-	-	-	327.836.290	327.836.290
VPL (Valor Presente Líquido)			(300.015.350)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo de caixa</b>			21.840.837	22.193.770	18.625.008	19.327.559	19.954.843	21.340.675	21.516.341	22.274.286	23.741.953	352.190.081	543.005.353
<b>Fluxo de caixa acumulado</b>			21.840.837	44.034.607	62.659.615	81.987.174	101.942.016	123.282.691	144.799.032	167.073.319	190.815.271	543.005.353	

Nota: Este fluxo anual é meramente ilustrativo, o VPL é calculado pelo fluxo mensal apresentado no Anexo.

### 7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

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

Valor de locação - Consolidado											
Taxa de desconto			168,61	179,15	189,69	200,22	210,76	221,30	231,84	242,38	252,92
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	6,00%	-2,00%	284.287.640	299.344.571	314.401.502	329.458.432	344.515.363	359.572.293	374.629.224	389.686.155	404.777.139
	6,50%	-1,50%	274.712.900	289.185.031	303.657.162	318.129.294	332.601.425	347.073.556	361.545.687	376.017.819	390.523.689
	7,00%	-1,00%	265.574.293	279.488.731	293.403.168	307.317.606	321.232.043	335.146.480	349.060.918	362.975.355	376.923.221
	7,50%	-0,50%	256.849.169	270.231.605	283.614.042	296.996.478	310.378.914	323.761.350	337.143.786	350.526.222	363.941.780
	8,00%	0,00%	248.516.172	261.390.966	274.265.761	287.140.556	300.015.350	312.890.145	325.764.940	338.639.735	351.547.349
	8,50%	0,50%	240.555.157	252.945.414	265.335.671	277.725.927	290.116.184	302.506.441	314.896.698	327.286.954	339.709.733
	9,00%	1,00%	232.947.121	244.874.758	256.802.395	268.730.032	280.657.669	292.585.306	304.512.943	316.440.580	328.400.444
	9,50%	1,50%	225.674.131	237.159.947	248.645.764	260.131.580	271.617.397	283.103.213	294.589.030	306.074.846	317.592.600
	10,00%	2,00%	218.719.254	229.782.994	240.846.733	251.910.473	262.974.213	274.037.952	285.101.692	296.165.431	307.260.822

Taxa de capitalização (%a.a.)											
Taxa de desconto			6,20%	6,59%	6,98%	7,36%	7,75%	8,14%	8,53%	8,91%	9,30%
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	6,00%	-2,00%	390.280.881	376.820.434	364.855.593	354.150.209	344.515.363	335.798.121	327.873.356	320.637.701	314.005.017
	6,50%	-1,50%	376.263.157	363.421.471	352.006.639	341.793.368	332.601.425	324.284.904	316.724.431	309.821.391	303.493.604
	7,00%	-1,00%	362.895.879	350.641.810	339.749.304	330.003.377	321.232.043	313.296.074	306.081.557	299.494.389	293.456.152
	7,50%	-0,50%	350.144.958	338.449.063	328.052.711	318.750.712	310.378.914	302.804.429	295.918.534	289.631.412	283.868.217
	8,00%	0,00%	337.978.259	326.812.698	316.887.754	308.007.542	300.015.350	292.784.320	286.210.656	280.208.615	274.706.745
	8,50%	0,50%	326.365.487	315.703.927	306.226.985	297.747.616	290.116.184	283.211.555	276.934.620	271.203.505	265.949.983
	9,00%	1,00%	315.278.067	305.095.597	296.044.513	287.946.174	280.657.669	274.063.308	268.068.434	262.594.853	257.577.404
	9,50%	1,50%	304.689.045	294.962.090	286.315.907	278.579.849	271.617.397	265.318.035	259.591.343	254.362.624	249.569.631
	10,00%	2,00%	294.572.983	285.279.227	277.018.111	269.626.585	262.974.213	256.955.399	251.483.751	246.487.898	241.908.366

## 8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

---

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

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda - Fluxo Caixa)	<b>R\$ 300.020.000,00</b>	<b>Trezentos Milhões, Vinte Mil Reais</b>
-----------------------------------	-----------------------	---------------------------	---

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

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



## APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

### Pesquisa

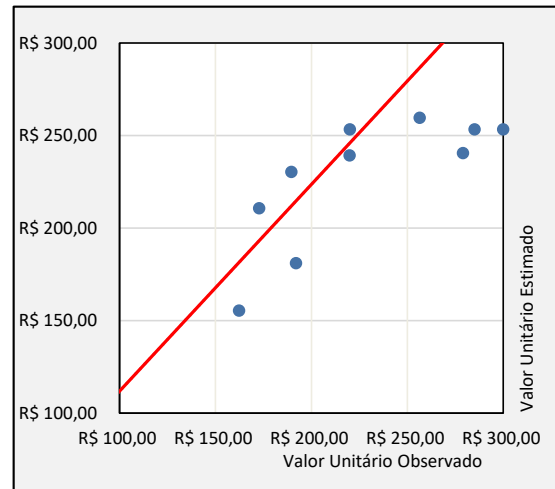
Item	Endereço	Empreendimento	Conjunto / Andar	Índice Local	Áreas		Construções			Contato	
					Área BOMA (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária
Aval.	Rua Elvira Ferraz, 68. Cjs 93 e 94, 101 a 112, 143 e 144	06_Vera Cruz II	93 e 94, 101 a 110, 123 e 124	120	10.803,12 m <sup>2</sup>	8.985,60 m <sup>2</sup>	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	-
1	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064	Edifício Faria Lima Tower	6º andar	120	1.587,31 m <sup>2</sup>	1.320,21 m <sup>2</sup>	25 anos	50 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório fino	SiILA
2	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477	Pátio Victor Malzoni - Torre Norte	71	120	382,95 m <sup>2</sup>	333,14 m <sup>2</sup>	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	SiILA
3	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400	Maria Cecilia Lara Campos	132	115	520,38 m <sup>2</sup>	486,94 m <sup>2</sup>	15 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	SiILA
4	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732	832 - Birman 32	20º andar	120	n/i	2.028,86 m <sup>2</sup>	2 anos	50 anos	a - novo	escritório luxo	SiILA
5	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400	Faria Lima Financial Center	42	120	952,85 m <sup>2</sup>	842,92 m <sup>2</sup>	15 anos	50 anos	c - regular	escritório luxo	SiILA
6	Rua Ministro Jesuino Cardoso, 454	The One	32	110	359,44 m <sup>2</sup>	316,32 m <sup>2</sup>	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	SiILA
7	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900	Pedro Mariz - Birman 31	801	120,00	914,16 m <sup>2</sup>	795,32 m <sup>2</sup>	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	SiILA
8	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440	FL 4440	7º ao 9º andar	120,00	3.549,54 m <sup>2</sup>	3.549,54 m <sup>2</sup>	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	VBI
9	R. Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700	Infinity Tower	0	120,00	8.000,00 m <sup>2</sup>	7.028,75 m <sup>2</sup>	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	VBI
10	R. Amauri, 255	Metropolitan Office	0	120,00	276,00 m <sup>2</sup>	242,67 m <sup>2</sup>	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	VBI

### Cálculo

Item	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	1.320,21 m <sup>2</sup>	R\$ 238.086,67	0,90	R\$ 162,31/m <sup>2</sup>	1,000	1,247	1,357	1,604	R\$ 260,26/m <sup>2</sup>
2	333,14 m <sup>2</sup>	R\$ 103.273,40	0,90	R\$ 279,00/m <sup>2</sup>	1,000	1,000	1,046	1,046	R\$ 291,83/m <sup>2</sup>
3	486,94 m <sup>2</sup>	R\$ 103.878,91	0,90	R\$ 192,00/m <sup>2</sup>	1,009	1,247	1,122	1,377	R\$ 264,41/m <sup>2</sup>
4	2.028,86 m <sup>2</sup>	R\$ 578.225,10	0,90	R\$ 256,50/m <sup>2</sup>	1,000	1,000	0,976	0,976	R\$ 250,29/m <sup>2</sup>
5	842,92 m <sup>2</sup>	R\$ 177.577,96	0,90	R\$ 189,60/m <sup>2</sup>	1,000	1,000	1,122	1,122	R\$ 212,66/m <sup>2</sup>
6	316,32 m <sup>2</sup>	R\$ 69.549,28	1,00	R\$ 219,87/m <sup>2</sup>	1,018	1,000	1,046	1,064	R\$ 233,98/m <sup>2</sup>
7	795,32 m <sup>2</sup>	R\$ 152.733,25	0,90	R\$ 172,84/m <sup>2</sup>	1,000	1,247	1,000	1,247	R\$ 215,51/m <sup>2</sup>
8	3.549,54 m <sup>2</sup>	R\$ 780.898,80	1,00	R\$ 220,00/m <sup>2</sup>	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 220,00/m <sup>2</sup>
9	7.028,75 m <sup>2</sup>	R\$ 2.003.193,44	1,00	R\$ 285,00/m <sup>2</sup>	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 285,00/m <sup>2</sup>
10	242,67 m <sup>2</sup>	R\$ 72.801,00	1,00	R\$ 300,00/m <sup>2</sup>	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 300,00/m <sup>2</sup>

### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	10	Área privativa (m <sup>2</sup> )	8.985,60 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	9	Idade:	5 anos
tc (tabelado):	1,383	Vida útil:	50 anos
Amplitude:	R\$ 28,29/m <sup>2</sup>	Padrão:	escritório luxo
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 239,25/m <sup>2</sup>		
Média:	R\$ 253,39/m <sup>2</sup>		
Limite superior:	R\$ 267,54/m <sup>2</sup>		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 212,66/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 177,38/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 300,00/m <sup>2</sup>	Média:	R\$ 253,39/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 329,41/m <sup>2</sup>
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 215,38/m <sup>2</sup>	R\$ 215,38/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 253,39/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 253,39/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 291,40/m <sup>2</sup>	R\$ 291,40/m <sup>2</sup>	



## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

**Pontuação 10**

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

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

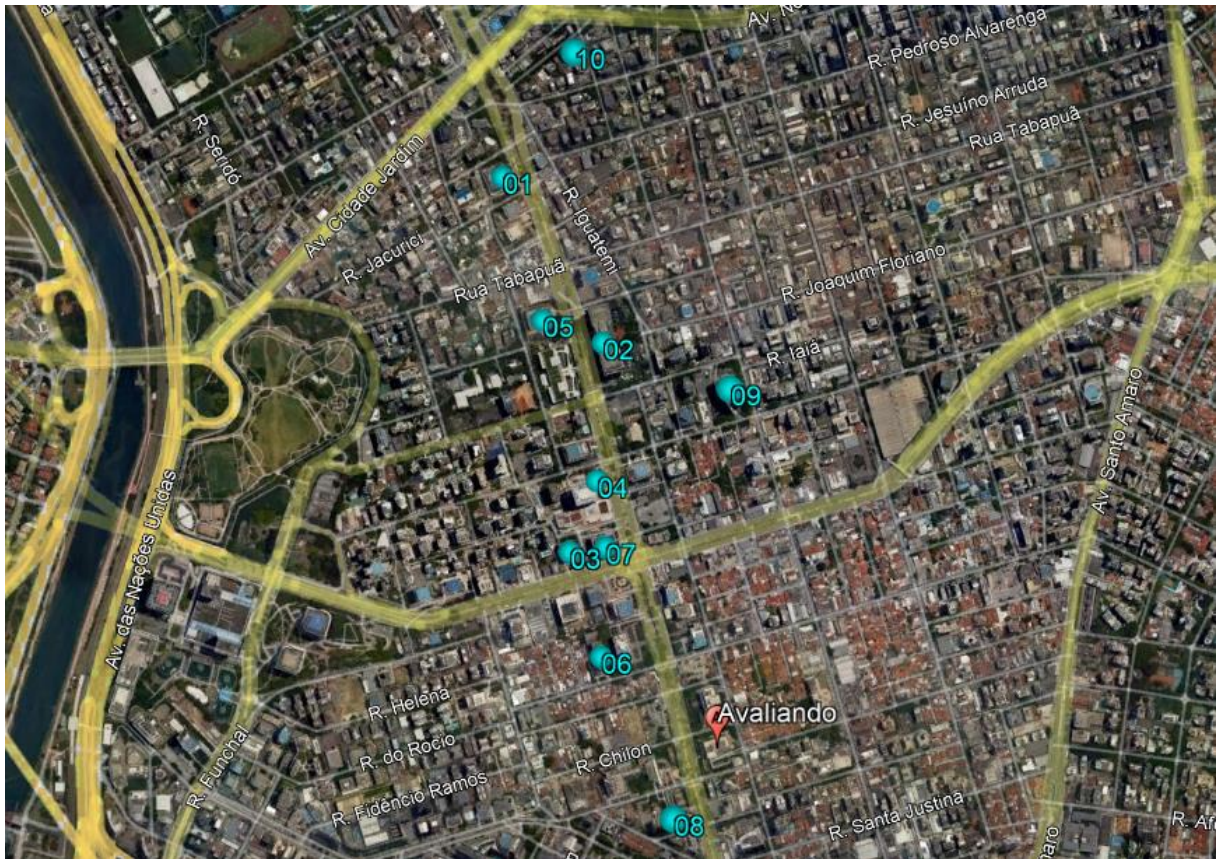
**Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

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

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

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

**Elementos Comparativos**



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6





Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9



Elemento 10

# APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Omega Energia																													
Total VPL		31-out-23		52.049.314		0		0		83.631.707		137.451.342		0		-1.672.634		0		0		-520.493		-260.247		-2.453.374		134.997.969	
		31-out-23		35.511.998		0		0		38.737.662		75.874.833		0		-774.753		0		0		-355.120		-177.560		-1.307.433		74.567.400	
Período				Receita								Despesas																	
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional										
nov-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
dez-23	1	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	394.314	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	388.399										
jan-24	2	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
fev-24	3	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
mar-24	4	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
abr-24	5	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
mai-24	6	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
jun-24	7	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
jul-24	8	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
ago-24	9	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
set-24	10	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
out-24	11	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
nov-24	12	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
dez-24	13	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
jan-25	14	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
fev-25	15	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
mar-25	16	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
abr-25	17	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
mai-25	18	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
jun-25	19	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
jul-25	20	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
ago-25	21	100%	219,00	1,00	219,00	394.314	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.943	-1.972	-5.915	462.220										
set-25	22	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
out-25	23	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
nov-25	24	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
dez-25	25	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
jan-26	26	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
fev-26	27	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
mar-26	28	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
abr-26	29	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
mai-26	30	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
jun-26	31	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
jul-26	32	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
ago-26	33	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
set-26	34	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
out-26	35	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
nov-26	36	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
dez-26	37	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
jan-27	38	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
fev-27	39	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
mar-27	40	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
abr-27	41	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
mai-27	42	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
jun-27	43	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
jul-27	44	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
ago-27	45	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
set-27	46	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
out-27	47	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
nov-27	48	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
dez-27	49	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
jan-28	50	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
fev-28	51	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
mar-28	52	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
abr-28	53	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
mai-28	54	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
jun-28	55	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
jul-28	56	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
ago-28	57	100%	210,76	1,04	219,19	394.661	0	0	0	468.135	0	0	0	0	0	-3.947	-1.973	-5.920	462.215										
set-28	58	100%	210,76	1,17	246,56	443.940	0	0	0	443.940	0	0	0	0	0	-4.439	-2.220	-6.659	437.281										
out-28	59	100%	210,76	1,17	246,56	443.940	0	0	0	443.940	0	0	0	0	0	-4.439	-2.220	-6.659	437.281										
nov-28	60	100%	210,76	1,17	246,56	443.940	0	0	0	443.940	0	0	0	0	0	-4.439	-2.220	-6.659	437.281										
dez-28	61	100%	210,76	1,17	246,56	443.940	0	0	0	443.940	0	0	0	0	0	-4.439	-2.220	-6.659	437.281										
jan-29	62	100%	210,76	1,17	246,56	443.940	0	0	0	443.940	0	0	0	0	0	-4.439	-2.220	-6.659	437.281										
fev-29	63	100%	210,76	1,17	246,56	443.940	0	0	0	443.940	0	0	0	0	0	-4.439	-2.220	-6.659	437.281										
mar-29	64	100%	210,76	1,17	246,56	443.940	0	0	0	443.940	0	0	0	0	0	-4.439	-2.220	-6.659	437.281										
abr-29	65	100%	210,76	1,17	246,56	443.940	0	0	0	443.940	0	0	0	0	0	-4.439	-2.220	-6.659	437.281										
mai-29	66	100%	210,76	1,17																									

Julius Baer																	
Total				105.687.347	0	0	167.263.413	277.206.106	0	-3.345.268	0	0	0	-1.056.873	-528.437	-4.930.578	272.275.527
VPL	31-out-23			71.727.415	0	0	77.475.324	153.108.997	0	-1.549.506	0	0	0	-717.274	-358.637	-6.625.418	150.483.580

Período											Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receta de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condôminio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-23	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-23	1	100%	206,28	1,00	206,28	742.824	0	0	0	742.824	0	0	0	0	0	-7.428	-1.714	-11.142	731.682
jan-24	2	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
fev-24	3	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
mar-24	4	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
abr-24	5	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
mai-24	6	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
jun-24	7	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
jul-24	8	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
ago-24	9	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
set-24	10	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
out-24	11	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
nov-24	12	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
dez-24	13	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
jan-25	14	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
fev-25	15	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
mar-25	16	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
abr-25	17	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
mai-25	18	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
jun-25	19	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
jul-25	20	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
ago-25	21	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
set-25	22	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
out-25	23	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
nov-25	24	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
dez-25	25	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
jan-26	26	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
fev-26	27	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
mar-26	28	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
abr-26	29	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
mai-26	30	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
jun-26	31	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
jul-26	32	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
ago-26	33	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
set-26	34	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
out-26	35	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
nov-26	36	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
dez-26	37	100%	210,76	1,00	210,76	758.964	0	0	0	936.270	0	0	0	0	0	-7.590	-3.795	-11.384	924.886
jan-27	38	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
fev-27	39	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
mar-27	40	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
abr-27	41	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
mai-27	42	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
jun-27	43	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
jul-27	44	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
ago-27	45	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
set-27	46	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
out-27	47	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
nov-27	48	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
dez-27	49	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
jan-28	50	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
fev-28	51	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
mar-28	52	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
abr-28	53	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
mai-28	54	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
jun-28	55	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
jul-28	56	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
ago-28	57	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
set-28	58	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
out-28	59	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
nov-28	60	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
dez-28	61	100%	210,76	1,12	237,08	853.732	0	0	0	853.732	0	0	0	0	0	-8.537	-4.269	-12.806	840.926
jan-29	62	100%	210,76	1,22	256,42	923.396	0	0	0	923.396	0	0	0	0	0	-9.234	-4.617	-13.851	909.545
fev-29	63	100%	210,76	1,22	256,42	923.396	0	0	0	923.396	0	0	0	0	0	-9.234	-4.617	-13.851	909.545
mar-29	64	100%	210,76	1,22	256,42	923.396	0	0	0	923.396	0	0	0	0	0	-9.234	-4.617	-13.851	909.545
abr-29	65	100%	210,76	1,22	256,42	923.396	0	0	0	923.396	0	0	0	0	0	-9.234	-4.617	-13.851	909.545
mai-29	66	100%	210,76	1,22	256,42	92													



## Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III	Grau II	Grau I			
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura	Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada	Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários	Determinístico	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada	Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3	Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado	Risco arbitrado	1 ✓
<b>Pontuação</b>							<b>11</b>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):**

**Grau I**

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

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

## APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

---

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

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

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

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

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



### **Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica**

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

## **ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

---

Devido ao tamanho e quantidade de documentos recebidos, deixaremos de anexá-los neste relatório. Em caso de necessidade, os mesmos se encontram em nossos arquivos para consulta.