

Laudo de Avaliação

Loja 8
Rua Gonçalves da Guia, 8 – Centro
Itaúna / MG

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA
RENDA IMOBILIÁRIA (CNPJ/MF Nº 17.161.979/0001-82)
REPRESENTADO PELA BR CAPITAL

Ref.: 24_41500_4_Rev01

Novembro de 2024

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1830
12º Andar – Torre 4
Itaim Bibi, São Paulo

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 20 de dezembro de 2024

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

A/C

Cristiane Bueno

***REF: Imóvel comercial localizado na Rua
Gonçalves da Guia, 8 – Centro – Itaúna / MG***

Atendendo à solicitação da BR CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base novembro 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 - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	8
3.2. ENTORNO.....	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	18
5.1. PANORAMA DE MERCADO	19
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	25
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	29
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	29
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	32
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	36
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	37
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	38
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	42
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	44
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	45

SUMÁRIO

INTERESSADO	BR CAPITAL		
PROPRIETÁRIO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Loja 8		
TIPOLOGIA	Comercial - Loja		
OBJETO	Endereço	Rua Gonçalves da Guia, 8	
	Bairro	Centro	
	Cidade/UF	Itaúna / MG	
	Área de Terreno	434,00 m ²	
	Área Privativa	410,70 m ²	
DATA VISTORIA	25/11/2024	DATA BASE	novembro-2024
		DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	Não realizada por essa empresa
		ACOMPANHANTE	Yran de Oliveira Analista Jurídico

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 3.300.000,00	Três Milhões, Trezentos Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	-------------------------	--

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

FII PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA (CNPJ/MF Nº 17.161.979/0001-82), representado por **BR CAPITAL** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de novembro 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

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	41.194 / Registro de Imóveis da Comarca de Itaúna / MG
Proprietário:	Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária
Área de Terreno:	434,00 m ²
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	410,70 m ²
Nº de Vagas:	n/i
Último ato praticado:	Av.6 - Restrição, datada em 19/07/2016
Data da última emissão:	19/07/2016
Observação:	

IPTU

Inscrição Cadastral:	00.00.019.0001.002.000
Contribuinte:	BR CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VA
Área de Terreno:	374,60 m ²
Área Construída:	410,70 m ²
Ano de Exercício:	2024
Testada:	2,62 m

Contrato de Locação

Área de Terreno:	EDMIL
Área Locável:	410,71 m ²
Nº de Vagas:	n/i
Data de Início Contrato:	01/02/2023
Data de Término Contrato:	31/01/2026
Valor de Locação:	n/i
Reajuste:	IGP-M
Data do Último Aditivo:	N/A
Valor Atualizado (12/2024):	R\$ 20.758,00
Observação:	N/A

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



Rua Gonçalves da Guia



Rua Gonçalves da Guia



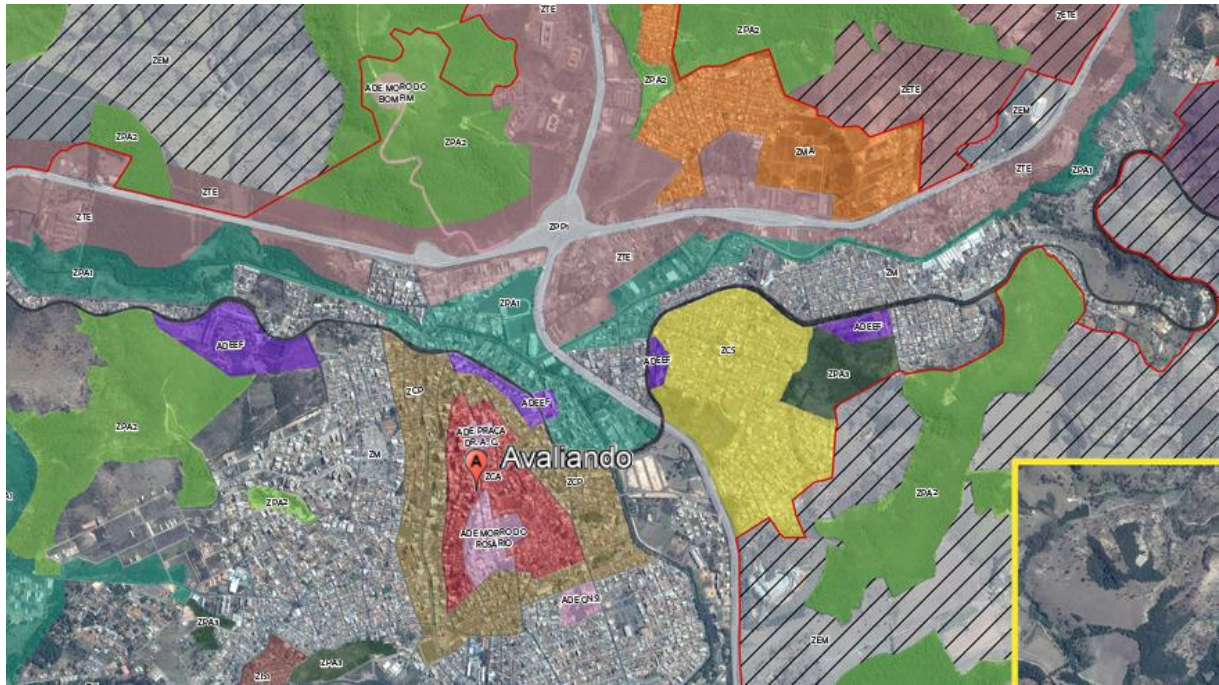
Rua Coronel Francisco Manoel Franco



Rua Gonçalves da Guia

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei Complementar nº 172, de 03 de janeiro de 2022 - Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Itaúna, Lei Complementar nº 49, de 21 de outubro de 2008, e dá outras providências.
Zona de Uso - Descrição	ZCA - Zona Central Adensada
T.O. (Taxa de Ocupação)	n/i
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 2,0 Máximo 2,0
Gabarito	n/i
Lote Mínimo	n/i
Principais Usos Permitidos	Residencial, comercial

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 ²)	Área privativa (m ²)
Matrícula	434,00	410,70
IPTU	374,60	n/i
Contrato de Locação	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	434,00	410,70

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Loja localizada no térreo de um prédio residencial, atualmente ocupada.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	14,00m – Rua Gonçalves da Guia / 31,00m – Rua Francisco Manoel Franco (Matrícula)
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	Acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado pela construção

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	4 Pavimentos: Térreo + 3 Pvtos tipo
Pé Direito	2,50m
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria com pintura / Pastilha
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro Transparente
Padrão IBAPE	Escritório – médio s/elevador – limite médio
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Idade Estimada	15 anos
Vida Útil Remanescente	45 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Loja	Piso Cerâmico	Alvenaria <i>com pintura</i>	Forro de Gesso com pintura
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Escadas não pressurizada para acesso aos andares residenciais.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ CFTV
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Interior da Loja



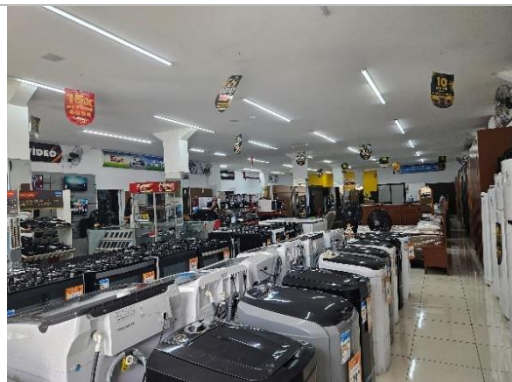
Interior da Loja



Estoque



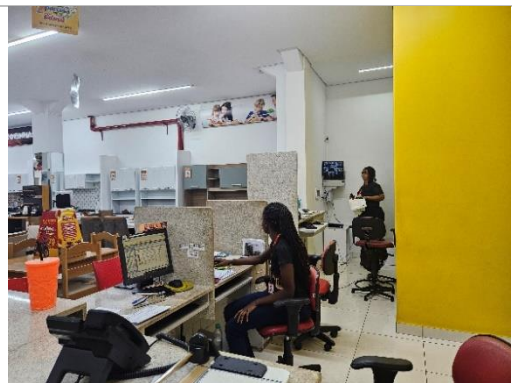
Interior da Loja



Interior da Loja



Interior da Loja



Caixas



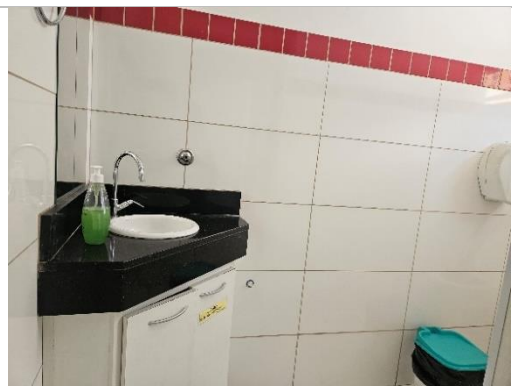
Copa



Copa



Banheiro



Banheiro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Itaúna / MG		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	495,77 km ²	331,35 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	95.967 hab.	2.392.678 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 3.101.335,06	R\$ 91.957.091,80	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 33.505,85	R\$ 36.759,66	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,758	0,810	0,659

(Fonte: IBGE)

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

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Boa Localização e Acesso.

Pontos Fracos:

- ✓ Arquitetura sem destaque / obsoleta;
- ✓ Falta de estacionamento.

Oportunidades:

- ✓ Pouca oferta de imóveis semelhantes na cidade.

Ameaças:

- ✓ Revenda limitada a poucos investidores.

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 global¹:

- ✓ 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;

¹ 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 2024, 2025 e 2026 apuradas pela pesquisa Focus encontram-se em torno de 4,38%, 3,92% e 3,60%, respectivamente.

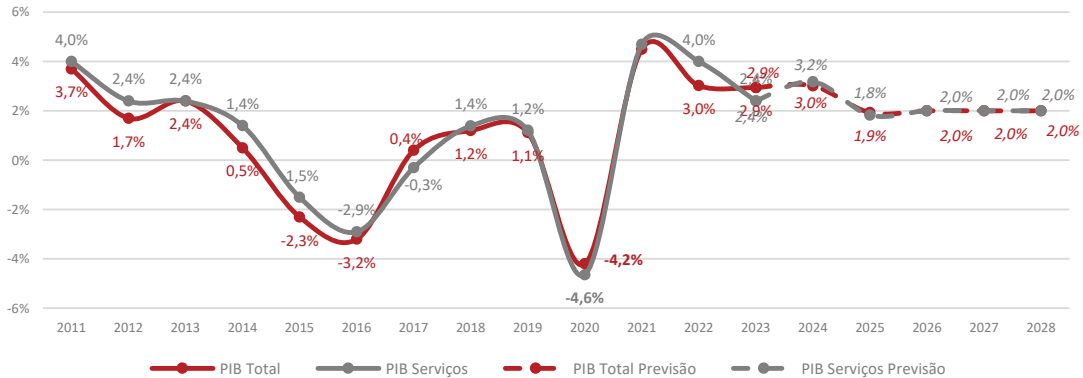
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e conseqüentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. O crescimento global lento pesou sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América 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 3,0% e 2023 com 2,9%. As perspectivas futuras são positivas, sendo o PIB Total esperado para 2024 de 3,00%, 1,90% em 2025 e 2,0% em 2026 e 2027, conforme relatório FOCUS de 04/10/2024.

Crescimento do PIB

Previsão em 11/10/2024



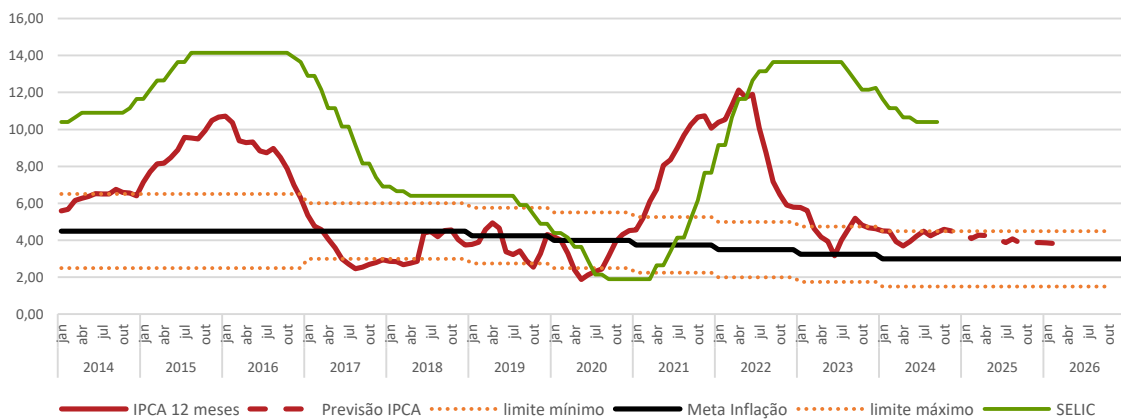
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

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.

O principal motivo para o aumento do IPCA em setembro de 2024 foi a alta nos preços da energia elétrica residencial e do grupo Alimentação e bebidas: (i) A mudança da bandeira tarifária de verde para vermelha patamar um, em agosto, aumentou o preço da energia elétrica; e (ii) O grupo Alimentação e bebidas teve uma alta de 0,50%, após dois meses de quedas.

Atualmente, a taxa SELIC está fixada em 10,75%, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020.

IPCA x SELIC x Meta de Inflação

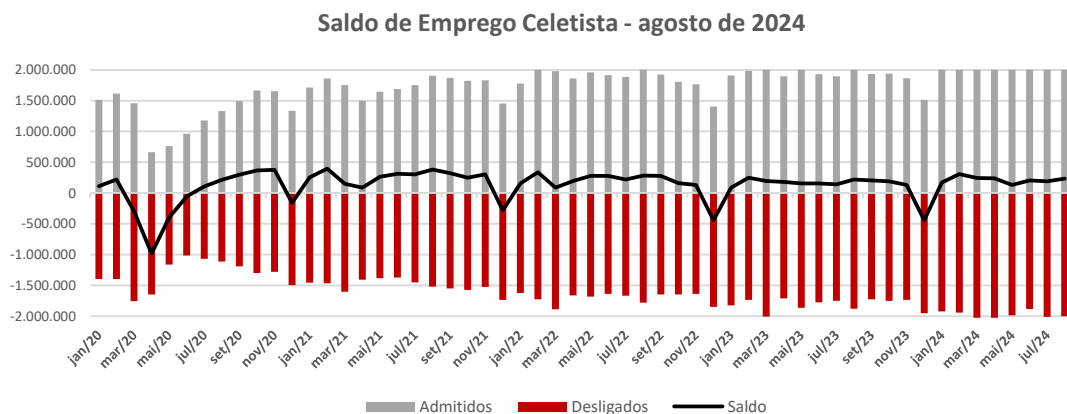


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

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 ano de 2023 encerrou em 7,8%, atingindo 8,5 milhões de pessoas, menor taxa desde 2014.

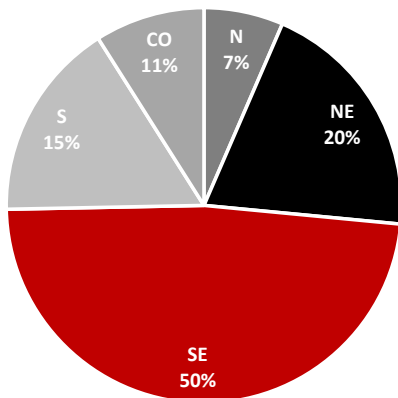


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

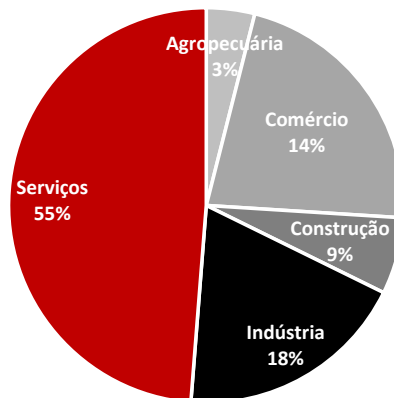
Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a taxa do desemprego no Brasil deve voltar a crescer ainda no início de 2024, conforme previsão do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (GGV Ibre). É previsto que o índice feche 2024 em 8,0%.

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/2024



Estoque de Postos de Trabalho por Grupamento - Agosto/2024



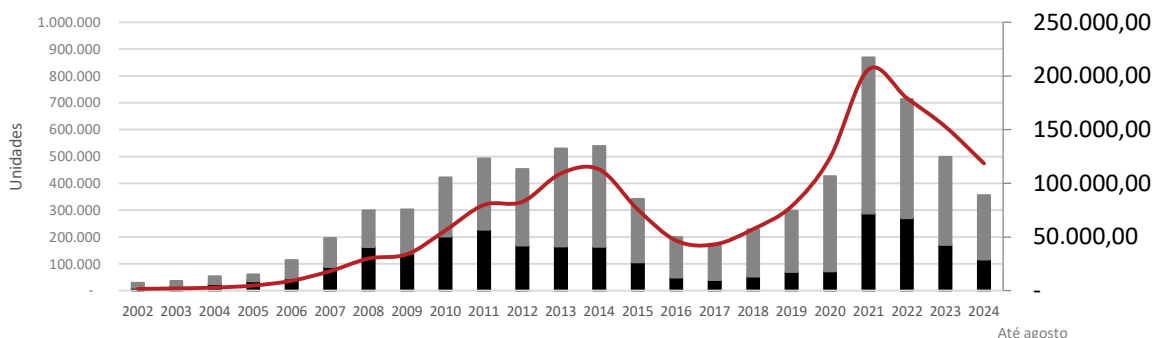
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

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.

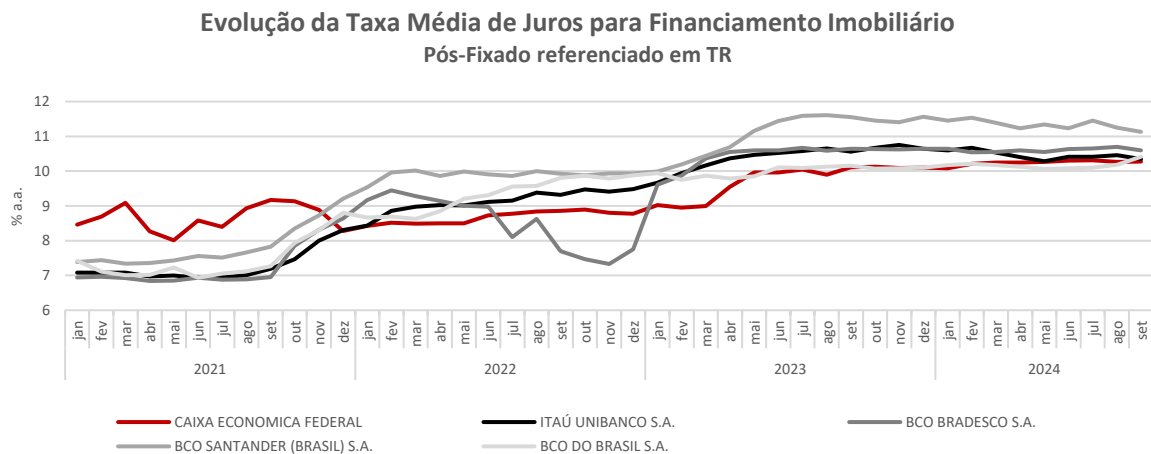
O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 até o final de 2021, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de 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, porém com queda desde então. Em 2023, em razão da subida dos juros, o volume foi quase 15% menor em relação ao volume total de 2022.

Financiamento de Imóveis e Construções



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2024

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 e tendência de estabilidade nos últimos meses, podendo 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 este ciclo dinâmico, constatamos que, 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 expansão.

O momento é de aproveitar oportunidades, já que começa a existir maior demanda do que oferta, causando um aumento nos preços e otimismo por toda a cadeia da construção. e obter sucesso até a fase subsequente, de estabilização. 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 – outubro/2024

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^o 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, extraído-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 frentes múltiplas

Os fatores utilizados foram propostos em publicação do IBAPE/SP: 2011 - Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, demonstrados a seguir.

Paradigma	Múltiplas frentes ou esquina
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	n
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	n
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	n
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%
10ª Zona Industrial	n
11ª Zona Galpões	n

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
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

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:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
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%

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 ²)	38,44	45,22	52,01

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor máximo 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\$ 52,01**

A = Área Privativa 410,70 m²

V = Valor Total R\$ 21.360,51

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 21.400,00

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:

Loja	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
Loja 8	Edmil	01/02/23	31/01/26	20.758,00	50,54

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\$52,01/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, as partes têm 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 36 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupados.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.

- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1,5% 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 potencial após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 5,00/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **IPTU:** R\$ 0,19/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **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 8,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,25% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 3.300.000,00	Três Milhões, Trezentos Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	-------------------------	--

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



Loja 8 - Edmil

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		249.096	258.325	260.171	260.171	260.171	272.055	272.055	282.411	284.482	284.482	2.693.323
Receita de Locação Corrigida		249.096	258.325	260.171	260.171	270.074	272.055	272.055	282.411	284.482	284.482	2.693.323
Desconto de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguel mínimo garantido		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		(3.736)	(3.875)	(3.903)	(3.903)	(4.051)	(4.081)	(4.081)	(4.236)	(4.267)	(4.267)	(40.400)
Comissão de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Condomínio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(2.491)	(2.583)	(2.602)	(2.602)	(2.701)	(2.721)	(2.721)	(2.824)	(2.845)	(2.845)	(26.933)
Gestão de contrato		(1.245)	(1.292)	(1.301)	(1.301)	(1.350)	(1.360)	(1.360)	(1.412)	(1.422)	(1.422)	(13.467)
Capex / Investimentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita líquida operacional		245.360	254.450	256.268	256.268	266.023	267.974	267.974	278.175	280.215	280.215	2.652.923
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.552.493	3.552.493
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(142.100)	(142.100)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.410.393	3.410.393
VPL (Valor Presente Líquido)		(3.298.021)										
Fluxo de caixa		245.360	254.450	256.268	256.268	266.023	267.974	267.974	278.175	280.215	280.215	3.690.608
Fluxo de caixa acumulado		245.360	499.810	756.078	1.012.347	1.278.370	1.546.344	1.814.319	2.092.494	2.372.708	2.652.923	6.063.317

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										
			41,61	44,21	46,81	49,41	52,01	54,61	57,21	59,81	62,41
Taxa de desconto			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	6,50%	-2,00%	3.067.144	3.241.636	3.416.129	3.590.621	3.765.113	3.939.606	4.114.098	4.288.590	4.463.083
	7,00%	-1,50%	2.967.095	3.135.384	3.303.673	3.471.962	3.640.251	3.808.540	3.976.829	4.145.118	4.313.407
	7,50%	-1,00%	2.871.512	3.033.877	3.196.241	3.358.605	3.520.970	3.683.334	3.845.698	4.008.063	4.170.427
	8,00%	-0,50%	2.780.166	2.936.871	3.093.575	3.250.279	3.406.983	3.563.687	3.720.391	3.877.095	4.033.799
	8,50%	0,00%	2.692.842	2.844.137	2.995.431	3.146.726	3.298.021	3.449.316	3.600.610	3.751.905	3.903.200
	9,00%	0,50%	2.609.335	2.755.458	2.901.582	3.047.706	3.193.829	3.339.953	3.486.076	3.632.200	3.778.324
	9,50%	1,00%	2.529.453	2.670.632	2.811.810	2.952.989	3.094.168	3.235.346	3.376.525	3.517.704	3.658.882
	10,00%	1,50%	2.453.015	2.589.463	2.725.912	2.862.360	2.998.809	3.135.258	3.271.706	3.408.155	3.544.603
	10,50%	2,00%	2.379.849	2.511.771	2.643.694	2.775.616	2.907.539	3.039.462	3.171.384	3.303.307	3.435.229

	Taxa de capitalização (%a.a)										
			6,60%	7,01%	7,43%	7,84%	8,25%	8,66%	9,08%	9,49%	9,90%
Taxa de desconto			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	6,50%	-2,00%	4.219.315	4.085.726	3.966.981	3.860.735	3.765.113	3.678.599	3.599.949	3.528.139	3.462.313
	7,00%	-1,50%	4.073.669	3.946.193	3.832.881	3.731.497	3.640.251	3.557.695	3.482.645	3.414.120	3.351.306
	7,50%	-1,00%	3.934.645	3.812.976	3.704.825	3.608.059	3.520.970	3.442.174	3.370.542	3.305.139	3.245.186
	8,00%	-0,50%	3.801.901	3.685.748	3.582.502	3.490.123	3.406.983	3.331.760	3.263.376	3.200.939	3.143.704
	8,50%	0,00%	3.675.113	3.564.203	3.465.617	3.377.409	3.298.021	3.226.194	3.160.897	3.101.277	3.046.626
	9,00%	0,50%	3.553.976	3.448.050	3.353.894	3.269.650	3.193.829	3.125.230	3.062.867	3.005.927	2.953.731
	9,50%	1,00%	3.438.203	3.337.016	3.247.072	3.166.596	3.094.168	3.028.637	2.969.064	2.914.671	2.864.811
	10,00%	1,50%	3.327.523	3.230.842	3.144.904	3.068.012	2.998.809	2.936.197	2.879.277	2.827.306	2.779.667
	10,50%	2,00%	3.221.678	3.129.284	3.047.156	2.973.674	2.907.539	2.847.703	2.793.307	2.743.640	2.698.113

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 3.300.000,00	Três Milhões, Trezentos Mil Reais
-----------------------------------	--------------------------	-------------------------	--

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	Índice Local	Áreas		Construções				Contato		
			Frentes múltiplas	Área Privativa	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Gonçalves da Guia, 8	100	Sim	410,70 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	-	-	-
1	Rua Zezé Lima, 326	85	Sim	134,00 m ²	30 anos	70 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório simples s/ elev	Solar Imóveis	Rafael	(37) 3241-2639
2	Avenida Jove Soares, 1377	90	Não	419,00 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio s/ elev (-)	Mendes & Moreira	Pedro	(37) 98831-8700
3	Avenida São João, 5351	90	Não	26,00 m ²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio s/ elev (-)	Vivenda Imóveis	Marcio	(37) 3242-1330
4	Rua Manoel Corrêa, 41	90	Não	34,00 m ²	10 anos	70 anos	b - entre novo e regular	escritório simples s/ elev	Vivenda Imóveis	Marcio	(37) 3242-1330
5	Rua Santana, 744	80	Não	42,12 m ²	20 anos	70 anos	c - regular	escritório simples s/ elev	Solar Imóveis	Rafael	(37) 3241-2639

Cálculo

Item	Área Privativa	Valores			Homogeneização (Fatores)					
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Frentes múltiplas	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	134,00 m ²	R\$ 4.500,00	0,90	R\$ 30,22/m ²	1,071	1,092	1,125	1,000	1,288	R\$ 38,92/m ²
2	419,00 m ²	R\$ 16.000,00	0,90	R\$ 34,37/m ²	1,044	1,047	0,960	1,100	1,151	R\$ 39,57/m ²
3	26,00 m ²	R\$ 1.500,00	0,90	R\$ 51,92/m ²	1,044	1,047	0,935	1,100	1,127	R\$ 58,52/m ²
4	34,00 m ²	R\$ 1.500,00	0,90	R\$ 39,71/m ²	1,044	1,092	0,952	1,100	1,189	R\$ 47,20/m ²
5	42,12 m ²	R\$ 1.500,00	0,90	R\$ 32,05/m ²	1,100	1,092	1,015	1,100	1,308	R\$ 41,91/m ²

Homogeneização (Fatores)

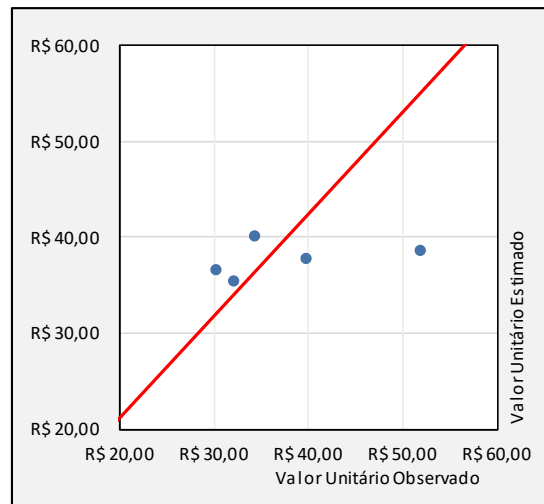
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R\$ 11,13/m ²
Limite inferior:	R\$ 39,66/m ²
Média:	R\$ 45,22/m ²
Limite superior:	R\$ 50,79/m ²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R\$ 38,92/m ²
Valor máximo:	R\$ 58,52/m ²

Ajuste: Paradigma x Avaliando	
Fator de testada (Avaliado)	1,0000
Fator final	1,0000

Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R\$ 38,44/m ²	R\$ 38,44/m ²
Média:	R\$ 45,22/m²	R\$ 45,22/m²
Limite superior:	R\$ 52,01/m ²	R\$ 52,01/m ²

Situação paradigma	
Área Privativa	410,70 m ²
Idade:	15 anos
Vida útil:	60 anos
Padrão:	escritório médio s/ elev
Conservação:	c - regular
Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R\$ 31,66/m ²
Média:	R\$ 45,22/m ²
Limite superior (+30%):	R\$ 58,79/m ²



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

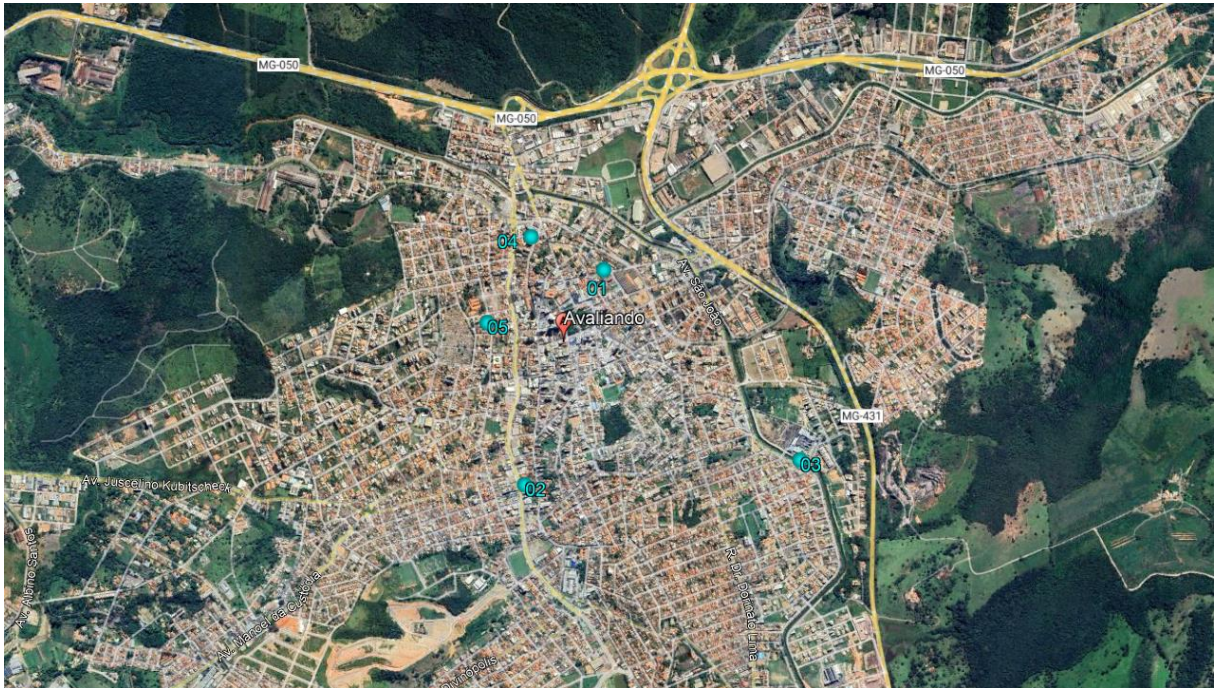
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

											EDMIL																		
Total				2.693.323		0		0		3.552.493		6.245.816		0		-142.100		0		0		-26.933		-13.467		-182.500		6.063.317	
VPL		31-out-24		1.816.907		0		0		1.571.216		3.388.123		0		-62.849		0		0		-18.169		-9.085		-90.102		3.298.021	
Período											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-24	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0									
dez-24	1	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
jan-25	2	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
fev-25	3	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
mar-25	4	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
abr-25	5	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
mai-25	6	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
jun-25	7	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
jul-25	8	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
ago-25	9	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
set-25	10	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
out-25	11	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
nov-25	12	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
dez-25	13	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
jan-26	14	100%	50,54	1,00	50,54	20.758	0	0	0	20.758	0	0	0	0	0	-208	-104	-311	20.447										
fev-26	15	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
mar-26	16	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
abr-26	17	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
mai-26	18	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
jun-26	19	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
jul-26	20	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
ago-26	21	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
set-26	22	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
out-26	23	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
nov-26	24	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
dez-26	25	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
jan-27	26	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
fev-27	27	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
mar-27	28	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
abr-27	29	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
mai-27	30	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
jun-27	31	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
jul-27	32	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
ago-27	33	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
set-27	34	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
out-27	35	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
nov-27	36	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
dez-27	37	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
jan-28	38	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
fev-28	39	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
mar-28	40	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
abr-28	41	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
mai-28	42	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
jun-28	43	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
jul-28	44	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
ago-28	45	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
set-28	46	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
out-28	47	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
nov-28	48	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
dez-28	49	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
jan-29	50	100%	52,01	1,02	52,79	21.681	0	0	0	21.681	0	0	0	0	0	-217	-108	-325	21.356										
fev-29	51	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
mar-29	52	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
abr-29	53	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
mai-29	54	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
jun-29	55	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
jul-29	56	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
ago-29	57	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
set-29	58	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
out-29	59	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
nov-29	60	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
dez-29	61	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
jan-30	62	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
fev-30	63	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
mar-30	64	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
abr-30	65	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
mai-30	66	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
jun-30	67	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
jul-30	68	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
ago-30	69	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227	-113	-340	22.331										
set-30	70	100%	52,01	1,06	55,20	22.671	0	0	0	22.671	0	0	0	0	0	-227													

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 ✓
Pontuação								11

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.