

Laudo de Avaliação

Continental Square Faria Lima
Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia
São Paulo / SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL
SQUARE FARIA LIMA
(CNPJ/MF Nº 04.141.645/0001-03)
REPRESENTADO PELA BR CAPITAL

Ref.: 23_35686

Novembro de 2023

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

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



São Paulo, 29 de novembro de 2023

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

Av. das Nações Unidas, 11857 – São Paulo / SP

A/C

Carolina Andrea Garisto Gregório

***REF: Imóvel comercial localizado na Rua
Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia – São Paulo /
SP***

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 2023.

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

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

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

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



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	12
3.1. LOCALIZAÇÃO	12
3.2. ENTORNO	13
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	15
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	16
4.1. QUADRO DE ÁREAS	16
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	17
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	22
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	23
5.2. MERCADO DA REGIÃO.....	29
6. METODOLOGIA EMPREGADA	36
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	40
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	40
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	43
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	48
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	49
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	50
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	54
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	68

SUMÁRIO

INTERESSADO	FII CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA
PROPRIETÁRIO	FII CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Edifício Continental Square
TIPOLOGIA	FII CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA

OBJETO	Endereço	Rua Olimpíadas, 205, cjs 11 a 14, 21 a 24, 31 a 34, 41 a 44 e 51 e 53
	Bairro	Vila Olímpia
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área Construída	15.525,45 m ²
	Área BOMA	9.669,32 m ²
	Área Privativa	7.853,65 m ²
	Vagas Garagem	261

DATA VISTORIA	01/11/2023	DATA BASE	Novembro-2023
		ACOMPANHANTE	Sandro

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 166.660.000,00	Cento E Sessenta E Seis Milhões, Seiscentos E Sessenta 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 CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA (CNPJ/MF Nº 04.141.645/0001-03), 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 2023, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

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

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

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Contrato de Locação - cj 13

Locatário:	TURNER
Fração Ideal:	0,82%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	395,60 m ²
Nº de Vagas:	14
Data de Início Contrato:	15/04/16
Valor de Locação:	R\$ 35.604,00
Prazo:	15/04/24
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 43.657,37

Contrato de Locação - cj 21

Locatário:	TRDT
Fração Ideal:	0,93%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	460,00 m ²
Nº de Vagas:	15
Data de Início Contrato:	01/08/07
Valor de Locação:	R\$ 41.400,00
Prazo:	31/05/25
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 52.884,50

Contrato de Locação - cj 22

Locatário:	G4 EDUCAÇÃO - 22
Fração Ideal:	0,93%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	460,00 m ²
Nº de Vagas:	15
Data de Início Contrato:	10/07/23
Valor de Locação:	R\$ 97.100,00
Prazo:	10/01/30
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 97.100,00

Contrato de Locação - cjs 23 e 24

Locatário:	G4 EDUCAÇÃO -23/24
Fração Ideal:	0,88%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	432,30 m ²
Nº de Vagas:	14
Data de Início Contrato:	17/04/23
Valor de Locação:	R\$ 191.760,00
Prazo:	17/10/30
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 191.760,00

Contrato de Locação - cj 31

Locatário:	VERO 31
Fração Ideal:	0,93%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	460,00 m ²
Nº de Vagas:	15
Data de Início Contrato:	16/09/19
Valor de Locação:	R\$ 39.399,50
Prazo:	15/09/24
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 54.445,48

Contrato de Locação - cj 34

Locatário:	VERO 34
Fração Ideal:	0,88%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	432,30 m ²
Nº de Vagas:	14
Data de Início Contrato:	28/10/19
Valor de Locação:	R\$ 38.500,00
Prazo:	27/10/24
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 46.310,60

Contrato de Locação - cj 32

Locatário:	AVLA SEGUROS
Fração Ideal:	0,93%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	460,00 m ²
Nº de Vagas:	15
Data de Início Contrato:	26/06/22
Valor de Locação:	R\$ 78.454,06
Prazo:	26/06/25
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 78.454,06

Contrato de Locação - cj 33

Locatário:	T SYSTEMS
Fração Ideal:	0,88%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	432,30 m ²
Nº de Vagas:	14
Data de Início Contrato:	01/07/22
Valor de Locação:	R\$ 236.000,00
Prazo:	30/06/25
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 41.068,50

Contrato de Locação - cjs 41 a 44

Locatário:	REGUS
Fração Ideal:	3,62%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	1.784,60 m ²
Nº de Vagas:	58
Data de Início Contrato:	24/03/10
Valor de Locação:	R\$ 156.302,80
Prazo:	31/12/29
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 235.789,60

Contrato de Locação - cj 53

Locatário:	AMADEUS
Fração Ideal:	0,88%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	432,30 m ²
Nº de Vagas:	14
Data de Início Contrato:	01/08/22
Valor de Locação:	R\$ 45.300,00
Prazo:	30/09/23
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 88.974,30

Contrato de Locação - cj 51

Locatário:	NOMOS
Fração Ideal:	0,93%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	460,00 m ²
Nº de Vagas:	15
Data de Início Contrato:	01/10/23
Valor de Locação:	R\$ 55.159,30
Prazo:	30/09/28
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 55.159,30

Contrato de Locação

Locatário:	S2 ACELERADORA
Fração Ideal:	0,88%
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	432,30 m ²
Nº de Vagas:	15
Data de Início Contrato:	01/09/23
Valor de Locação:	R\$ 41.400,00
Prazo:	31/08/26
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 41.400,00

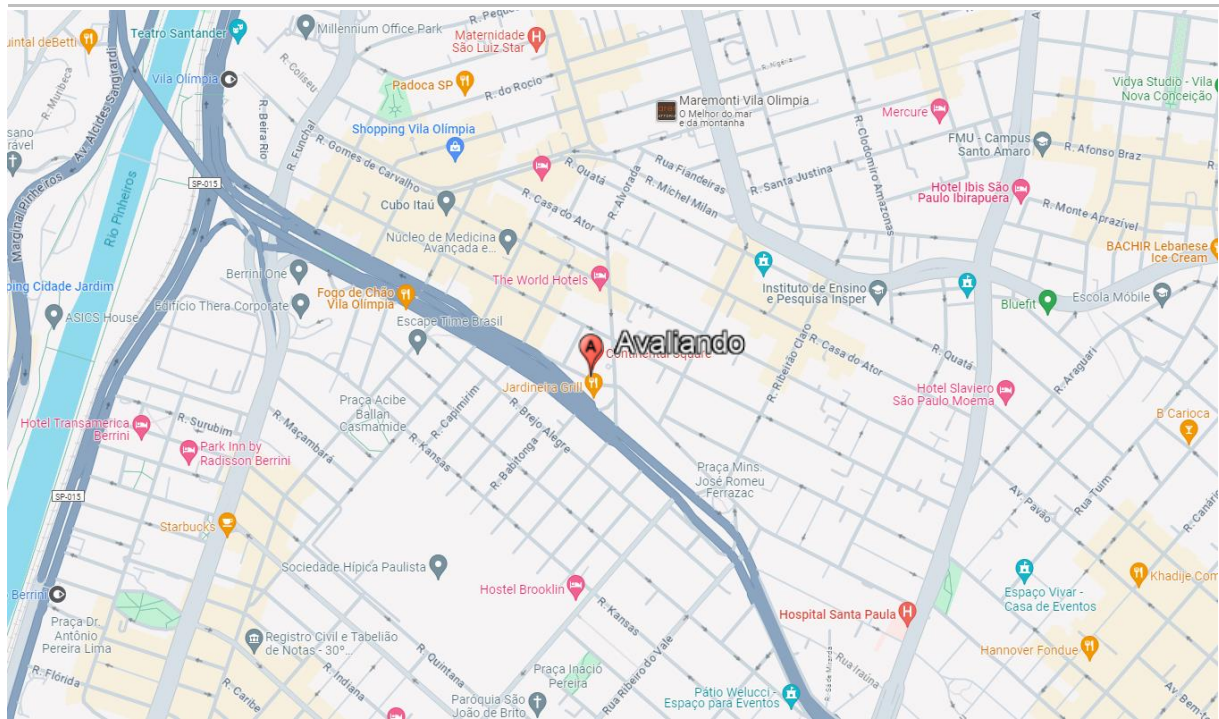
A seguir, apresentamos a documentação individualizada por matrícula:

Pav.	CJ	Matrícula	IPTU	Proprietários	Fração Ideal (%)	Área Privativa Coberta edificada (m²)	Área Comum coberta edificada (m²)	Área Total construída (m²)	Área comum descoberta (m²)	Nº Vagas
1	11	164.192	299.056.0005-1	BR CAPITAL DTVM AS	0,8528%	405,22	428,41	833,63	38,86	15
1	12	164.193	299.056.0006-8	BR CAPITAL DTVM AS	0,8615%	411,13	430,01	841,14	38,57	15
1	13	164.194	299.056.0007-6	BR CAPITAL DTVM AS	0,8226%	395,60	404,56	800,16	36,29	14
1	14	164.195	299.056.0009-2	BR CAPITAL DTVM AS	0,8226%	395,60	404,56	800,16	36,29	14
2	21	164.196	299.056.0008-4	BR CAPITAL DTVM AS	0,9335%	460,00	443,25	903,25	36,21	15
2	22	164.197	299.056.0010-6	BR CAPITAL DTVM AS	0,9335%	460,00	443,25	903,25	36,21	15
2	23	164.198	299.056.0011-4	BR CAPITAL DTVM AS	0,8767%	432,30	414,50	846,80	34,51	14
2	24	164.199	299.056.0012-2	BR CAPITAL DTVM AS	0,8767%	432,30	414,50	846,80	34,51	14
3	31	164.200	299.056.0001-7	BR CAPITAL DTVM AS	0,9335%	460,00	443,25	903,25	36,21	15
3	32	164.201	299.056.0001-7	BR CAPITAL DTVM AS	0,9335%	460,00	443,25	903,25	36,21	15
3	33	164.202	299.056.0001-7	BR CAPITAL DTVM AS	0,8767%	432,30	414,50	846,80	34,51	14
3	34	164.203	299.056.0001-7	BR CAPITAL DTVM AS	0,8767%	432,30	414,50	846,80	34,51	14
4	41	164.204	299.056.0001-7	BR CAPITAL DTVM AS	0,9335%	460,00	443,25	903,25	36,21	15
4	42	164.205	299.056.0001-7	BR CAPITAL DTVM AS	0,9335%	460,00	443,25	903,25	36,21	15
4	43	164.206	299.056.0001-7	BR CAPITAL DTVM AS	0,8767%	432,30	414,50	846,80	34,51	14
4	44	164.207	299.056.0001-7	BR CAPITAL DTVM AS	0,8767%	432,30	414,50	846,80	34,51	14
5	51	164.208	299.056.0001-7	BR CAPITAL DTVM AS	0,9335%	460,00	443,25	903,25	36,21	15
5	53	164.210	299.056.0001-7	BR CAPITAL DTVM AS	0,8767%	432,30	414,50	846,80	34,51	14

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

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



Mapa de Localização do Imóvel

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

- ✓ 500 metros da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- ✓ 5,0 quilômetros do Aeroporto de Congonhas;
- ✓ 6,0 quilômetros da Avenida Paulista.

3.2. ENTORNO

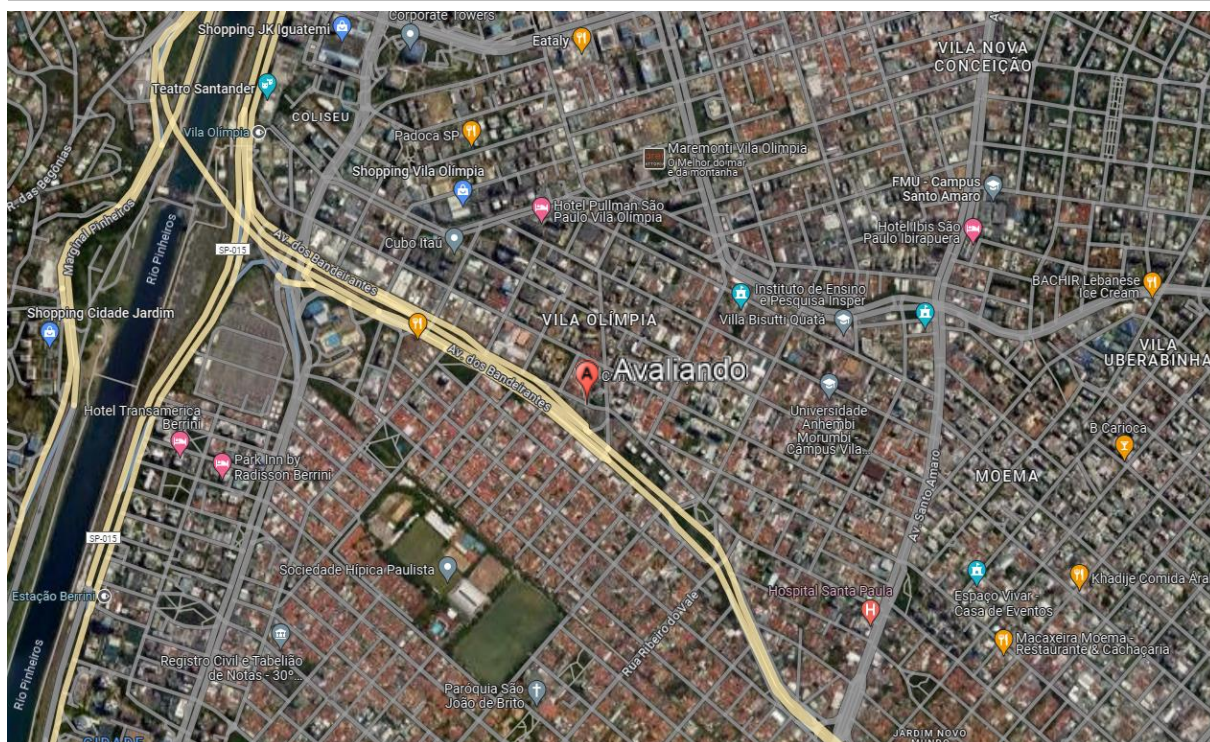


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Localizado em polo comercial / Ao lado de shopping center e academia referência da cidade
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	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



Acesso ao estacionamento



Rua Olimpíadas



Rua Olimpíadas



Acesso ao estacionamento

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

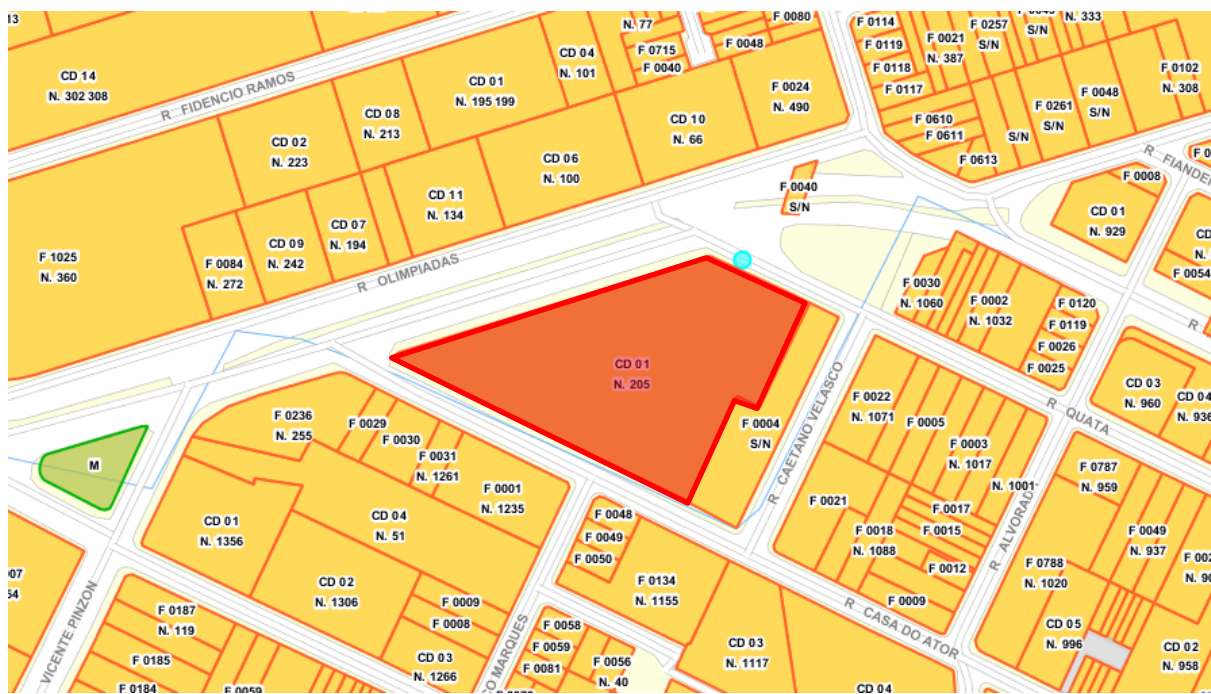
O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	16,0309%	15.525,45	7.853,65	261
IPTU	8.556,00	15.535,00	n/a	n/a
Rent Roll	n/i	n/i	7.853,65	261
Adotada em cálculo	8.556,00	15.525,45	7.853,65	261

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	55 m de frente para a Rua Quatá (estimado) / 120 m de frente para a Rua Olímpias (estimado)
Formato	Irregular
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
Nº de Pavimentos	16 pavimentos tipo
Pé Direito	2,70m nos andares tipo
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Laje
	Concreto armado
Estrutura da Cobertura	Alvenaria
Fechamento	Pele de Vidro / Placas de Granito
Fachada	Alumínio
Esquadrias e Vidros	Vidro temperado
Padrão IBAPE	Escritório – Fino – limite máximo
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Vocação	Comercial/Escritórios
Idade Estimada	20 anos
Vida Útil Remanescente	30 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

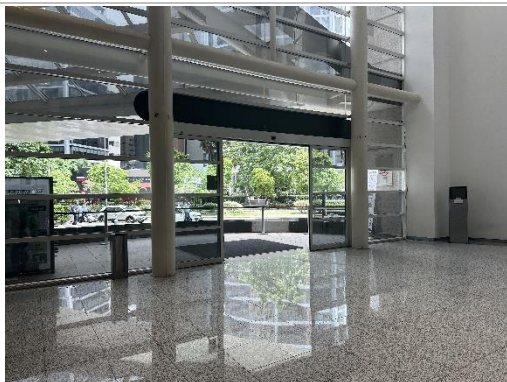
Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lobby de entrada e hall de elevadores	Mármore	Mármore / Chapa metálica	Gesso
Área privativa dos escritórios	Piso Elevado - Carpete / Piso Vinílico	Alvenaria e <i>drywall</i> com <i>pintura</i>	Modular termoacústico
Áreas comuns dos andares	Granito	Concreto texturizado	Concreto aparente
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

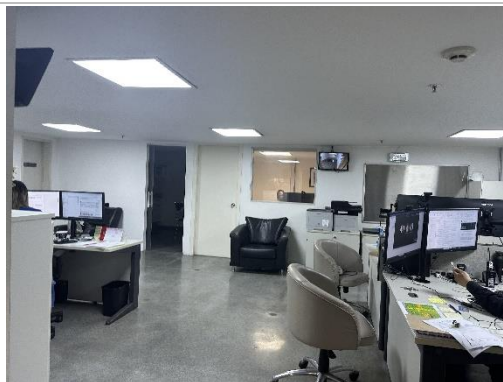
As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ O edifício contém 10 elevadores total para circulação, 5 destes atendendo os conjuntos em estudo. Todos os elevadores são sociais com capacidade para atender pessoas com necessidades especiais ▪ 2 Escadas de serviço com acesso pela área comum; ▪ 2 Escada de emergência pressurizadas.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso. ▪ CFTV ▪ Portas rápidas com acionamento elétrico
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers. ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado central com controle VAV;
Outros	▪ Piso Elevado ▪ Heliponto

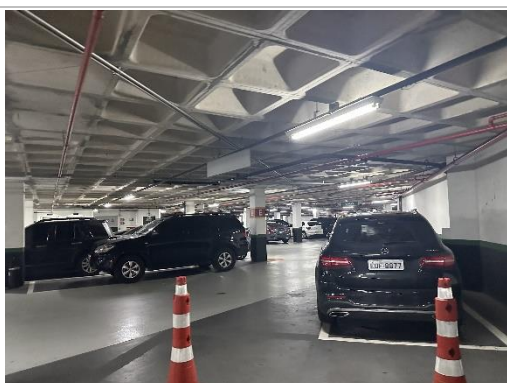
4.2.3. Reportagem Fotográfica



Recepção



Administração



Estacionamento



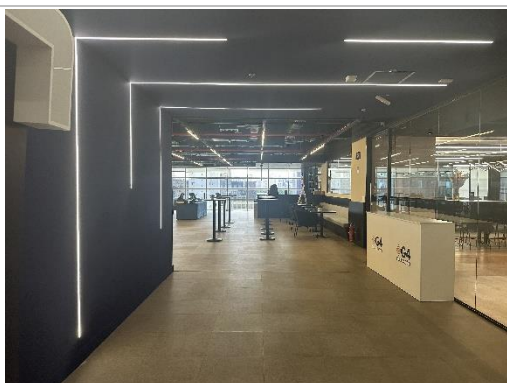
Cabine Primária



Átrio de Elevadores



G4 Educação



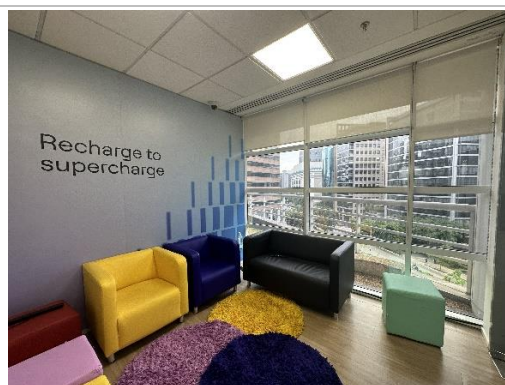
G4 Educação



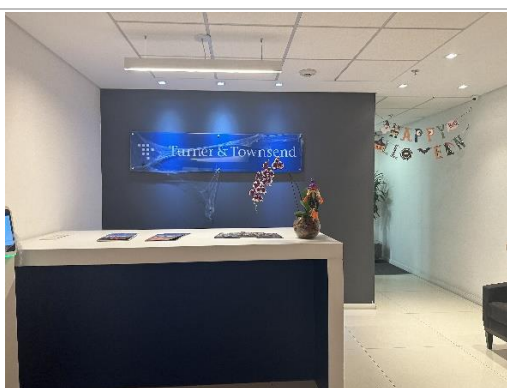
HCL



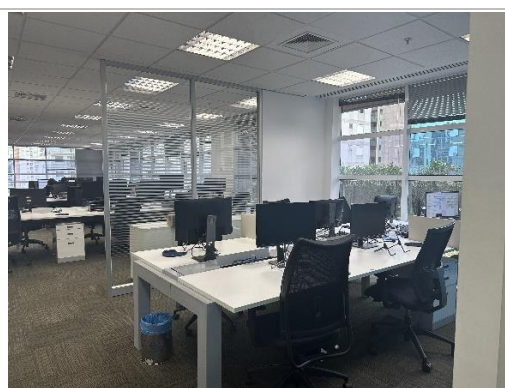
HCL



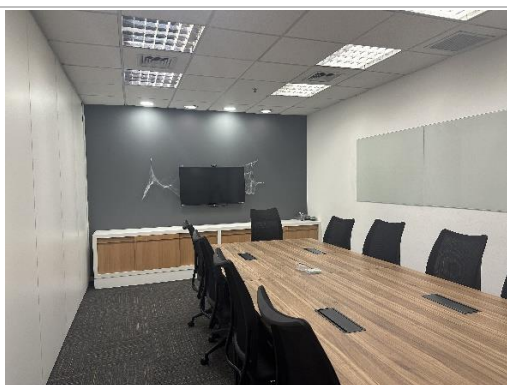
HCL



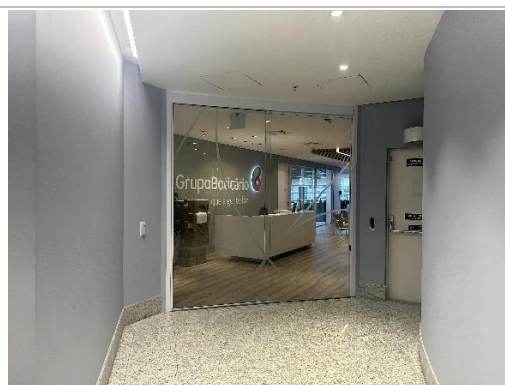
Turner & Townsend



Turner & Townsend



Turner & Townsend



O Boticário



AVLA Seguros



T System

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.521,11 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	12.200.180 hab.	12.200.180 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 714.683.362,46	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 58.691,90	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,805	0,805	0,659
(Fonte: IBGE)			
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Médio-Alta	Para Venda	Médio-Alta
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial
Análise de SWOT			
Pontos Fortes: ✓ Construção de Qualidade / Atual; ✓ Bom estado de conservação; ✓ Estacionamento; ✓ Boa Localização e Acesso.		Pontos Fracos: ✓ Layout da laje não proporciona máxima eficiência do espaço.	
Oportunidades: ✓ Forte demanda para locação na região; ✓ Contratos de longa duração vigentes.		Ameaças: ✓ Não observado.	

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

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

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

Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global¹:

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

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 (junho a setembro/2022).

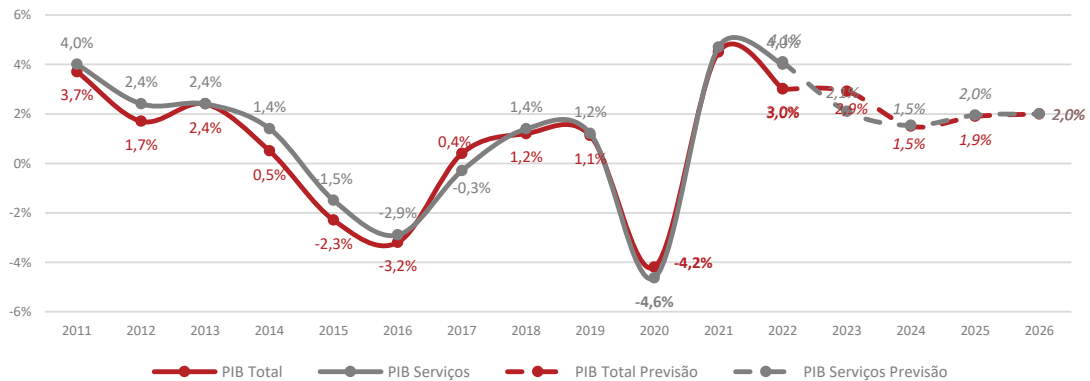
- ✓ Como decorrência dos fatores elencados acima as expectativas de crescimento mundial vêm sendo revistas para baixo. Cenários não-otimistas indicam uma recessão norte-americana e europeia em 2023;
- ✓ No Brasil, a divulgação do PIB apontou crescimento de 0,9% no segundo trimestre de 2023 na comparação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

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

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

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

Crescimento do PIB
 Previsão em 29/09/2023



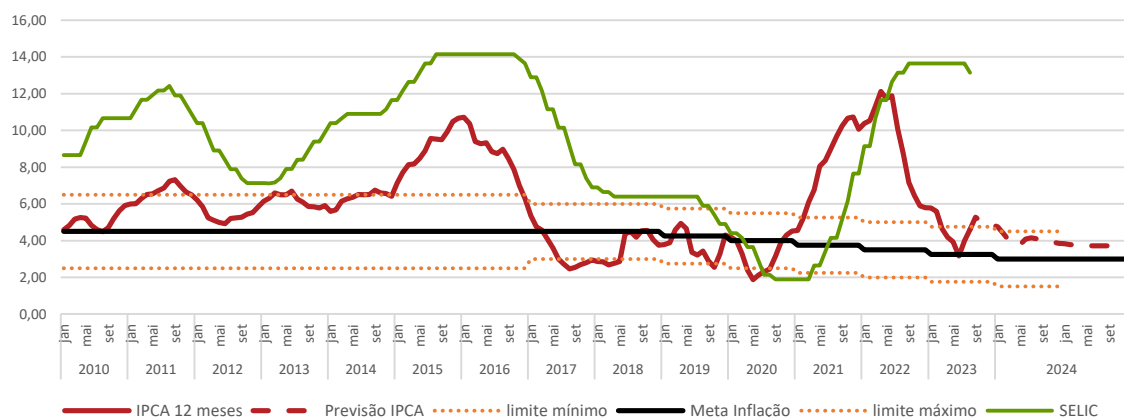
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – setembro/2023

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

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

Atualmente, a taxa SELIC está fixada em 12,25%, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020.

IPCA x SELIC x Meta de Inflação

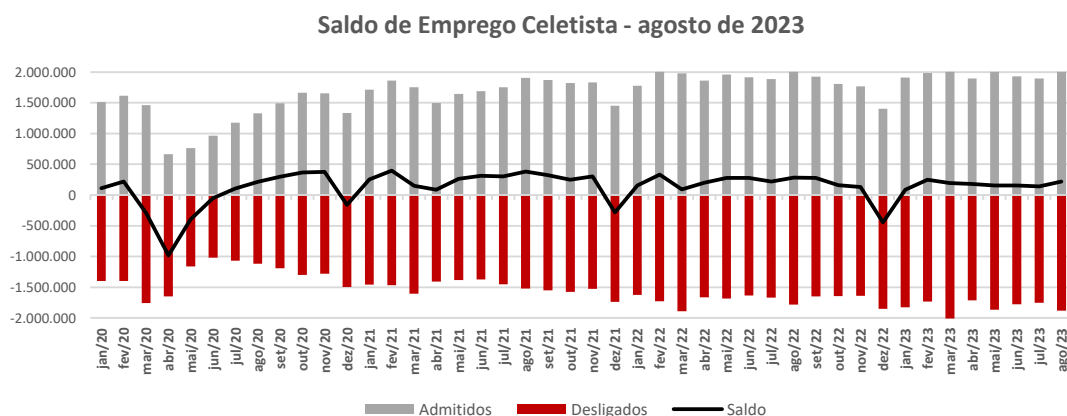


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – setembro/2023

TRABALHO FORMAL

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

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

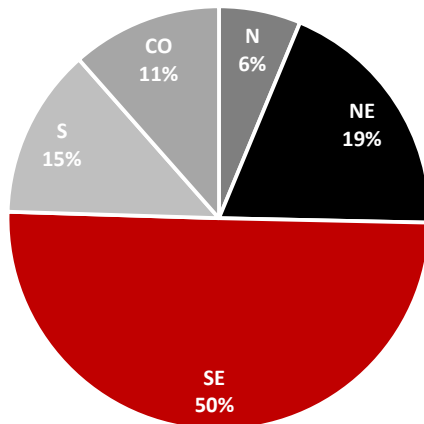


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – setembro/2023

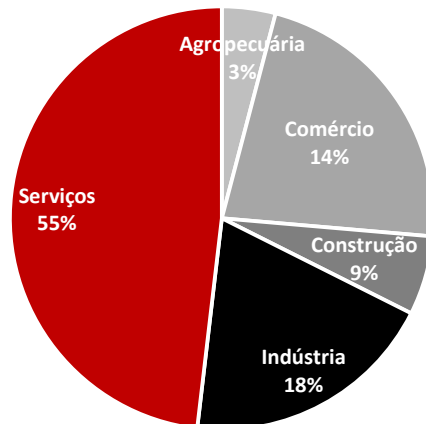
Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a queda da taxa do desemprego no Brasil em 2023 perderá fôlego, conforme previsão da OIT (Organização Internacional do Trabalho). É previsto que o índice fique em 9,1%, com 9,9 milhões de brasileiros sem trabalho em 2023 e pouca mudança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

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

Novos Postos de Trabalho por Região - Agosto/2023



Estoque de Postos de Trabalho por Grupamento - Agosto/2023

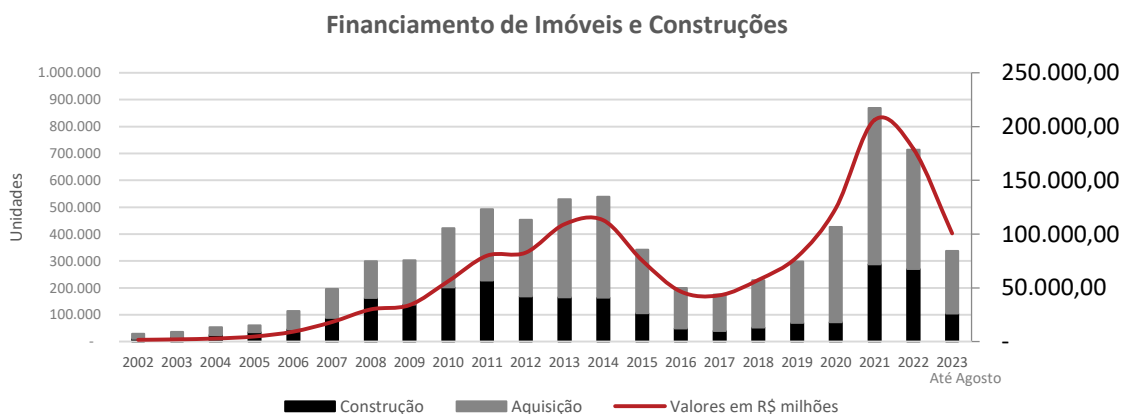


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – setembro/2023

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

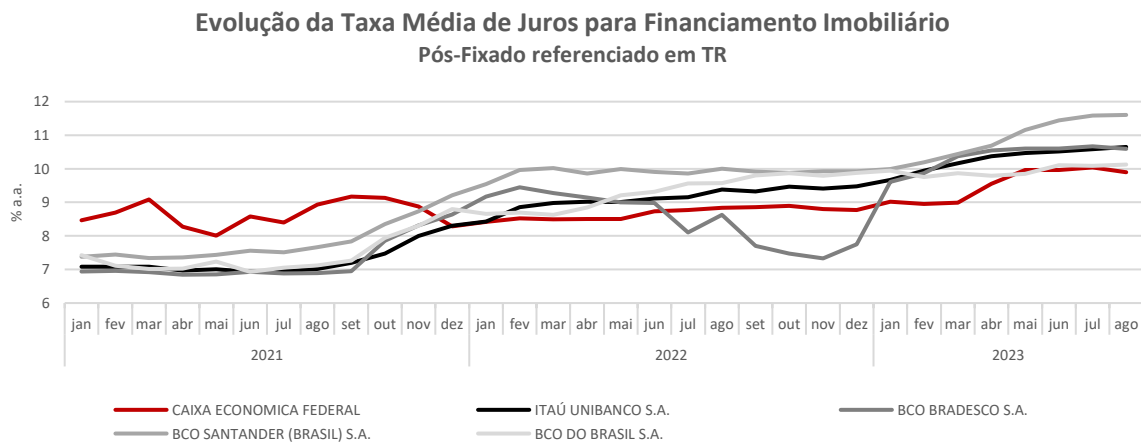
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a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

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



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

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



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

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

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



Fonte: Binswanger Brazil – setembro/2023

5.2. MERCADO 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 Continental Square Faria Lima é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe A. Ele se encontra em São Paulo, dentro da região de escritórios Vila Olímpia.

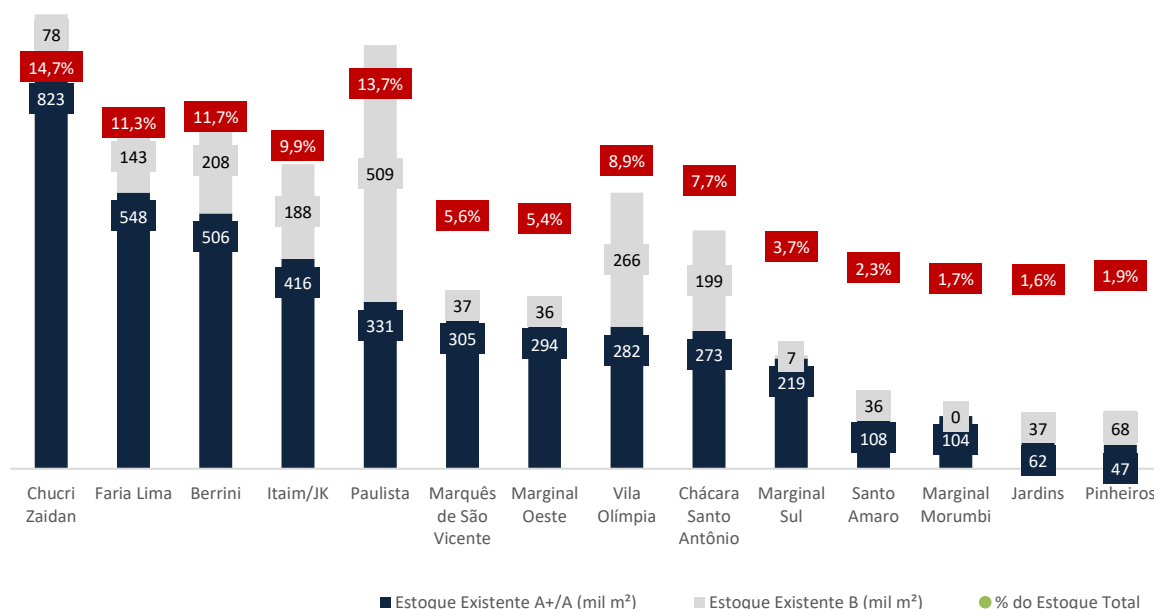
Para as análises a seguir utilizaremos a data-base setembro de 2023, referentes ao 3º trimestre do ano de 2023.

Estoque

De acordo com o fechamento do 3º trimestre de 2023, a cidade tem aproximadamente 6.129 mil m² 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, Chucrí Zaidan, Berrini, Faria Lima, Itaim/JK, Vila Olímpia, Marginal Oeste, Pinheiros, Marginal Sul, Marginal Morumbi, Chácara Santo Antônio, Marquês de São Vicente, Santo Amaro e Jardins. Ao todo, o mercado de São Paulo é formado por 1.628 mil m² de Classe A, 2.689 mil m² de Classe A+ e 1.810 mil m² de classe B.

Dentro desse mercado, as regiões da Paulista, Vila Olímpia e Berrini concentram o maior número de empreendimentos, com respectivos 88, 75 e 56. Quanto à área, em relação ao estoque total A+/A/B, Chucrí Zaidan ocupa o primeiro lugar, com 900 mil m². A Paulista aparece em segundo com 840 mil m², e a Berrini em terceiro com 714 mil m². Santo Amaro com 12 e Marginal Morumbi com 5, são as regiões com o menor número de ativos.

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

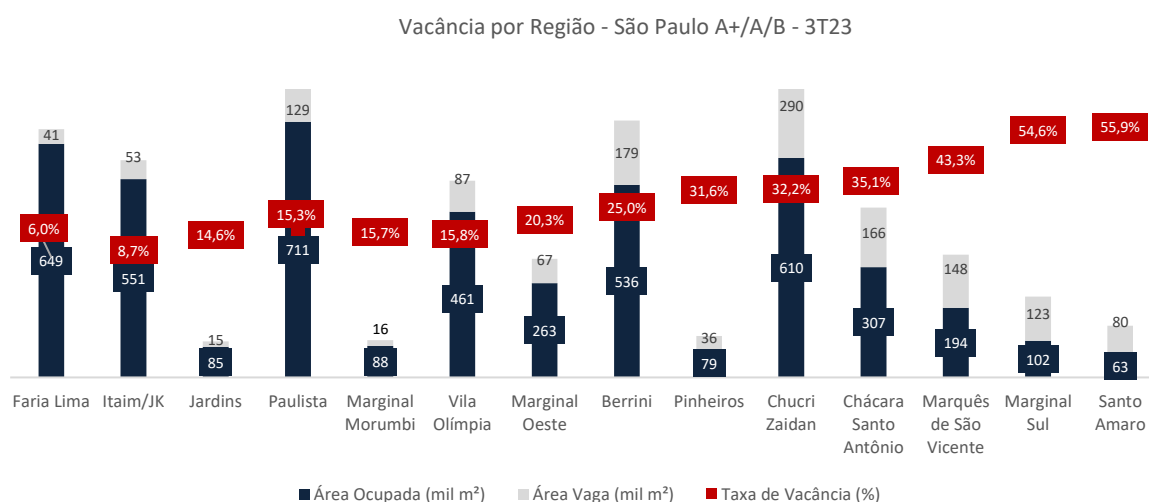


Para efeito de análise, a Binswanger Brazil entende a presença de duas zonas principais na cidade: A Zona Centralizada (ZC) que concentra regiões bem localizadas, com maior oferta de infraestrutura e menor oferta de terrenos, sendo composta por Paulista, Jardins, Faria Lima, Marginal Oeste, Itaim/JK,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

composta por Berrini, Chucrí Zaidan, Marginal Sul, Marginal Morumbi, Marquês de São Vicente, Santo Amaro e Chácara Santo Antônio.

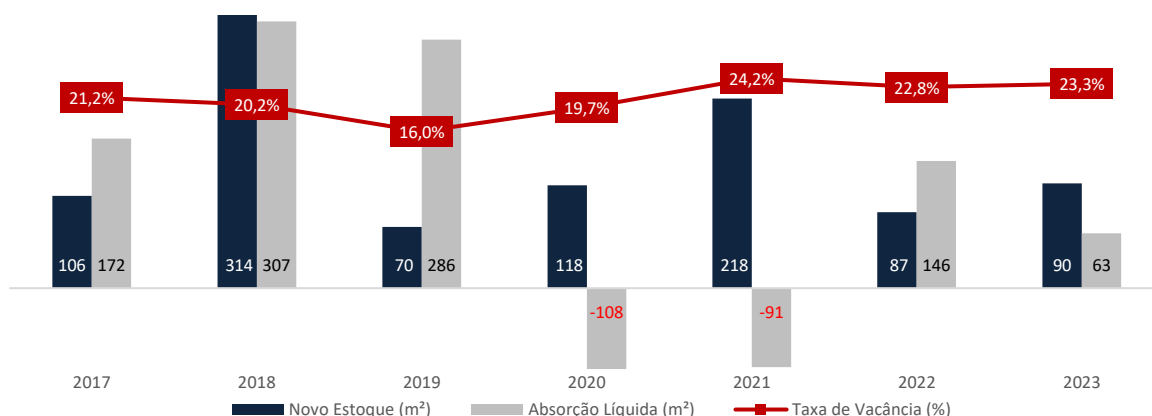
Taxa de Vacância

O mercado de escritório corporativos em São Paulo Classe A+/A/B registrou no terceiro trimestre de 2023 uma taxa de vacância de 23,3%. As regiões Santo Amaro, Marginal Sul e Marquês de São Vicente apresentam as maiores taxas de vacância do mercado, com 55,9%, 54,6% e 43,3%, respectivamente. A região da Chucrí Zaidan se configura com o maior estoque vago, com 290 mil m², muito em função do grande volume estoque existente na região que, em grande parte, é de entrega recente.



No mercado A+/A da Zona Centralizada e Descentralizada, após um período de grande volume de novo estoque observado entre 2012 e 2016, a taxa de vacância observou um aumento até o patamar de 23,0% no terceiro trimestre de 2016. Com anos seguidos de menor entrega e o mercado mais aquecido, grandes volumes de absorção líquida foram observados entre 2017 e 2019. Tal contexto contribuiu para a redução da vacância no período, mesmo com a manutenção de um volume considerável de novo estoque entre os anos. A tendência foi alterada a partir de 2020 em função dos impactos da pandemia do covid-19: com o grande volume de devoluções registrados desde o 2T20, a taxa não só voltou a aumentar, como também registrou seu maior valor na série histórica para o fechamento de um ano: 24,2% em 2021. O mercado de São Paulo registra absorção líquida positiva desde o último trimestre de 2021, e para o ano de 2022, teve uma absorção líquida de 146 mil m², desta forma, foi possível reduzir a taxa de vacância em 1,4 p.p se comparado ao ano de 2021. Já o ano de 2023 finaliza seu terceiro trimestre com um aumento de 0,5 p.p em relação ao final do ano passado, pois apesar da absorção líquida positiva de 63 mil m², houve a entrada de 90 mil m² de novo estoque.

Histórico A+/A/B São Paulo

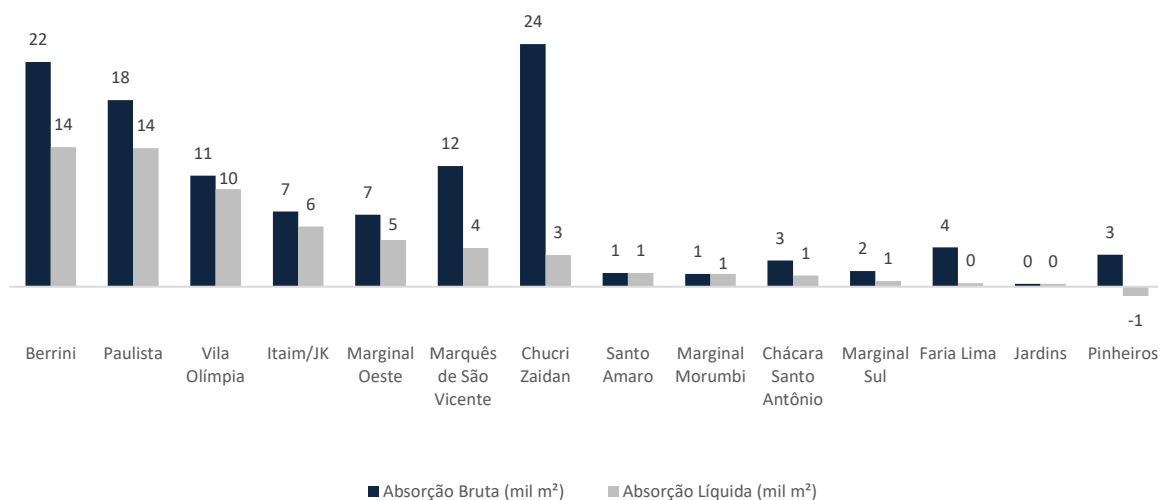


Absorção Líquida

Após dois anos em que o mercado de São Paulo acumulou uma absorção líquida de -199 mil m² para empreendimentos classificados como A+/A/B. O ano de 2022 apresentou uma absorção bruta de 640 mil m² e absorção líquida positiva de 146 mil m². Considerando o baixo volume de novo estoque no ano de 2022, principalmente quando comparado com os anos anteriores, esse valor de absorção foi extremamente importante para que o mercado observasse uma redução geral em sua vacância, a qual voltou a subir com o ano de 2023, devido o alto volume de novo estoque.

Neste trimestre, para o estoque A+/A, Berrini, Paulista e Vila Olímpia se destacaram com absorções líquidas positivas, sendo respectivamente 14 mil m², 14 mil m² e 10 mil m². Todas as regiões observaram valores positivos de absorção líquida com exceção de Pinheiros que apresentou -1 mil m². Destaque para região da Chucrí Zaidan que, apesar de ter alcançado a maior absorção bruta entre as regiões de 24 mil m², foi apenas a sétima região com a maior absorção líquida do mercado.

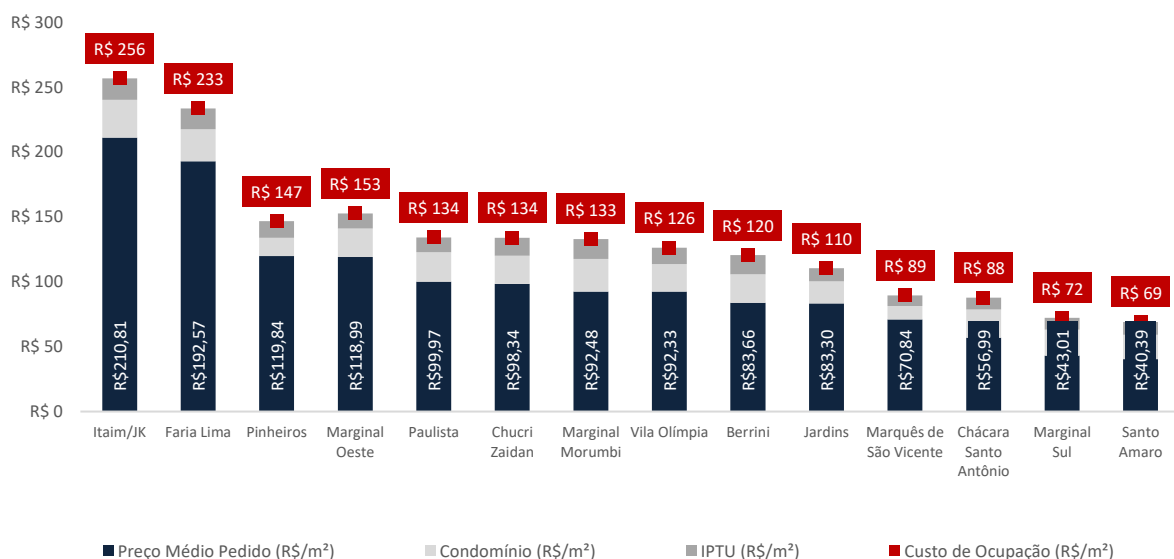
Volume de Absorção por Região - São Paulo A+/A/B - 3T23



Preço Pedido

A média de preços pedidos em empreendimentos Classe A+/A/B no mercado de São Paulo fechou o 3º trimestre de 2023 em R\$87,83/m². As regiões que apresentam maiores médias foram Itaim/JK, Faria Lima e Pinheiros, com R\$210,81/m², R\$192,57/m² e R\$119,84/m², respectivamente. As regiões de Santo Amaro, Marginal Sul e Chácara Santo Antônio, por sua vez, têm as médias mais baixas: R\$40,39/m², R\$43,01/m² e R\$56,99/m², respectivamente.

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



Detalhe Região Vila Olímpia A+/A

Região Vila Olímpia - Classe: A e A+

Estoque Total 281.522 m²

Taxa de Vacância 15,5%

Preço Pedido Médio R\$ 95,36 /m²

Crescimento do Estoque

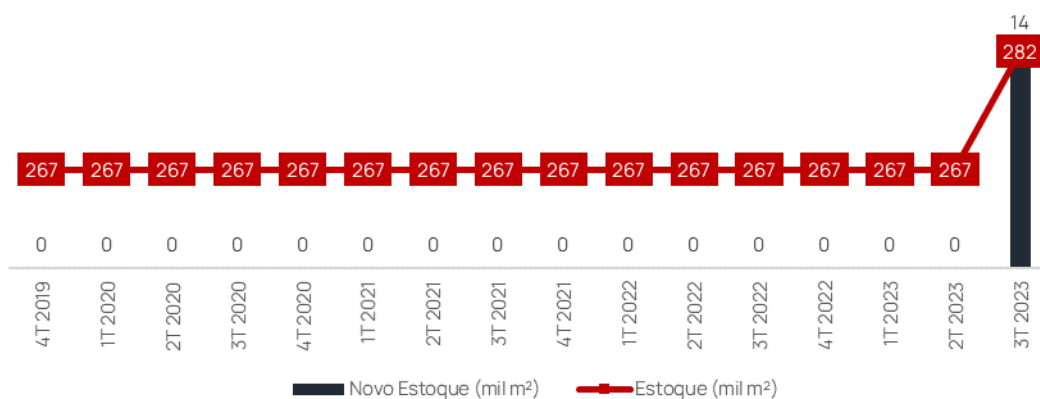


Gráfico de Crescimento de Estoque da Região Analisada

Relação de Absorção Bruta e Líquida

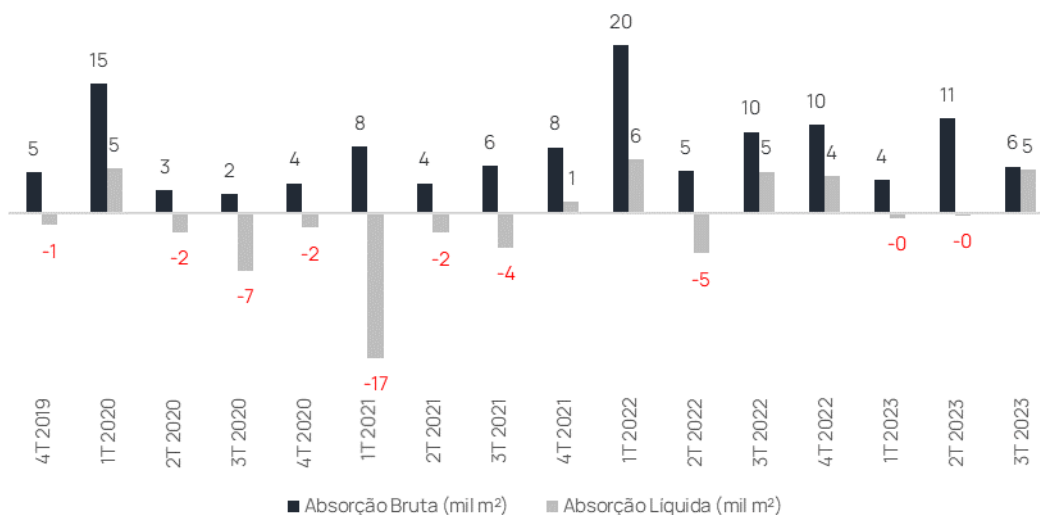


Gráfico de Relação de Absorção Bruta e Líquida da Região Analisada

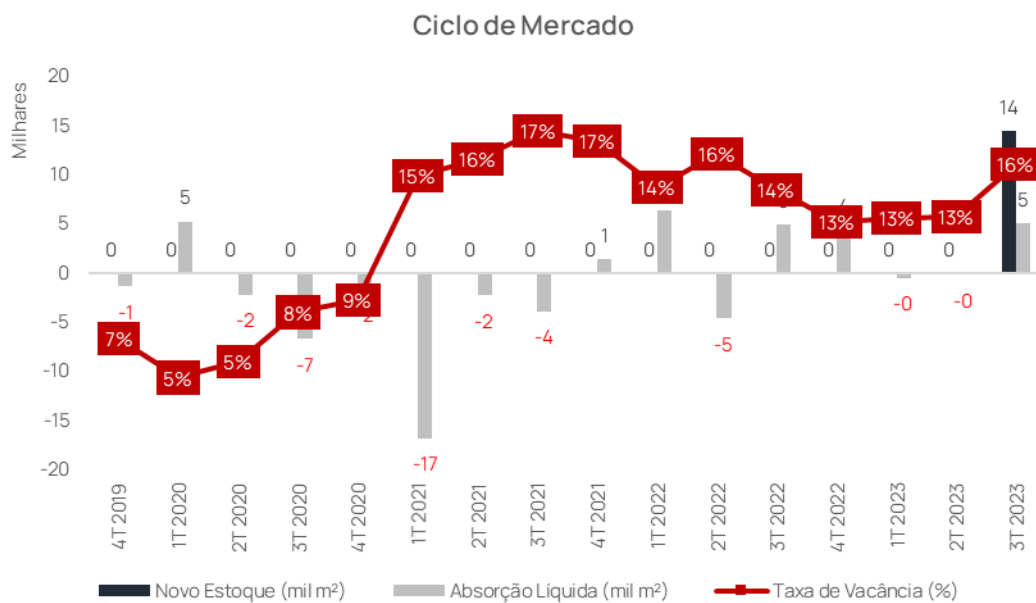


Gráfico de Ciclo de Mercado da Região Analisada

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 enfocado 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 Engº 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 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		
	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 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%

Fator área / vaga

Considera a valorização ou desvalorização de um imóvel tendo como base a relação entre o número de vagas de estacionamento e sua área. Imóveis com maior número de vagas por m² são mais valorizados do que aqueles com menos vagas por m².

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\$/m²)	111,23	130,86	150,49

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

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 130,86
A = Área privativa (m²)	7.853,65 m²
V = Valor Total	R\$ 1.027.728,64
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 1.028.000,00

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:

Conjunto	Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
11/14	O Boticário	16/11/2017	01/02/2021	31/01/2024	99.579,62	124,35
12	HCL	10/10/2018	10/10/2021	10/09/2024	37.000,00	90,00
13	Turner	15/04/2016	15/04/2022	15/04/2024	43.657,37	110,36
22	G4 Educação	10/07/2023	-	10/01/2030	97.100,00	211,09
23/24	G4 Educação	17/04/2023	-	17/10/2030	191.760,00	221,79
31	Vero	16/09/2019	16/09/2022	15/09/2024	54.445,48	118,36
34	Vero	28/10/2019	28/10/2022	27/10/2024	46.310,60	107,13
32	AVLA Seguros	26/06/2022	-	26/06/2025	81.541,88	177,26
33	T Systems	15/09/2003	01/07/2022	30/06/2025	42.624,27	98,60
41/42/43/44	Regus	24/03/2010	01/05/2021	31/12/2029	279.419,48	156,57
51	Nomos	01/10/2023	28/02/2016	30/09/2028	55.159,30	119,91
53	S2 Aceleradora	01/09/2023	01/09/2018	31/08/2026	41.400,00	95,77

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\$130,86/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme contratos de locação, as partes têm direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo. Os contratos com a G4 educação não têm direito a revisional.

- **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:** a área vaga será absorvida 6 meses após o início do fluxo.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 2 meses de vacância.
- **Carência inicial:** 2 meses para os espaços vagos.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 2 meses de carência.
- **Descontos:** conforme contratos de locação, consideramos os seguintes descontos:
 - **Regus:** R\$ 41.912,92 até o final do contrato;
 - **Nomos:** R\$4.502,80 durante os primeiros 17 meses de fluxo, e R\$ 1.688,55 por 12 meses;
 - **S2 Aceleradora:** R\$ 2.300,00 durante os primeiros 9 meses de fluxo.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 3% 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 e para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 0%.
- **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 2,50% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 27,00/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme média praticada no imóvel).
- **IPTU:** R\$ 12,24/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2023).

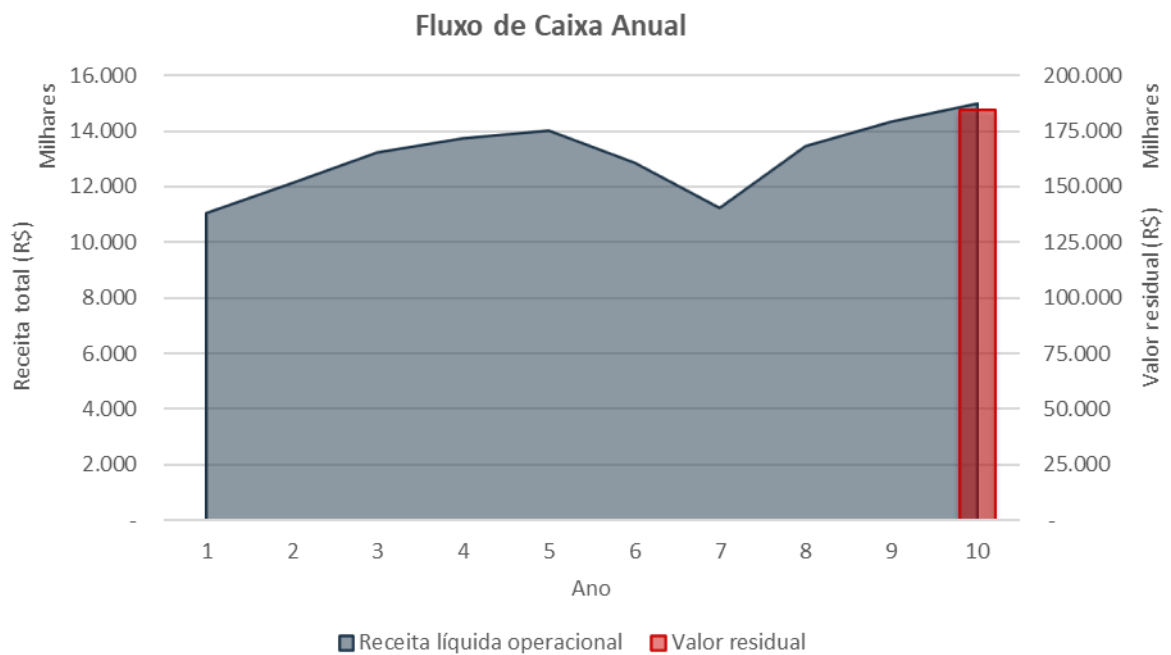
- **Inadimplência Constante:** não consideramos inadimplência.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1,5% sobre receita (em meses de receita positiva).de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,75% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% 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\$ 166.660.000,00	Cento E Sessenta E Seis Milhões, Seiscentos E Sessenta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	---------------------------	---

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



BR CAPITAL - FII Continental Square - Edifício Continental Square

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas													
Receita de Locação Corrigida			11.756.547	12.710.349	13.512.420	14.030.691	14.292.488	13.554.960	12.372.291	14.012.927	14.681.187	15.261.133	136.184.993
Desconto de locação			12.767.754	13.839.544	14.083.834	14.593.662	14.795.443	14.700.048	13.662.415	14.430.652	14.824.512	15.261.133	142.958.996
Carência			(577.689)	(537.289)	(511.398)	(502.955)	(502.955)	(502.955)	(41.913)	-	-	-	(3.177.154)
			(433.518)	(591.906)	(60.016)	(60.016)	-	(642.133)	(1.248.211)	(417.725)	(143.324)	-	(3.596.849)
Total de despesas													
Comissão de locação			(735.082)	(631.232)	(304.175)	(339.429)	(321.951)	(715.740)	(1.173.155)	(604.152)	(380.816)	(305.223)	(5.510.956)
Condomínio			(216.759)	(295.953)	-	(60.016)	-	(321.066)	(554.393)	(278.575)	(71.662)	-	(1.798.425)
IPTU			(197.840)	(59.856)	(23.344)	-	(24.840)	(89.447)	(263.122)	(35.016)	(11.672)	-	(705.137)
Inadimplência			(89.687)	(27.135)	(10.583)	-	(11.261)	(40.549)	(119.282)	(15.874)	(5.291)	-	(319.662)
Fundo de Reposição de Ativo - FRA			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestão de contrato			(173.097)	(186.216)	(202.686)	(209.560)	(214.387)	(198.508)	(177.268)	(206.015)	(219.143)	(228.917)	(2.015.799)
			(57.699)	(62.072)	(67.562)	(69.853)	(71.462)	(66.169)	(59.089)	(68.672)	(73.048)	(76.306)	(671.933)
Receita líquida operacional													
			11.021.465	12.079.116	13.208.245	13.691.262	13.970.537	12.839.220	11.199.136	13.408.775	14.300.371	14.955.910	130.674.037
Valor de Venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	189.310.979	189.310.979
Comissão de venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.732.774)	(4.732.774)
Valor residual													
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	184.578.205	184.578.205
VPL (Valor Presente Líquido)													
			(166.663.246)										
Fluxo de caixa													
			11.021.465	12.079.116	13.208.245	13.691.262	13.970.537	12.839.220	11.199.136	13.408.775	14.300.371	199.534.115	
Fluxo de caixa acumulado													
			11.021.465	23.100.581	36.308.826	50.000.088	63.970.625	76.809.845	88.008.981	101.417.756	115.718.127	315.252.242	315.252.242

Nota: Este fluxo anual é meramente ilustrativo, o VPL é calculado pelo fluxo mensal apresentado.

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%							

Taxa de desconto	Valor de locação - Consolidado										
		104,69	111,23	117,77	124,32	130,86	137,40	143,95	150,49	157,03	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	6,75%	-2,00%	160.168.031	167.794.311	175.420.590	183.046.869	190.673.148	198.299.427	206.467.532	214.118.439	221.769.347
	7,25%	-1,50%	154.938.176	162.266.868	169.595.561	176.924.253	184.252.945	191.581.638	199.427.419	206.779.616	214.131.812
	7,75%	-1,00%	149.941.022	156.986.004	164.030.987	171.075.970	178.120.952	185.165.935	192.704.506	199.771.925	206.839.343
	8,25%	-0,50%	145.164.669	151.939.095	158.713.520	165.487.946	172.262.372	179.036.798	186.282.482	193.078.329	199.874.176
	8,75%	0,00%	140.597.888	147.114.228	153.630.567	160.146.907	166.663.246	173.179.586	180.145.960	186.682.755	193.219.551
	9,25%	0,50%	136.230.083	142.500.162	148.770.242	155.040.321	161.310.401	167.580.481	174.280.417	180.570.036	186.859.655
	9,75%	1,00%	132.051.247	138.086.286	144.121.324	150.156.363	156.191.402	162.226.440	168.672.149	174.725.855	180.779.561
	10,25%	1,50%	128.051.932	133.862.575	139.673.219	145.483.862	151.294.506	157.105.149	163.308.214	169.136.695	174.965.175
	10,75%	2,00%	124.223.212	129.819.565	135.415.917	141.012.270	146.608.622	152.204.974	158.176.387	163.789.788	169.403.188

Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a)										
		6,80%	7,23%	7,65%	8,08%	8,50%	8,93%	9,35%	9,78%	10,20%	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	6,75%	-2,00%	215.301.592	208.202.805	201.892.772	195.728.460	190.673.148	186.099.294	181.941.245	178.144.766	174.664.659
	7,25%	-1,50%	207.757.001	200.982.302	194.960.348	189.077.462	184.252.945	179.887.907	175.919.689	172.296.535	168.975.309
	7,75%	-1,00%	200.556.828	194.090.016	188.341.740	182.726.211	178.120.952	173.954.290	170.166.414	166.707.920	163.537.633
	8,25%	-0,50%	193.683.225	187.508.979	182.020.761	176.659.284	172.262.372	168.284.214	164.667.706	161.365.677	158.338.818
	8,75%	0,00%	187.119.361	181.223.187	175.982.143	170.862.133	166.663.246	162.864.253	159.410.624	156.257.309	153.366.771
	9,25%	0,50%	180.849.357	175.217.540	170.211.481	165.321.029	161.310.401	157.681.738	154.382.953	151.371.019	148.610.080
	9,75%	1,00%	174.858.230	169.477.791	164.695.179	160.023.014	156.191.402	152.724.705	149.573.163	146.695.668	144.057.964
	10,25%	1,50%	169.131.835	163.990.487	159.420.400	154.955.852	151.294.506	147.981.859	144.970.362	142.220.734	139.700.242
	10,75%	2,00%	163.656.819	158.742.927	154.375.023	150.107.989	146.608.622	143.442.528	140.564.261	137.936.278	135.527.294

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\$ 166.660.000,00	Cento E Sessenta E Seis Milhões, Seiscentos E Sessenta 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

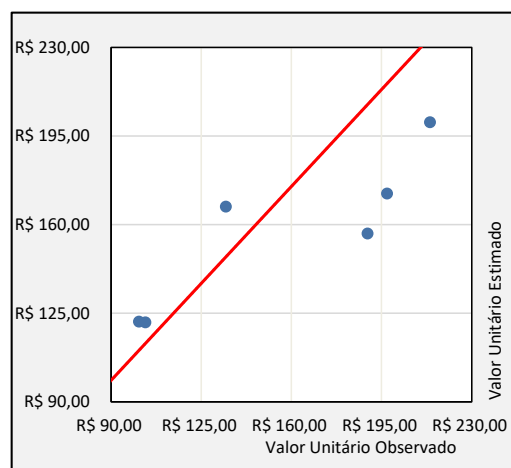
Item	Endereço	Empreendimento	Conjunto / Andar	Zoneamento		Áreas		Construções					Contato
				Índice Local	Área BOMA (m²)	Área privativa (m²)		Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	
Aval.	Rua Olimpíadas, 205	Edifício Continental Square	111 a 114 e 121 a 124	105	9.669,32 m²	7.853,65 m²		20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino (+)	261	-
1	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400	Faria Lima Financial Center	42	120	952,85 m²	842,92 m²		20 anos	50 anos	c - regular	escritório luxo	26	SiILA
2	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4221	Praça Faria Lima	71	120	551,07 m²	487,18 m²		10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	20	SiILA
3	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1455	JK 1455	141	115	820,43 m²	749,05 m²		15 anos	50 anos	c - regular	escritório luxo	25	SiILA
4	Avenida Chedid Jafet, 222	Millennium Office Park - Bloco C	41	110	585,38 m²	522,66 m²		20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	16	SiILA
5	Avenida Chedid Jafet, 222	Millennium Office Park - Bloco D	22	110	585,38 m²	522,66 m²		20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	16	SiILA
6	Rua Fidêncio Ramos, 308	Vila Olímpia Corporate - Torre A	121	105	402,48 m²	376,85 m²		10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	13	SiILA

Cálculo

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)					Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	842,92 m²	R\$ 177.577,96	0,90	R\$ 189,60/m²	0,975	0,872	1,000	1,018	0,865	R\$ 164,02/m²
2	487,18 m²	R\$ 115.734,48	0,90	R\$ 213,80/m²	0,975	0,872	0,876	0,951	0,674	R\$ 144,16/m²
3	749,05 m²	R\$ 164.079,40	0,90	R\$ 197,15/m²	0,983	0,872	0,936	0,999	0,790	R\$ 155,75/m²
4	522,66 m²	R\$ 60.001,37	0,90	R\$ 103,32/m²	0,991	1,080	1,000	1,021	1,092	R\$ 112,79/m²
5	522,66 m²	R\$ 58.569,28	0,90	R\$ 100,85/m²	0,991	1,080	1,000	1,021	1,092	R\$ 110,10/m²
6	376,85 m²	R\$ 56.346,61	0,90	R\$ 134,57/m²	1,000	0,872	0,876	0,983	0,731	R\$ 98,36/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área privativa (m²)	7.853,65 m²
Graus de liberdade:	5	Idade:	20 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	50 anos
Amplitude:	R\$ 32,82/m²	Padrão:	escritório fino (+)
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 114,45/m²		
Média:	R\$ 130,86/m²		
Limite superior:	R\$ 147,27/m²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 98,36/m²	Limite inferior (-30%):	R\$ 91,60/m²
Valor máximo:	R\$ 164,02/m²	Média:	R\$ 130,86/m²
		Limite superior (+30%):	R\$ 170,12/m²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 111,23/m²	R\$ 111,23/m²	
Média:	R\$ 130,86/m²	R\$ 130,86/m²	
Limite superior:	R\$ 150,49/m²	R\$ 150,49/m²	



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%

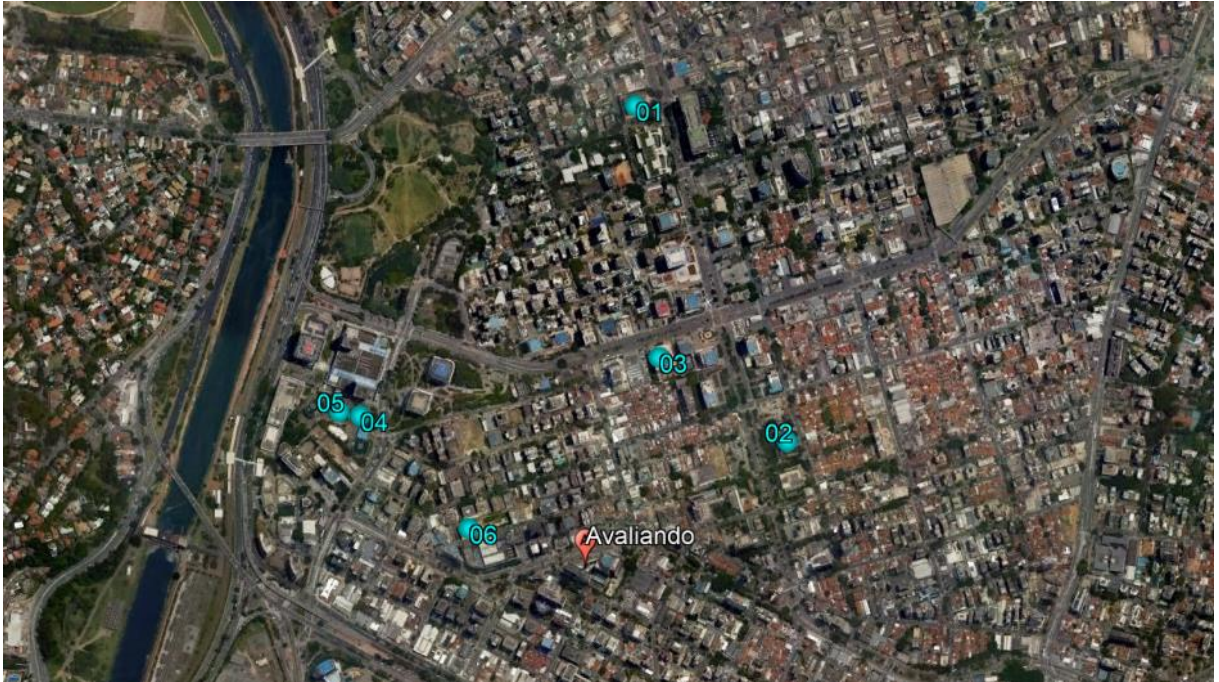
* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elementos 4 e 5



Elemento 6

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

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.