

# Laudo de Avaliação

**Cidade Jardim**  
**Avenida Cidade Jardim, 803 – 1º, 2º, 3º e 8º**  
**Jardim Paulistano**  
**São Paulo / SP**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**VBI PRIME PROPERTIES**  
**(CNPJ/MF N° 35.652.102/0001-76)**

Ref.: 24\_36756

**Março de 2024**

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, 30 de março de 2024

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES**

Rua PR Botafogo, 501 – 5º Andar – Botafogo – Rio de Janeiro/RJ

A/C

**Fernando Schlickmann**

***REF: Lajes Corporativas localizado na Avenida  
Cidade Jardim – Jardim Paulistano – São  
Paulo / SP***

Atendendo à solicitação da FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base de março de 2024.

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-14400445895  
Assinado de forma digital por ISABELA  
DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895  
Dados: 2024.06.04 16:07:36 -03'00'

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>9</b>
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	9
3.2. ENTORNO.....	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	12
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>13</b>
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	13
<b>5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO.....</b>	<b>24</b>
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	25
5.2. MERCADO DA REGIÃO.....	31
<b>6. METODOLOGIA EMPREGADA.....</b>	<b>37</b>
<b>7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....</b>	<b>41</b>
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO .....	41
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	43
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE .....	46
<b>8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>47</b>
<b>APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO .....</b>	<b>48</b>
<b>APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....</b>	<b>52</b>
<b>APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS .....</b>	<b>55</b>
<b>ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>56</b>

## SUMÁRIO

<b>INTERESSADO</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES
<b>PROPRIETÁRIO</b>	EDIFÍCIO CIDADE JARDIM SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
<b>OCUPAÇÃO</b>	Imóvel Ocupado
<b>OBJETIVO</b>	Valor Justo para Venda
<b>FINALIDADE</b>	Determinação de Valor de Ativos
<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	<b>Cidade Jardim</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Comercial - Laje Corporativa</b>

<b>OBJETO</b>	Endereço	Avenida Cidade Jardim, 803 - 1º, 2º, 3º e 8º
	Bairro	Jardim Paulistano
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área de Terreno	3.031,99 m <sup>2</sup>
	Área Privativa	5.619,74 m <sup>2</sup>
	Área BOMA	6.157,24 m <sup>2</sup>
	Vagas Garagem	160

<b>DATA VISTORIA</b>	20/03/2024	<b>DATA BASE</b>	30/03/2024
		<b>DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO</b>	Não realizada por essa empresa
		<b>ACOMPANHANTE</b>	Andreza - Gerente

### CONCLUSÃO DE VALOR

<b>VALOR JUSTO PARA VENDA</b>	(Renda – Fluxo de Caixa) <b>R\$ 294.503.000,00</b>	<b>Duzentos E Noventa E Quatro Milhões, Quinhentos E Três 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 VBI PRIME PROPERTIES** (CNPJ/MF Nº 35.652.102/0001-76), solicitou à *Binswanger* a avaliação de conjuntos comerciais, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de março de 2024, 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

A seguir, apresentamos a documentação individualizada por matrícula:

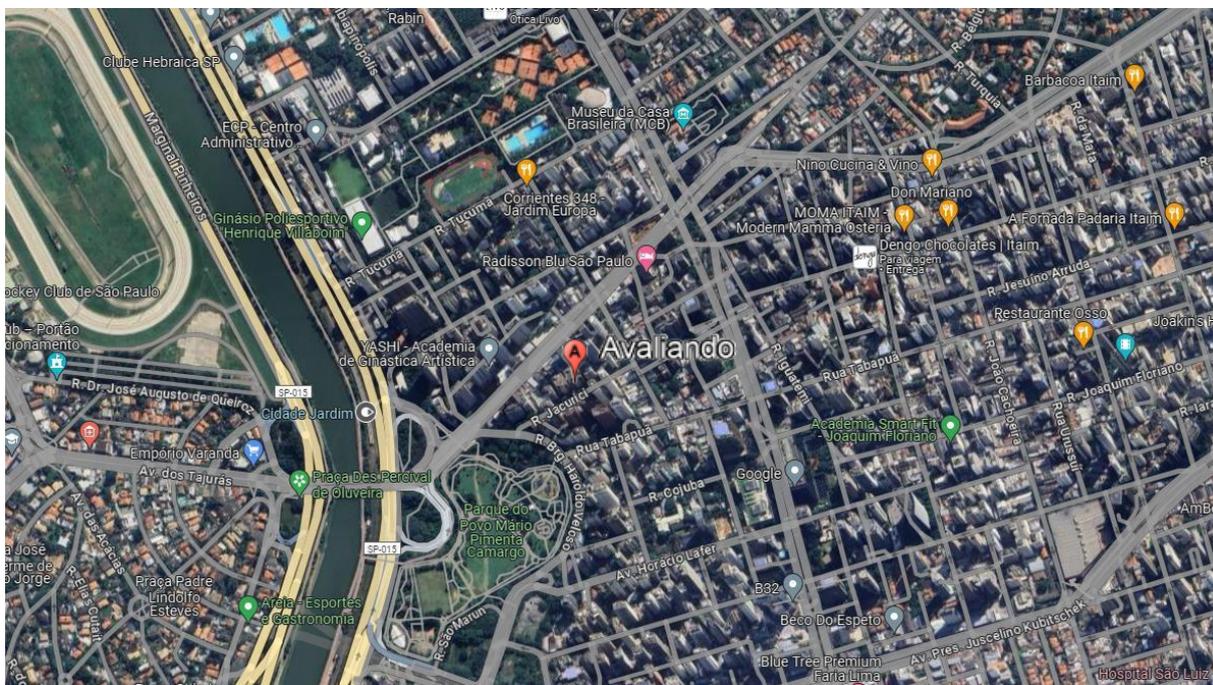
MATRÍCULA											
ID	Nº da Matrícula	Cartório	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Comum (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	Nº de Vagas	Proprietário	Último ato praticado	Data da última emissão	
Conjunto 11	183.978	4º Oficial de Registro de Imóveis São Paulo / SP	3.031,99	694,00	757,96	1.451,96	21	Edifício Cidade Jardim SPE Empreendimento Imobiliário Ltda	Av. 10 - Correção da data Av. 9 datado em 21/03/2023 Av. 9 - Alienação fiduciária datado em 07/03/2023	19/02/2024	
Conjunto 12	183.979		3.031,99	618,00	665,83	1.283,83	18		Av. 10 - Correção da data Av. 9 datado em 21/03/2023 Av. 9 - Alienação fiduciária datado em 07/03/2023	19/02/2024	
Conjunto 21	183.980		3.031,99	792,58	865,84	1.658,42	24		Av. 6 - Aditamento do contrato de locação (renegociação do valor) datado em 15/08/2018	19/02/2024	
Conjunto 22	183.981		3.031,99	618,00	665,83	1.283,83	18		Av. 6 - Aditamento do contrato de locação (renegociação do valor) datado em 15/08/2018	19/02/2024	
Conjunto 31	183.982		3.031,99	694,00	757,96	1.451,96	21		Av. 6 - Aditamento do contrato de locação (renegociação do valor) datado em 15/08/2018	19/02/2024	
Conjunto 32	183.983		3.031,99	618,00	665,83	1.283,83	18		Av. 6 - Aditamento do contrato de locação (renegociação do valor) datado em 15/08/2018	19/02/2024	
Conjunto 81	183.992		3.031,99	792,58	732,99	1.525,57	20		Av. 5 - Alienação Fiduciária datado em 13/01/2021	19/02/2024	
Conjunto 82	183.992		3.031,99	792,58	732,99	1.525,57	20		Av. 5 - Alienação Fiduciária datado em 13/01/2021	19/02/2024	
<b>TOTAL</b>			<b>3.031,99</b>	<b>5.619,74</b>		<b>11.464,97</b>	<b>160</b>				

IPTU								
Inscrição Cadastral	Contribuinte	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Ano de Exercício	Valor Venal Terreno (R\$)	Valor Venal Construção (R\$)	Valor Venal Total (R\$)	IPTU Anual (R\$)
299.004.0565-8	EDIFÍCIO CIDADE JARDIM SPE EMPREEND IMOB LTDA	3.032,00	1.452,00	2024	5.448.050,00	2.997.364,00	8.445.414,00	155.962,80
299.004.0570-4		3.032,00	1.284,00	2024	4.817.697,00	2.654.155,00	7.471.852,00	137.465,10
299.004.0574-7		3.032,00	1.659,00	2024	6.224.734,00	3.420.656,00	9.645.390,00	178.762,40
299.004.0571-2		3.032,00	1.284,00	2024	4.817.697,00	2.654.155,00	7.471.852,00	137.465,10
299.004.0566-6		3.032,00	1.452,00	2024	5.448.050,00	2.997.364,00	8.445.414,00	155.962,80
299.004.0572-0		3.032,00	1.284,00	2024	4.817.697,00	2.654.155,00	7.471.852,00	137.465,10
299.004.0582-8		3.032,00	1.526,00	2024	5.725.705,00	2.911.562,00	8.637.267,00	159.608,00
299.004.0579-8		3.032,00	1.283,00	2024	4.813.945,00	2.654.155,00	7.468.100,00	137.393,90
<b>TOTAL</b>		<b>3.032,00</b>	<b>11.224,00</b>		<b>42.113.575,00</b>	<b>22.943.566,00</b>	<b>65.057.141,00</b>	<b>1.200.085,20</b>

CONTRATO DE LOCAÇÃO										
ID	Locatário	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Área Privativa (m <sup>2</sup> ) Siila	Nº de Vagas	Data de Início Contrato	Data de Término Contrato	Data do 6º Aditivo	Valor Atualizado (03/2024)
Conjunto 11	BANCO ABC BRASIL S.A.		694,00	780,36	694,00	21	01/12/2014	01/12/2027	01/09/2022	1.289.451,15
Conjunto 12			618,00	694,91	618,00	18	01/12/2014			
Conjunto 21			792,00	878,94	792,58	24	01/12/2014			
Conjunto 22			618,00	694,91	618,00	18	01/12/2014			
Conjunto 31			694,00	780,36	694,00	21	01/12/2014			
Conjunto 32			618,00	694,91	618,00	18	01/12/2014			
Conjunto 81	PATRIA INVESTIMENTOS LTDA			1.632,85	792,58	40	01/09/2012	31/01/2028	23/05/2022	489.855,00
Conjunto 82					617,23					
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>4.034,00</b>	<b>6.157,24</b>	<b>5.444,39</b>	<b>160</b>				<b>1.779.306,15</b>



### 3.2. ENTORNO



*Imagem Satélite*

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

<b>Uso Predominante Local:</b>	Residencial multifamiliar / Comercial / Prestação de serviços
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Vertical - Alta
<b>Padrão Econômico:</b>	Alto
<b>Nível de Acesso:</b>	Ótimo
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Intenso
<b>Área de Preservação:</b>	Sim
<b>Polos Valorizantes:</b>	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / estação de trem ou metrô / universidades ou faculdades / escolas / clubes sociais ou esportivos / hospitais
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Comercial / Prestação de Serviços / Institucional
<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



Avenida Cidade Jardim



Avenida Cidade Jardim



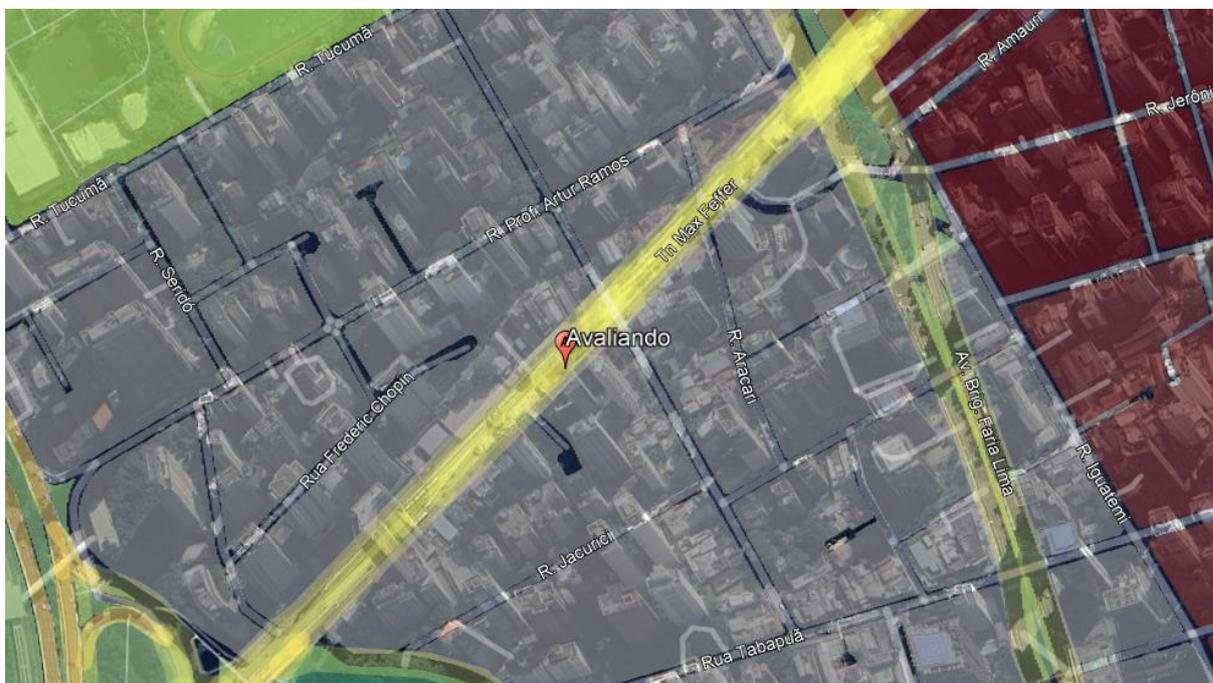
Rua Doutor Mario Ferraz



Rua Doutor Mario 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>	-				
<b>Principais Usos Permitidos</b>	Comercial, Serviços e Residencial				
<b>Principais Usos Vetados</b>	Industrial				
<b>Outros</b>	O imóvel está inserido na Operação Urbana Faria Lima				

*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 Total (m <sup>2</sup> )	Área privativa / locável (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula	3.031,99	11.464,97	5.619,74	160
IPTU	3.032,00	11.224,00	n/i	n/i
Contrato de Locação	0,00	0,00	6.157,24	160
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>3.031,99</b>	<b>11.464,97</b>	<b>5.619,74</b>	<b>160</b>

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

### 4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Cinco andares comerciais que atualmente encontram-se totalmente ocupado. O edifício é composto por 4 subsolos, térreo, 2 sobressolo, 10 pavimentos tipo, cobertura e ático.

#### 4.2.1. Terreno



*Delimitação do Terreno*

#### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

<b>Testada Principal</b>	91,27m – Avenida Cidade Jardim / 33,00m – Rua Dr. Mário Ferraz
<b>Formato</b>	Irregular
<b>Quantidade de Frentes</b>	2
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Plana
<b>Situação</b>	No nível da rua
<b>Delimitação / Fechamento</b>	Delimitado por cerca metálica / por muro de alvenaria

#### 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>	18 Pavimentos: 4 SS + Térreo + 2 Sobressolo + 10 Pvtos tipo + Cobertura + Ático
<b>Pé Direito</b>	9,00 m no térreo e 3,00m nos demais pvtos
<b>Estrutura</b>	Concreto armado
<b>Cobertura</b>	Laje impermeabilizada de concreto Concreto armado
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Bloco de Concreto
<b>Fechamento</b>	Pele de Vidro / Concreto aparente
<b>Fachada</b>	Afastada das divisas do terreno
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio / Ferro Vidro temperado / Transparente
<b>Padrão IBAPE</b>	Escritório de luxo 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>	10 anos
<b>Vida Útil Remanescente</b>	40 anos

**Acabamentos Internos**

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
<b>Lobby de entrada e hall de elevadores</b>	Mármore	Vidro / Cerâmico	Mármore
<b>Área privativa dos escritórios</b>	Porcelanato	Vidro / Alvenaria e <i>drywall</i> com pintura	Gesso / Elemento de madeira
<b>Áreas comuns dos andares</b>	Porcelanato	Concreto texturizado	Gesso
<b>Sanitários / Copa</b>	Porcelanato	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 sociais com capacidade 1275 Kg, 1 elevador privativo com controle de acesso com capacidade 750 Kg, 1 elevador de serviço, 2 elevadores que atendem o térreo aos subsolos e 1 elevador para carros que atende os sobressolo;</li> <li>▪ 1 Escada de emergência pressurizada no 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>Hidráulica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 reservatórios inferior com capacidade de 163 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ 2 reservatórios superiores com capacidade de 138m<sup>3</sup>, sendo 50m<sup>3</sup> para hidrantes, 60 m<sup>2</sup> para sprinklers e 28m<sup>3</sup> para consumo;</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>▪ Hidrantes e extintores;</li> <li>▪ Sprinklers.</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 transformadore e quadros de energia individuais.</li> </ul>
<b>Gerador</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 geradores movido a diesel</li> </ul>
<b>Ar Condicionado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ar condicionado central com controle VAV;</li> </ul>
<b>Outros</b>	

### 4.2.3. Reportagem Fotográfica



Placa de rua



Vista da rua



Vista da rua



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



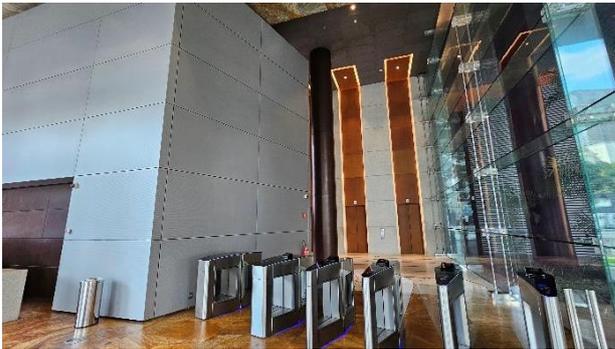
Bicicletário



Hall de entrada - Térreo



Hall de entrada - Térreo



Hall de entrada - Térreo



Auditório - Térreo



Identificação do andar



Hall do andar – 1º andar



Salão – 1º andar



Salão – 1º andar



Copa – 1º andar



Hall – 1º andar



Salão – 1º andar



Recepção – 2º andar



Recepção – 2º andar



Corredor – 2º andar



Sala de reunião – 2º andar



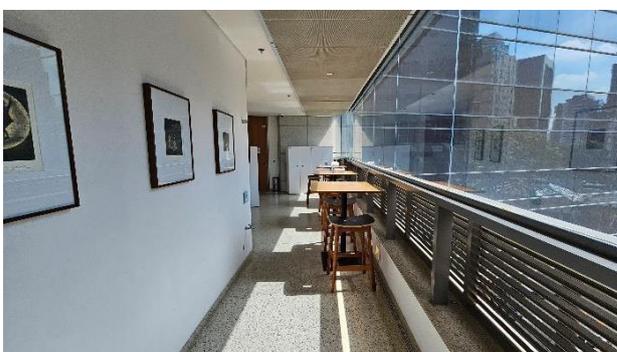
Sala de reunião – 2º andar



Sala de espera – 2º andar



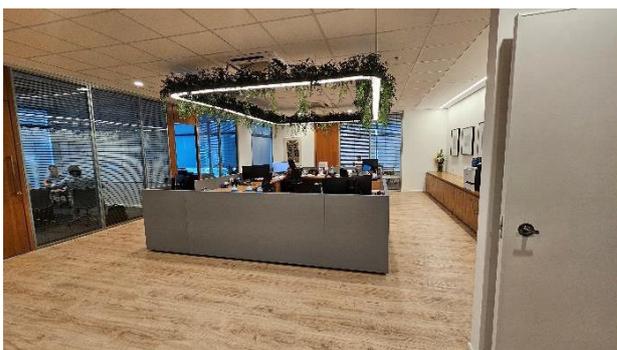
Varanda – 2º andar



Copa – 2º andar



Cozinha – 2º andar



Recepção – 2º andar



Salão – 2º andar



Escritório – 2º andar



Escada interna – 1º, 2º e 3º



Escada interna – 1º, 2º e 3º



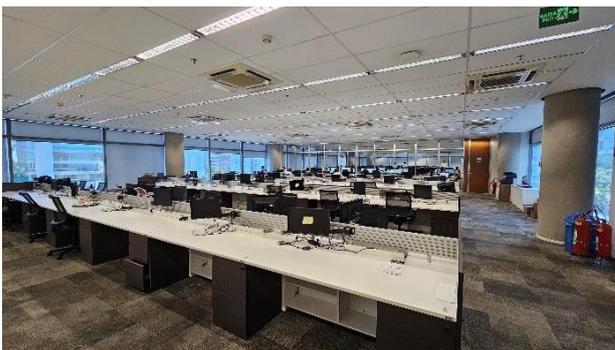
Identificação do andar



Hall do andar – 3º andar



Recepção – 3º andar



Salão – 3º andar



Salão – 3º andar



Salão – 3º andar



Escritório – 3º andar



Hall do andar – 8º andar



Recepção – 8º andar



Escritório – 8º andar



Copa – 8º andar



Escritório – 8º andar



Copa – 8º andar



Sala de reunião – 8º andar



Varanda – 8º andar



Lanchonete - cobertura



Jardim - cobertura



Jardim - cobertura



Estacionamento - Térreo



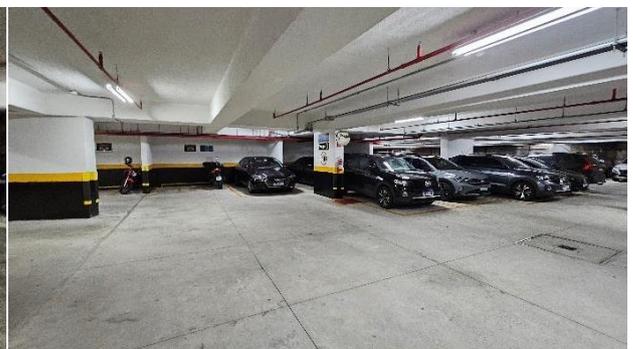
Estacionamento privado - 1º SS



Estacionamento - 2º SS



Estacionamento - 3º SS



Estacionamento - 4º SS

## 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>	Baixa	<b>Para Locação</b>	n/a
<b>Demanda</b>	Alta	<b>Para Venda</b>	Alta
<b>Risco de Invasão</b>	Baixa	<b>Vocação</b>	Comercial

Análise de SWOT	
<p><b>Pontos Fortes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Construção de Qualidade / Atual;</li> <li>✓ Bom estado de conservação;</li> <li>✓ Amplo Estacionamento;</li> <li>✓ Boa Localização e Acesso (Polo, eixo comercial, proximidade estação de trem).</li> </ul>	<p><b>Pontos Fracos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Não observado</li> </ul>
<p><b>Oportunidades:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Alta demanda na região;</li> <li>✓ Baixa vacância.</li> </ul>	<p><b>Ameaças:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Não observado</li> </ul>

## 5.1. PANORAMA DE MERCADO

### ECONOMIA

De acordo com o último relatório de Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial (Bird), datado de 09 de janeiro de 2024, conforme o mundo se aproxima da metade da década que prometia ser transformadora para o desenvolvimento, a previsão é de que a economia global tenha a pior meia década em termos de crescimento de PIB em 30 anos.

O risco de uma recessão global diminuiu, muito devido à força da economia norte-americana, mas as crescentes tensões geopolíticas podem criar novos riscos a curto prazo. No entanto, a perspectiva de médio prazo piorou para muitas economias em desenvolvimento em meio à desaceleração do crescimento das principais economias, um comércio global letárgico e as piores condições financeiras em décadas. O crescimento global deve desacelerar pelo terceiro ano consecutivo, de 2,6% no último ano para 2,4% em 2024.

A forte desaceleração do crescimento deve ser generalizada, com previsões em 2024 revisadas para baixo na maioria das economias avançadas e em desenvolvimento. O Banco Mundial alerta que *“se não houver uma grande correção de rumo, a década de 2020 será conhecida como a década das oportunidades perdidas”*.

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>:

- ✓ Políticas monetárias e condições de créditos restritivas e os baixos níveis de comércio e investimento globais impactarão o crescimento;
- ✓ O recente conflito no Oriente Médios aumentou os riscos geopolíticos;
- ✓ O ambiente externo segue volátil, marcado pelo arrefecimento das taxas de juros de prazos mais longos nos Estados Unidos e sinais incipientes de queda de núcleos de inflação, que ainda permanecem em níveis elevados em diversos países;
- ✓ A continuidade da Guerra na Ucrânia, com suas consequências sobre o fornecimento de gás natural para a Europa, reforça uma perspectiva de desaceleração do crescimento global nos próximos trimestres;

---

<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 (outubro a dezembro/2023).

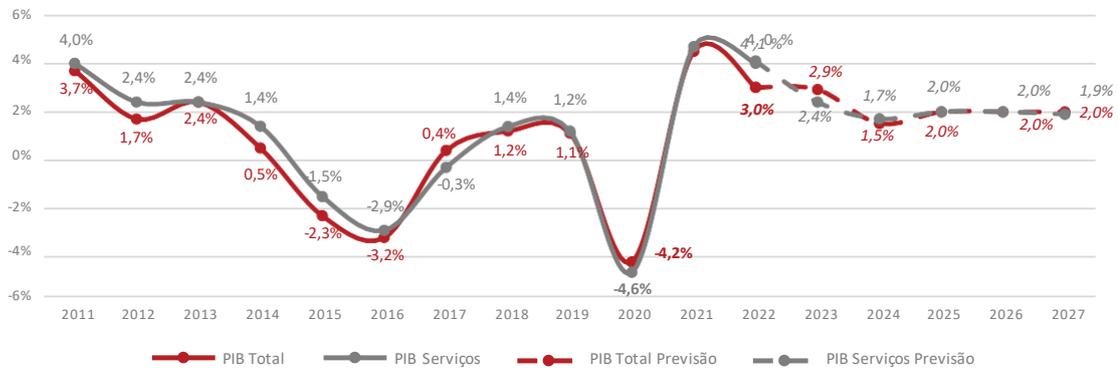
- ✓ Os bancos centrais das principais economias permanecem determinados em promover a convergência das taxas de inflação para suas metas em um ambiente marcado por pressões nos mercados de trabalho. O Comitê avalia que o cenário segue exigindo cautela por parte de países emergentes;
- ✓ No Brasil, o conjunto de indicadores recentes de atividade econômica segue consistente com o cenário de desaceleração da economia esperado pelo Comitê. A divulgação do PIB do terceiro trimestre confirmou a moderação de crescimento que estava antecipada, mas com resiliência no consumo das famílias. O mercado de trabalho segue aquecido, mas apresenta alguma moderação na margem;
- ✓ A inflação ao consumidor segue a trajetória esperada de desinflação, com destaque para a sua composição benigna. Os indicadores que agregam os componentes mais sensíveis ao ciclo econômico e à política monetária se aproximaram da meta para a inflação nas divulgações mais recentes. As expectativas de inflação para 2023, 2024 e 2025 apuradas pela pesquisa Focus encontram-se em torno de 4,5%, 3,9% e 3,5%, respectivamente.

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 pesou sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América do Sul.

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, fundamentaram a projeção para a 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 3,1%, 1,50% em 2024 e 2,2% em 2025.

**Crescimento do PIB**  
 Previsão em 29/12/2023



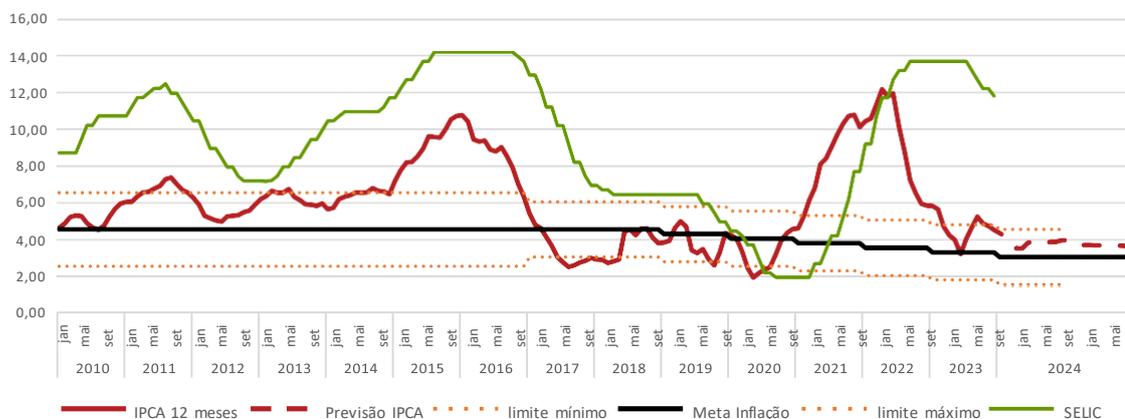
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – dezembro/2023

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 4,68% em novembro 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 11,75%, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020.

**IPCA x SELIC x Meta de Inflação**

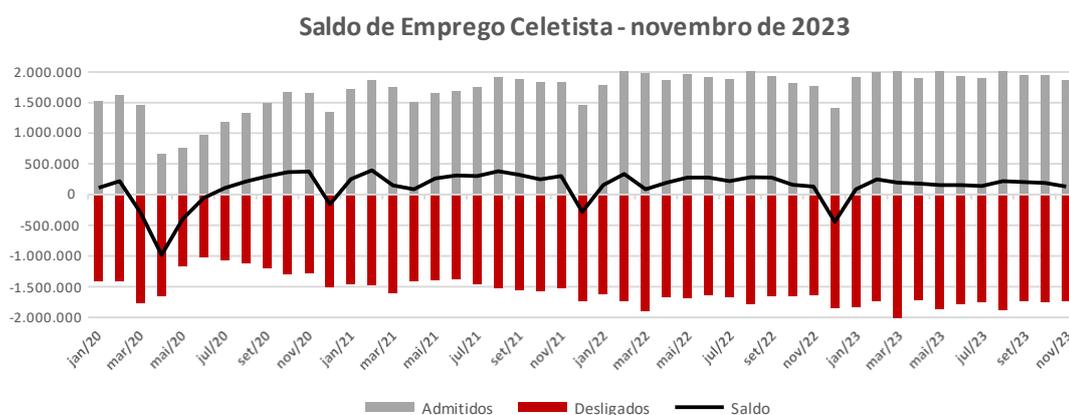


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – dezembro/2023

## 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 terceiro trimestre de 2023 encerrou em 7,7%, atingindo 8,3 milhões de pessoas, menor taxa desde 2015.

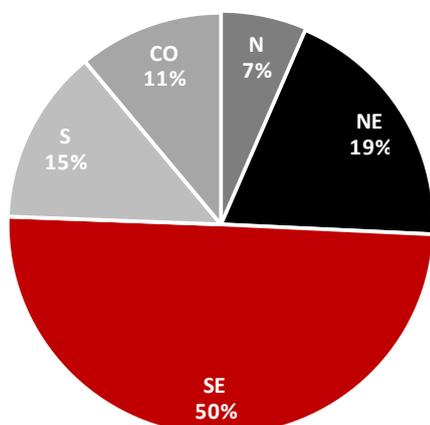


*Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – dezembro/2023*

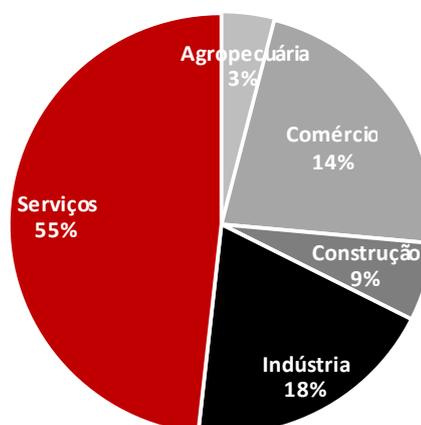
Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a taxa do desemprego no Brasil deve voltar a crescer ainda no início de 2024, conforme previsão do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (GGV Ibre). É previsto que o índice feche 2023 em 7,6%, e aumente 0,6 ponto percentual até o fim de 2024.

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 - Novembro/2023**



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



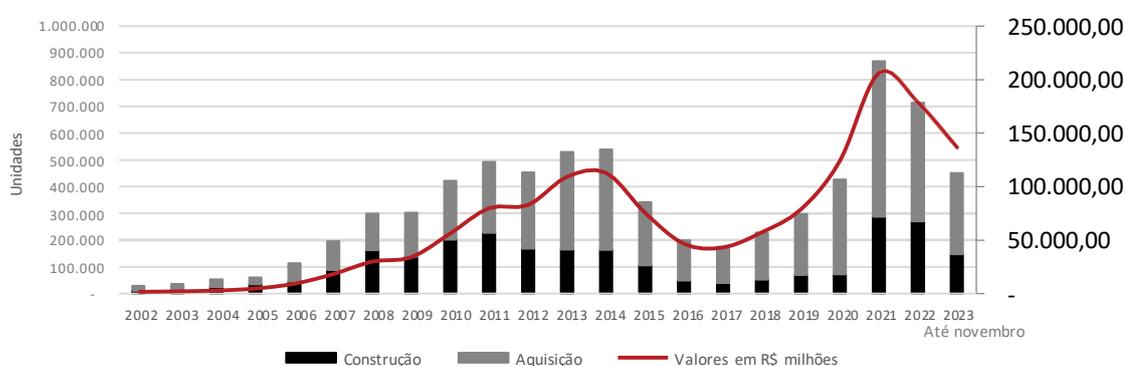
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – dezembro/2023

## 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.

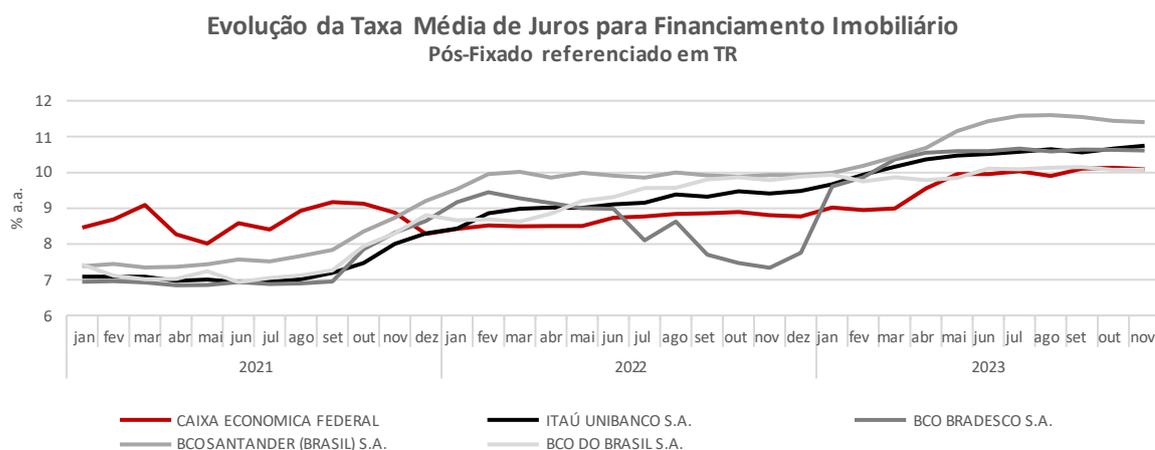
O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 até o final de 2021, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de 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 – dezembro/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 – dezembro/2023

## 5.2. MERCADO DA 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 Cidade Jardim é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe A+. Ele se encontra em Cidade Jardim, no mercado de São Paulo, dentro da região de escritórios Faria Lima e JK.

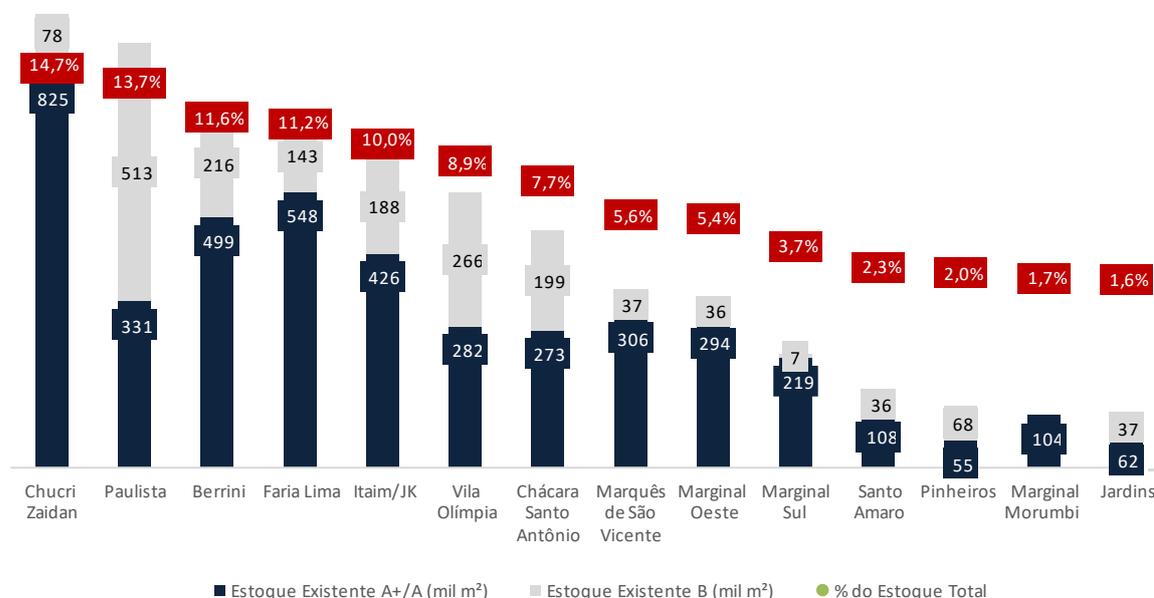
Para as análises a seguir utilizaremos a data-base dezembro de 2023, referentes ao 4º trimestre do ano de 2023.

### Estoque

De acordo com o fechamento do 4º trimestre de 2023, a cidade tem aproximadamente 6.154 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 1.629 mil m<sup>2</sup> de Classe A, 2.702 mil m<sup>2</sup> de Classe A+ e 1.823 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 89, 75 e 56. Quanto à área, em relação ao estoque total A+/A/B, Chucri Zaidan ocupa o primeiro lugar, com 902 mil m<sup>2</sup>. A Paulista aparece em segundo com 844 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 - 4T23

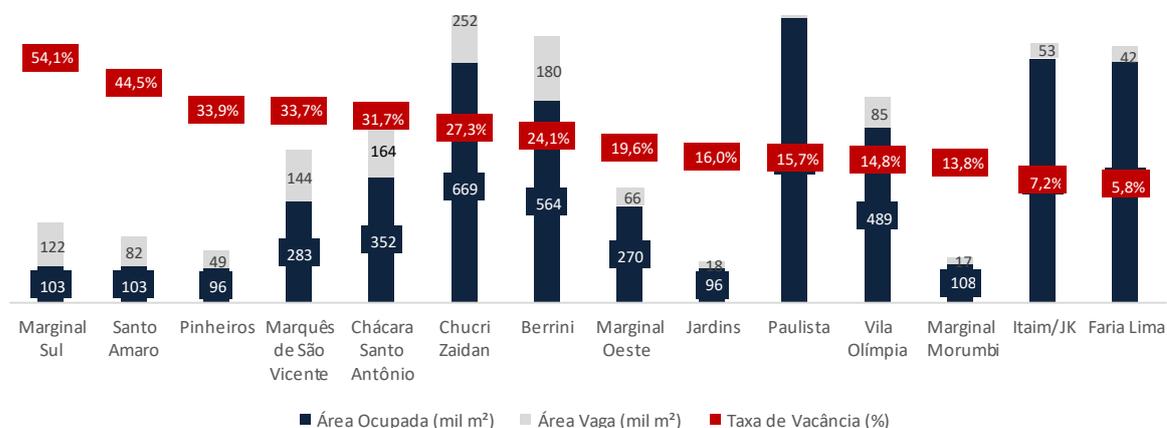


Para efeito de análise, a Binswanger Brazil entende a presença de duas zonas principais na cidade: A Zona Centralizada (ZC) que concentra regiões bem localizadas, com maior oferta de infraestrutura e menor oferta de terrenos, sendo composta por Paulista, Jardins, Faria Lima, Marginal Oeste, Itaim/JK, 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

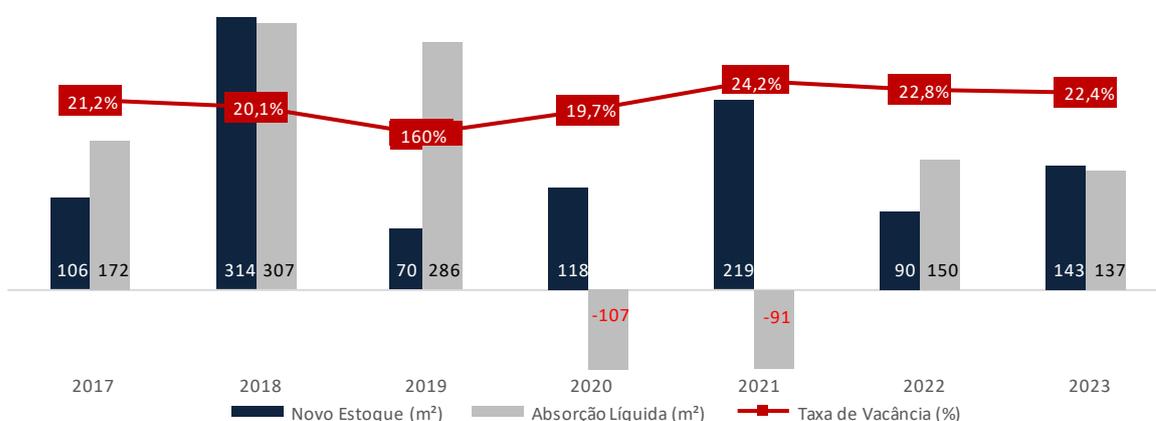
O mercado de escritório corporativos em São Paulo Classe A+/A/B registrou no quarto trimestre de 2023 uma taxa de vacância de 22,4%. As regiões Santo Amaro, Marginal Sul e Marquês de São Vicente apresentam as maiores taxas de vacância do mercado, com 55,9%, 54,1% e 42,0%, respectivamente. A região da Chucrí Zaidan se configura com o maior estoque vago, com 252 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 - 4T23



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 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 com uma redução de 0,4 p.p em relação ao final do ano passado, demonstrando uma maior consistência do mercado nos resultados anuais, sendo o segundo ano seguido com resultados positivos.

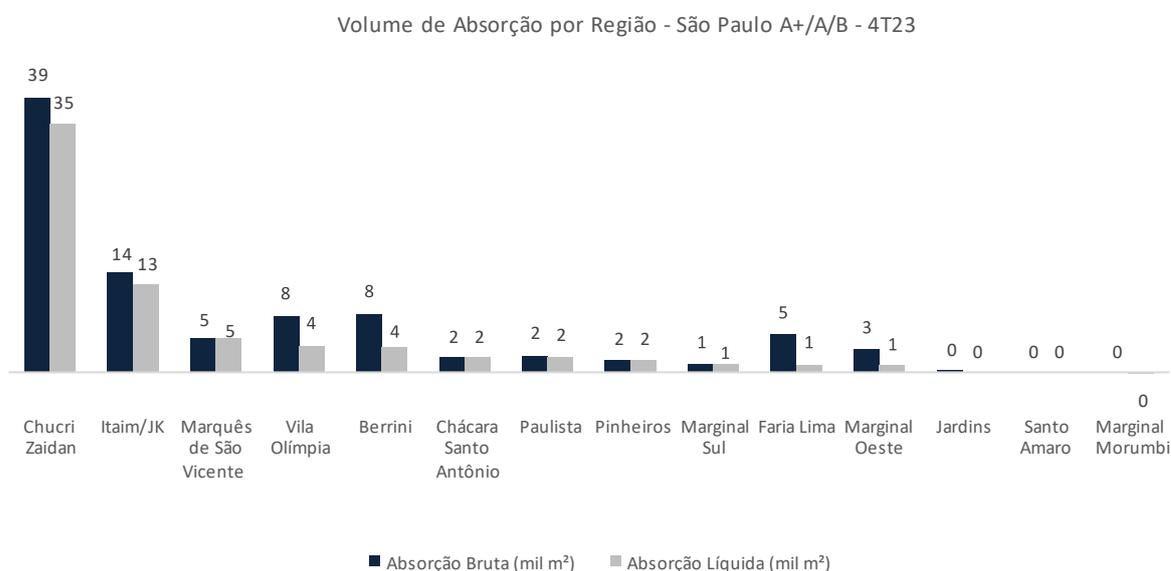
Histórico A+/A/B São Paulo



## Absorção Líquida

O ano de 2023 apresentou uma absorção bruta de 456 mil m<sup>2</sup> e absorção líquida positiva de 137 mil m<sup>2</sup>. O ano de 2022 já havia apresentado bons resultados de absorção líquida, principalmente considerando os dois anos anteriores de volumes negativos, o que foi importante para que o mercado observasse uma redução geral em sua vacância. Assim, o ano de 2023 manteve de forma consistente a recuperação do mercado, com níveis altos e próximos de novo estoque e absorção, gerando uma baixa redução no nível geral da vacância da cidade, o que confirmou um novo patamar de estabilidade e boas perspectivas para o ano de 2024.

Neste trimestre, para o estoque A+/A/B, Chucri Zaidan, Itaim/JK e Marquês de São Vicente se destacaram com absorções líquidas positivas, sendo respectivamente 35 mil m<sup>2</sup>, 13 mil m<sup>2</sup> e 5 mil m<sup>2</sup>. Todas as regiões observaram valores positivos de absorção líquida com exceção da Marginal Morumbi que apresentou -275 m<sup>2</sup>.



## Preço Pedido

A média de preços pedidos em empreendimentos Classe A+/A/B no mercado de São Paulo fechou o 4º trimestre de 2023 em R\$88,53/m<sup>2</sup>. As regiões que apresentam maiores médias foram Faria Lima Itaim/JK, Pinheiros, com R\$195,63/m<sup>2</sup>, R\$190,05/m<sup>2</sup> e R\$130,58/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\$43,44/m<sup>2</sup> e R\$57,02/m<sup>2</sup>, respectivamente.

## Custo de Ocupação por Região A+/A/B - 4T23



## Detalhe da Região

## Região Itaim/JK - Classe: A+/A

Estoque Total	426.136 m²
Taxa de Vacância	9,0%
Preço Pedido	R\$214,65/m²

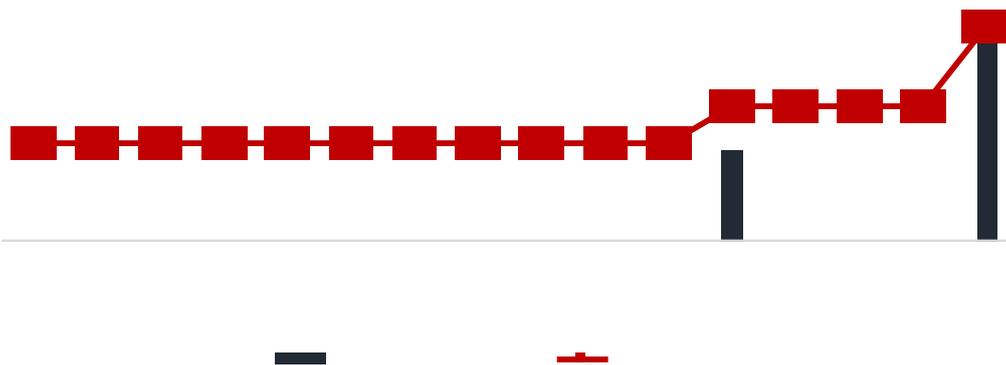
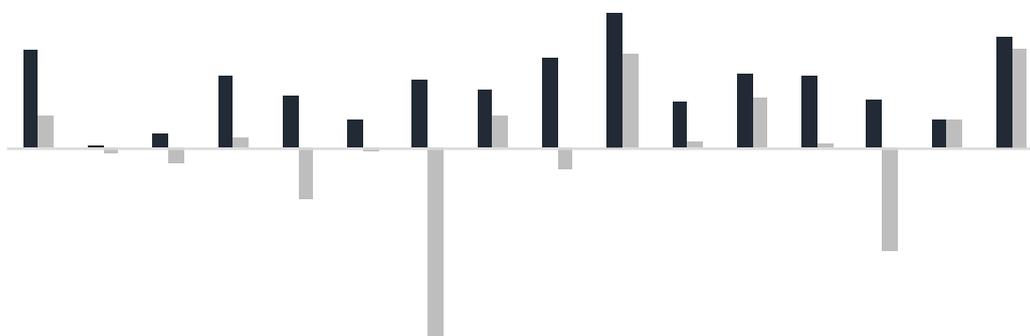
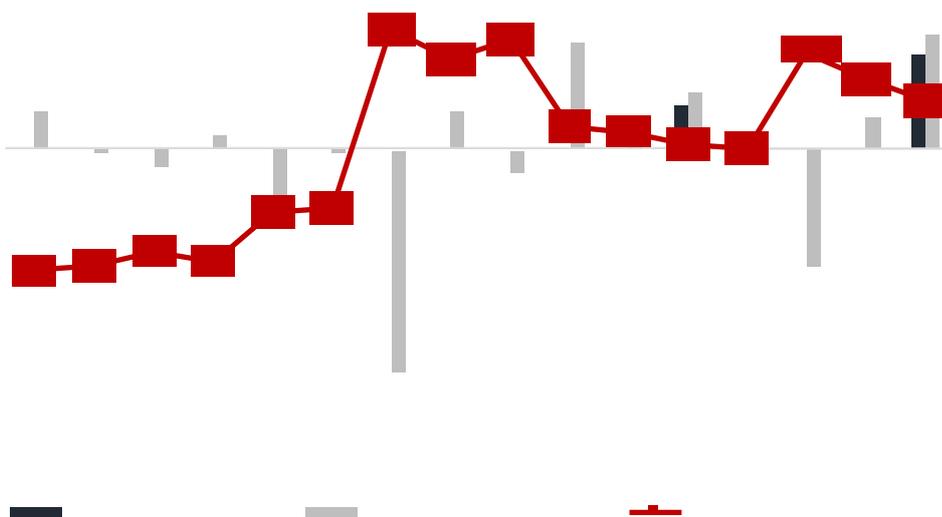


Gráfico de Crescimento de Estoque da Região Analisada



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



*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** ou **Inferência Estatística**:

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

## 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 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.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
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 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.

### 7.1.1. 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> )	237,86	279,83	321,81

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:

$$V = Vu \times A, \text{ onde:}$$

Vu = Valor Unitário Adotado	<b>R\$ 279,83</b>
A = Área BOMA	6.157,24 m <sup>2</sup>
V = Valor Total	R\$ 1.722.980,47
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 1.723.000,00</b>

## 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	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
11, 12, 21, 22, 31 e 32	BRANCO ABC BRASIL S.A.	01/12/14	01/02/24	01/12/27	1.289.451,15	285,00
81 e 82	PATRIA INVESTIMENTOS LTDA	01/09/12	23/05/22	31/01/28	394.823,13	241,80

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:** Todos os conjuntos encontram-se ocupados, por este motivo não consideramos locação para novos contratos.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, as partes têm direito a revisional para valor de mercado.
- **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.

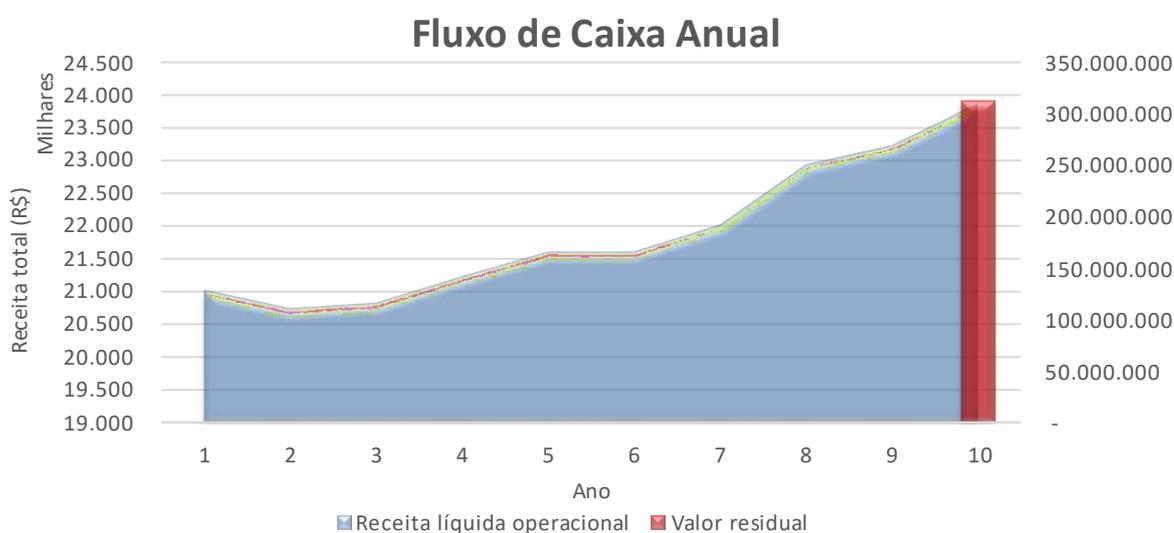
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos;
- **Renda Mínima Garantida (RMG):** conforme item 6.2.1 do contrato de locação, é garantido ao locatário uma renda mínima de R\$300/m<sup>2</sup>/mês.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 2% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial 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\$ 34,00/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (conforme média praticada no imóvel).
- **IPTU:** R\$ 16,85/m<sup>2</sup>, considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2024).
- **Inadimplência Constante:** item não considerado
- **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:

**VALOR VENDA** (Renda - Fluxo Caixa) **R\$ 294.503.000,00** **Duzentos E Noventa E Quatro Milhões, Quinhentos E Três Mil Reais**

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



Ed. Cidade Jardim												
Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>Total de receitas</b>		20.211.291	21.066.120	21.149.393	21.561.075	21.941.288	21.941.288	22.359.270	23.284.270	23.577.043	24.224.955	221.315.993
Receita de Locação Corrigida		20.211.291	21.066.120	21.149.393	21.561.075	21.941.288	21.941.288	22.359.270	23.284.270	23.577.043	24.224.955	221.315.993
<b>Total de despesas</b>		(332.491)	(330.349)	(326.403)	(323.416)	(329.119)	(329.119)	(335.389)	(349.264)	(353.656)	(363.374)	(3.372.581)
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(221.661)	(220.233)	(217.602)	(215.611)	(219.413)	(219.413)	(223.593)	(232.843)	(235.770)	(242.250)	(2.248.387)
Gestão de contrato		(110.830)	(110.116)	(108.801)	(107.805)	(109.706)	(109.706)	(111.796)	(116.421)	(117.885)	(121.125)	(1.124.194)
<b>Receita líquida operacional</b>		19.878.800	20.735.770	20.822.990	21.237.659	21.612.169	21.612.169	22.023.881	22.935.006	23.223.388	23.861.580	217.943.412
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	318.831.668	318.831.668
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.376.633)	(6.376.633)
<b>Valor residual</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	312.455.029	312.455.029
VPL (Valor Presente Líquido)		(294.502.613)										
<b>Fluxo de caixa</b>		19.878.800	20.735.770	20.822.990	21.237.659	21.612.169	21.612.169	22.023.881	22.935.006	23.223.388	336.316.610	
<b>Fluxo de caixa acumulado</b>		19.878.800	40.614.571	61.437.561	82.675.220	104.287.389	125.899.557	147.923.438	170.858.444	194.081.832	530.398.442	336.316.610

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	Varição
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										
		223,86	237,86	251,85	265,84	279,83	293,82	307,81	321,80	335,80		
Taxa de desconto		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	6,00%	-2,00%	278.848.055	293.584.310	308.320.565	323.056.820	337.793.075	352.529.330	367.138.645	381.745.215	396.351.785	
	6,50%	-1,50%	269.528.002	283.698.049	297.868.096	312.038.144	326.208.191	340.378.238	354.422.114	368.463.261	382.504.409	
	7,00%	-1,00%	260.629.492	274.259.466	287.889.441	301.519.415	315.149.390	328.779.364	342.283.928	355.785.779	369.287.630	
	7,50%	-0,50%	252.130.718	265.245.395	278.360.073	291.474.750	304.589.428	317.704.105	330.694.123	343.681.446	356.668.768	
	8,00%	0,00%	244.011.115	256.633.990	269.256.864	281.879.739	294.502.613	307.125.488	319.624.447	332.120.727	344.617.007	
	8,50%	0,50%	236.251.285	248.404.642	260.557.999	272.711.356	284.864.713	297.018.071	309.048.249	321.075.764	333.103.278	
	9,00%	1,00%	228.832.922	240.537.907	252.242.893	263.947.878	275.652.863	287.357.848	298.940.382	310.520.269	322.100.155	
	9,50%	1,50%	221.738.752	233.015.434	244.292.116	255.568.797	266.845.479	278.122.161	289.277.113	300.429.433	311.581.752	
	10,00%	2,00%	214.952.461	225.819.893	236.687.324	247.554.756	258.422.187	269.289.619	280.036.034	290.779.832	301.523.629	

		Taxa de capitalização (%a.a)										
		6,20%	6,59%	6,98%	7,36%	7,75%	8,14%	8,53%	8,91%	9,30%		
Taxa de desconto		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	6,00%	-2,00%	381.411.389	368.582.473	357.178.992	346.975.878	337.793.075	329.484.824	321.931.870	315.035.693	308.714.199	
	6,50%	-1,50%	367.821.423	355.582.237	344.702.961	334.968.871	326.208.191	318.281.861	311.076.107	304.496.939	298.466.036	
	7,00%	-1,00%	354.858.463	343.179.324	332.797.867	323.509.195	315.149.390	307.585.757	300.709.727	294.431.613	288.676.674	
	7,50%	-0,50%	342.489.748	331.342.595	321.434.015	312.568.442	304.589.428	297.370.319	290.807.493	284.815.347	279.322.547	
	8,00%	0,00%	330.684.397	320.042.696	310.583.406	302.119.831	294.502.613	287.610.845	281.345.601	275.625.161	270.381.424	
	8,50%	0,50%	319.413.289	309.251.943	300.219.636	292.138.098	284.864.713	278.284.032	272.301.595	266.839.370	261.832.330	
	9,00%	1,00%	308.648.958	298.944.224	290.317.794	282.599.409	275.652.863	269.367.892	263.654.283	258.437.509	253.655.466	
	9,50%	1,50%	298.365.489	289.094.898	280.854.372	273.481.271	266.845.479	260.841.668	255.383.658	250.400.257	245.832.140	
	10,00%	2,00%	288.538.422	279.680.706	271.807.181	264.762.447	258.422.187	252.685.762	247.470.829	242.709.369	238.344.697	

## 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 de Caixa) <b>R\$ 294.503.000,00</b>	<b>Duzentos E Noventa E Quatro Milhões, Quinhentos E Três Mil Reais</b>
-----------------------------------	--	---

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA  
MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por  
ISABELA DORA COSTA  
MONASTERSKY:14400445895  
Dados: 2024.06.04 16:07:49 -03'00'

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



## APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

### Pesquisa

Item	Endereço	Empreendimento	Índice Local	Área Privativa	Área BOMA	Idade Estimada	Construções		
							Vida Útil Est	EC	
Aval.	Avenida Cidade Jardim, 803 - 1º, 2º, 3º e 8º	Cidade Jardim	100	5.619,74 m <sup>2</sup>	6.157,24 m <sup>2</sup>				
1	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732	Birmann 32	120	0,00 m <sup>2</sup>					
2	Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 700	Infinity Tower	10						
3	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477	Pátio V							
4	Avenida Brigadeiro Faria								
5	Av								

### Cálculo

Item	Área BOMA	Valores			Homogeneização (Fatores)			
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK		
1	7.919,00 m <sup>2</sup>	R\$ 2.320.460,38	1,00	R\$ 293,02/m <sup>2</sup>	0,967	1,000	0,967	R\$ 283,26/m <sup>2</sup>
2	8.446,02 m <sup>2</sup>	R\$ 2.322.655,50	1,00	R\$ 275,00/m <sup>2</sup>	1,000	1,000	1,000	R\$ 275,00/m <sup>2</sup>
3	373,65 m <sup>2</sup>	R\$ 100.885,23	1,00	R\$ 270,00/m <sup>2</sup>	0,967	1,000	0,967	R\$ 261,00/m <sup>2</sup>
4	378,67 m <sup>2</sup>	R\$ 113.559,80	1,00	R\$ 299,89/m <sup>2</sup>	0,967	1,000	0,967	R\$ 289,90/m <sup>2</sup>
5	391,06 m <sup>2</sup>	R\$ 117.319,49	1,00	R\$ 300,00/m <sup>2</sup>	0,967	1,000	0,967	R\$ 290,00/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

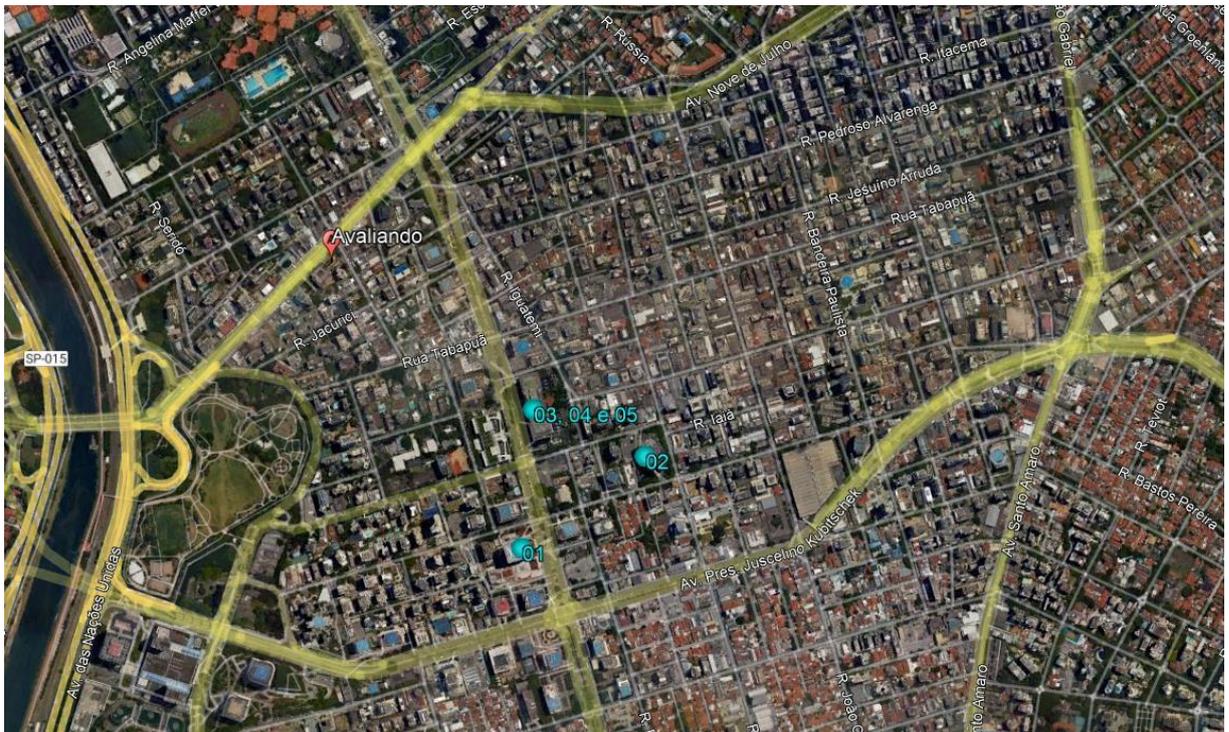
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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 ao 5

# APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

BINCO AOC BRASIL S.A.																									
Total		163.362.296		2.239.573		0		0		234.280.097		399.881.966		-4.685.602		-1.656.019		-828.009		-7.169.630		392.712.33			
VPL		31.mar.24		112.445.697		2.011.984		0		0		108.517.015		222.974.696		2.170.340		-1.444.577		-572.288		-3.887.206		219.087.49	
Período		Receita												Despesas											
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Condição	RMG	Condição	Aluguel mínimo garantido	Venda	Total de receitas	Comissão de venda	FRA	Gestão de contato	Total de despesas	Total Operacional									
abr-24	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0									
mai-24	1	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
jun-24	2	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
jul-24	3	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
ago-24	4	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
set-24	5	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
out-24	6	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
nov-24	7	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
dez-24	8	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
jan-25	9	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
fev-25	10	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
mar-25	11	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
abr-25	12	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
mai-25	13	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
jun-25	14	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
jul-25	15	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
ago-25	16	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
set-25	17	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
out-25	18	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
nov-25	19	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
dez-25	20	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
jan-26	21	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
fev-26	22	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
mar-26	23	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
abr-26	24	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
mai-26	25	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
jun-26	26	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
jul-26	27	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
ago-26	28	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
set-26	29	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
out-26	30	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
nov-26	31	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
dez-26	32	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
jan-27	33	100%	285,00	1,00	285,00	1.289.451	67.866	0	0	0	1.357.317	0	-15.573	0	-20.360	1.336.957									
fev-27	34	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
mar-27	35	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
abr-27	36	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
mai-27	37	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
jun-27	38	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
jul-27	39	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
ago-27	40	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
set-27	41	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
out-27	42	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
nov-27	43	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
dez-27	44	100%	279,83	1,04	291,14	1.317.209	0	0	0	0	1.317.209	0	-13.172	0	-19.758	1.297.451									
jan-28	45	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
fev-28	46	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
mar-28	47	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
abr-28	48	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
mai-28	49	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
jun-28	50	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
jul-28	51	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
ago-28	52	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
set-28	53	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
out-28	54	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
nov-28	55	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
dez-28	56	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
jan-29	57	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
fev-29	58	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
mar-29	59	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
abr-29	60	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
mai-29	61	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
jun-29	62	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
jul-29	63	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
ago-29	64	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
set-29	65	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
out-29	66	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
nov-29	67	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
dez-29	68	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
jan-30	69	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
fev-30	70	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0	0	0	0	1.343.553	0	-13.436	0	-19.758	1.323.400									
mar-30	71	100%	279,83	1,06	296,96	1.343.553	0																		



## 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**

---

Em razão do tamanho dos arquivos, deixamos de incluir os anexos neste laudo. Os documentos utilizados nesta avaliação encontram-se em nossa base de dados para o caso de necessidade de consulta.