

Laudo de Avaliação

Prédio Comercial
Av. Paulista, 2000 – Bela Vista
São Paulo / SP

PATRIA INVESTMENTS

Ref.: 24_37603

Julho de 2024

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, 30 de julho de 2024

À Patria Investments

A/C Sr. Victor Santos

***REF: Imóvel comercial localizado na Avenida
Paulista, 2.000 – Bela Vista – São Paulo / SP***

Atendendo à solicitação da PATRIA INVESTMENTS, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base julho 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	23
5.1. PANORAMA DE MERCADO	24
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	30
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	34
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	38
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	38
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	41
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	44
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	45
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	46
APÊNDICE B – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS	50
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	51

SUMÁRIO

INTERESSADO	PATRIA INVESTMENTS
PROPRIETÁRIO	PANAMBY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda e Locação
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Pátria_ Av. Paulista 2000
TIPOLOGIA	Comercial - Prédio Inteiro

OBJETO	Endereço	Av. Paulista, 2000
	Bairro	Bela Vista
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área de Terreno	755,00 m ²
	Área Construída	8.972,78 m ²
	Área BOMA	7.183,38 m ²
	Área Locável	6.088,74 m ²

DATA VISTORIA	26/07/2024	DATA BASE	julho-2024
		ACOMPANHANTES	Jonathan / Vando

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 73.624.000,00	Setenta E Três Milhões, Seiscentos E Vinte E Quatro 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

A **PATRIA INVESTMENTS** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base julho 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:	20.291 / 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP
Proprietário:	PANAMBY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Área de Terreno:	755,00 m ²
Área Construída:	8.973,00 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Último ato praticado:	Av. 28-20291 de 07/07/2020 - Alteração de Denominação Social
Data da última emissão:	02/07/2024

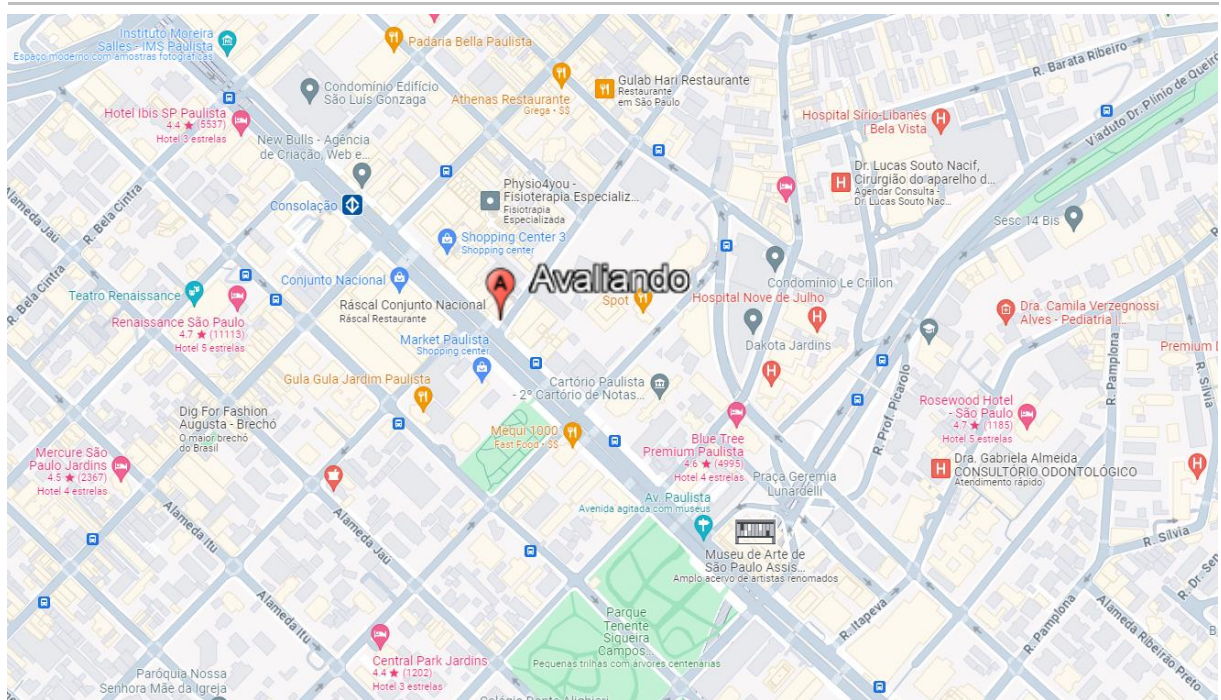
IPTU

Inscrição Cadastral:	010.057.0020-6
Contribuinte:	PANAMBY ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Área de Terreno:	755,00 m ²
Área Construída:	9.646,00 m ²
Ano de Exercício:	2024
Testada:	23,14 m

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:

- ✓ 450,0 m do Museu de Arte de São Paulo Assis Chateaubriand (MASP);
- ✓ 470,0 m da Avenida Nove de Julho;
- ✓ 540,0 m da Rua da Consolação;
- ✓ 4,0 km do Centro Histórico de São Paulo.

3.2. ENTORNO

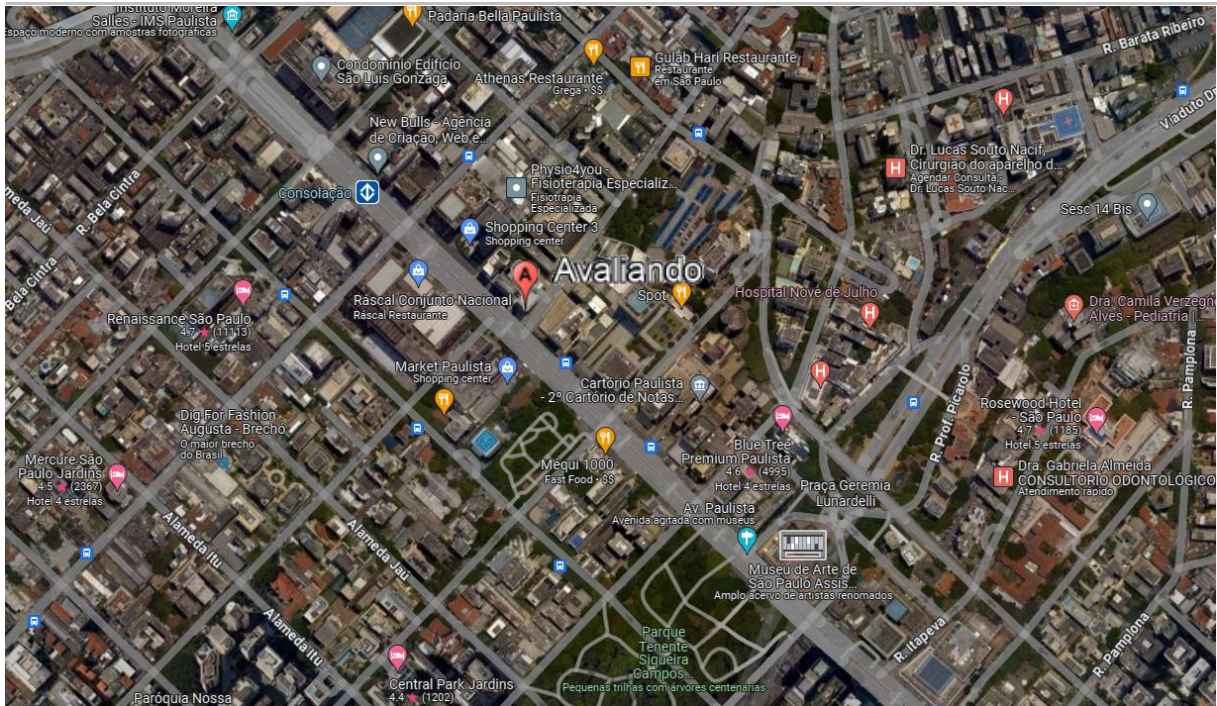


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local: Comercial / Prestação de Serviços

Densidade de Ocupação: Vertical - Alta

Padrão Econômico: Médio-Alto

Nível de Acesso: Ótimo

Intensidade do Tráfego: Intenso

Área de Preservação: Próximo ao Parque Trianon

Polos Valorizantes: Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / estação de trem ou metrô / universidades ou faculdades / escolas / clubes sociais ou esportivos / hospitais

Polos Desvalorizantes: Não observado

Vocação: Comercial / Prestação de Serviços / Institucional

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

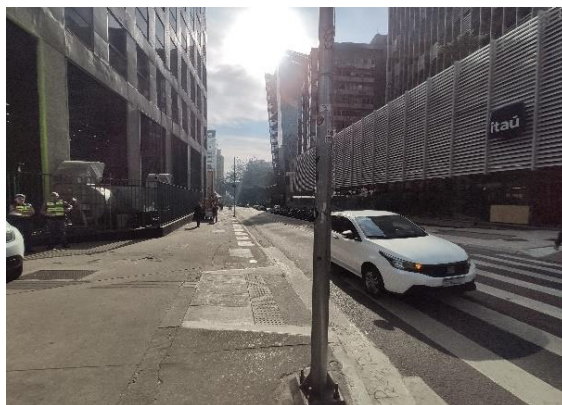
FOTOS DE ACESSOS



Av. Paulista (imóvel à esquerda)



Av. Paulista (imóvel à direita)



Rua Frei Caneca (imóvel à esquerda)



Acesso de pedestres (Av. Paulista)

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 nº 18.081/2024 - Dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 – Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126, e dá outras providências.				
Zona de Uso - Descrição	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana				
T.O. (Taxa de Ocupação)	70%				
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	<table border="0"> <tr> <td>Básico</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Máximo</td> <td>4,0</td> </tr> </table>	Básico	1,0	Máximo	4,0
Básico	1,0				
Máximo	4,0				
Gabarito	n/a				
Lote Mínimo	1.000,00 m ²				
Principais Usos Permitidos	Residenciais e não residenciais				
Principais Usos Vetados	Industriais pesados				
Outros	-				

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 construída (m ²)	Área BOMA (m ²)	Área locável (m ²)
Matrícula	755,00	8.973,00	n/i	n/i
IPTU	755,00	9.646,00	n/i	0,00
Quadro de áreas (cliente)	755,00	8.972,78	7.183,38	5.950,82
Contrato de locação	n/i	n/i	n/i	6.088,74
ADOTADA EM CÁLCULO	755,00	8.973,78	7.183,38	6.088,74

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

Para efeito de cálculo, foi considerada a área locável (privativa), conforme apresentada no contrato de locação do imóvel.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio comercial atualmente ocupado por uma universidade. O imóvel é composto por 15 pavimentos tipos, 3 subsolos, mezanino e pavimento de área técnica.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	Aprox. 20,0 m – Av. Paulista
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

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	21 Pavimentos: 3 Subsolos + Térreo + Mezanino + 15 Pavimentos tipo + Ático
Pé Direito	Duplo no térreo e aprox. 2,50m nos demais pavimentos
Estrutura	Concreto armado
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Concreto aparente com estuque
Esquadrias e Vidros	Alumínio / Ferro Vidro temperado / Transparente / Fumê
Padrão IBAPE	Escritório Superior com Elevador – limite médio
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Sinais de infiltração em paredes do subsolo
Condição Geral das Instalações	Regular
Idade Estimada	30 anos
Vida Útil Remanescente	30 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Subsolos (estacionamento)	Concreto com pintura	Alvenaria com pintura	Laje com pintura
Subsolo (clínica veterinária)	Cerâmico	Alvenaria com pintura / Cerâmica	Forro modular
Térreo	Cerâmico	Alvenaria com pintura / Concreto aparente com estuque	Forro de Gesso
Pavimentos tipo	Taco de madeira / Cerâmico / Vinílico	Alvenaria e Drywall com pintura / Granito preto	Forro de Gesso / Forro Modular
Sanitários / Copa	Cerâmico	Cerâmica / Alvenaria com pintura	Forro de Gesso / Laje com pintura
Ático e áreas de apoio	Concreto aparente	Concreto aparente / alvenaria com pintura	Laje aparente

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 elevadores que atendem do 3º subsolo ao 13º pavimento (sendo que um não atende ao 2º subsolo), todos da marca Atlas Schindler, com capacidade para 13 pessoas cada; ▪ 1 elevador com capacidade para 6 pessoas que atende do 13º ao 15º pavimento; ▪ 1 Escada de emergência em torre de estrutura metálica (construída posteriormente anexa ao prédio inicial, por volta do ano de 2006, para atender demanda do corpo de bombeiros); ▪ Escadas de incêndio com portas corta fogo que atendem todos os pavimentos.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso. ▪ CFTV
Hidráulica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 reservatórios no subsolo com capacidade para 30 mil litros cada; ▪ 2 reservatórios no terraço técnico com capacidade para 15 mil litros cada, sendo parte destinada à reserva de incêndio.
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo; ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 gerador movido a diesel, com capacidade para 200 litros e com autonomia de aprox. 6 horas e que atende os sistemas de pressurização, luzes de emergência, elevadores e bombas.

Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none">▪ Ar-condicionado central do tipo Self contêiner, contendo 3 torres de resfriamento no terraço e 2 máquinas de controle por andar.
Outros	<ul style="list-style-type: none">▪ Clínica veterinária em fase final de construção presente no 1º subsolo (andar “SL”);▪ Laboratórios de engenharia presentes no 2º subsolo (andar “-1”).

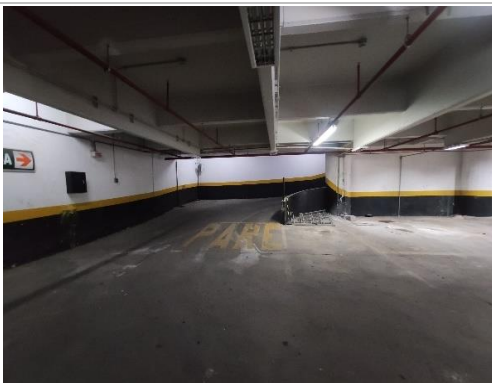
4.2.3. Reportagem Fotográfica



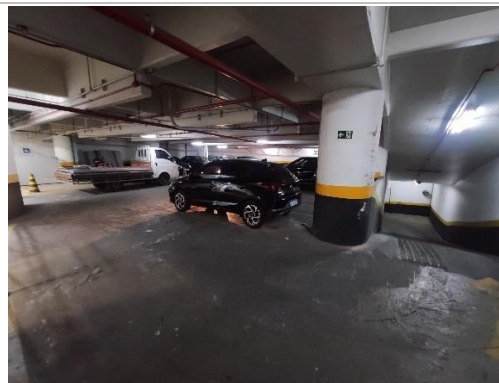
Sala de funcionários – 3º Subsolo



Gerador



Estacionamento – 3º subsolo



Estacionamento – 2º subsolo



Laboratório de Engenharia – 2º subsolo



Clínica veterinária – 1º subsolo



Clínica veterinária (áreas em reforma) – 1º subsolo



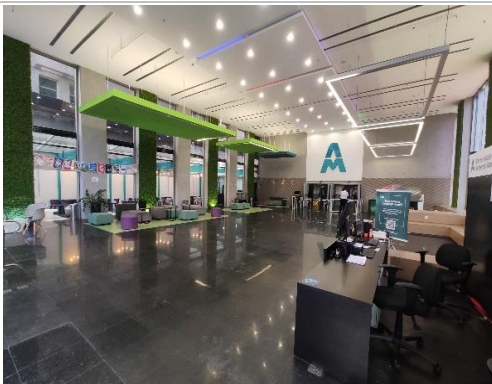
Clínica veterinária (áreas em reforma) – 1º subsolo



Vestiários – 1º subsolo



Escada de acesso ao térreo



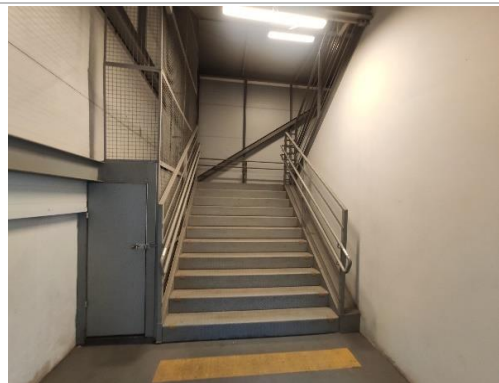
Térreo – Hall de acesso



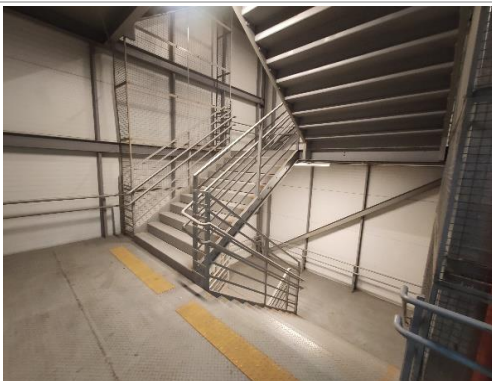
Área de convivência



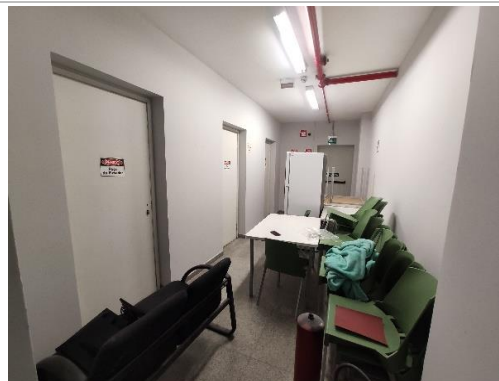
Sistemas de pressurização



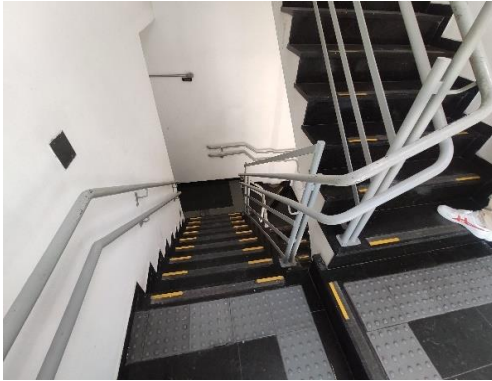
Escada de emergência anexa



Escada de emergência anexa – 1º andar



Hall de elevadores – mezanino em reforma



Escadas de emergência interna



Sistema de ar-condicionado



Hall de elevadores – 1º andar



Sala de aula – 1º andar



Sala de aula – Enfermaria simulada – 2º andar



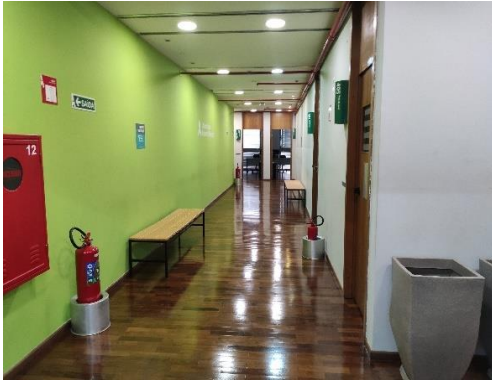
Sala de aula – 2º andar



Corredor dos pavimentos tipos – 3º andar



Laboratório de práticas integradas – 3º andar



Corredor dos pavimentos tipos – 4º andar



Sala de aula – 4º andar



Sala de metodologias – 4º andar



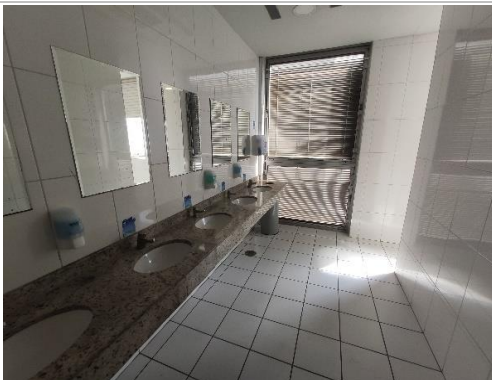
Oficina de moda – 5º andar



Laboratório de corpo e movimento – 5º andar



Oficina de projetos – 6º andar



Banheiros dos pavimentos tipo – 7º andar



Laboratórios de informática – 7º andar



Sala de aula – 9º andar



Biblioteca – 10º andar



Sala de projetos – 11º andar



Laboratório de veterinária – 12º andar



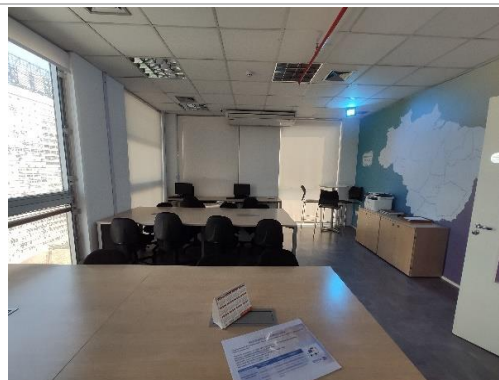
Sala de operações – 13º andar



Corredores – 14º andar



Copa – 14º andar



Sala de professores – 14º andar



Oficina de games – 15º andar



Sala de reuniões – 15º andar



Escada de acesso ao 15º andar



Elevador de acesso aos últimos pavimentos



Sistemas de ar-condicionado



Terraço



Sala de máquinas - elevadores



Depósito

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	Alta	Para Locação	Médio-Alta
Demanda	Médio-Alta	Para Venda	Média
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Boa Localização e Acesso (Em importante avenida de São Paulo);
- ✓ Estacionamento.

Pontos Fracos:

- ✓ Arquitetura sem destaque.

Oportunidades:

- ✓ Forte demanda para locação na região;
- ✓ Contrato vigente de longa duração.

Ameaças:

- ✓ Excesso de oferta na região;
- ✓ 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 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 3,75%, 3,51% e 3,50%, respectivamente.

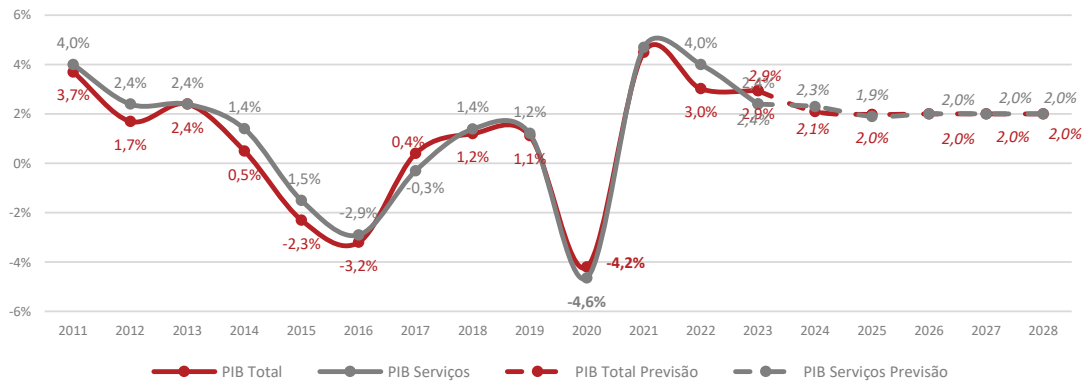
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. O crescimento global lento pesou sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América do Sul.

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

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 apresentou um crescimento do PIB Total de 4,5% após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano e encerrou 2022 com um crescimento acumulado de 3,0% e 2023 com 2,9%. As perspectivas futuras são positivas, sendo o PIB Total esperado para 2024 de 2,09%, 1,98% em 2025 e 2,0% em 2026 e 2027, conforme relatório FOCUS de 28/06/2024.

Crescimento do PIB

Previsão em 01/07/2024



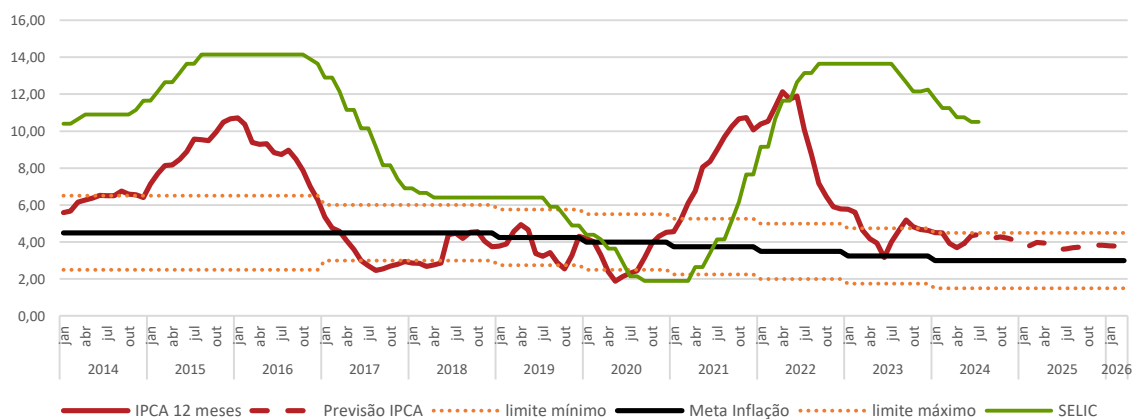
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – julho/2024

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.

Recentemente, a inflação brasileira interrompeu a trajetória de sucessivas acelerações. A variação acumulada em doze meses do índice IPCA foi de 3,93% em maio de 2024. 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 10,50%, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020.

IPCA x SELIC x Meta de Inflação

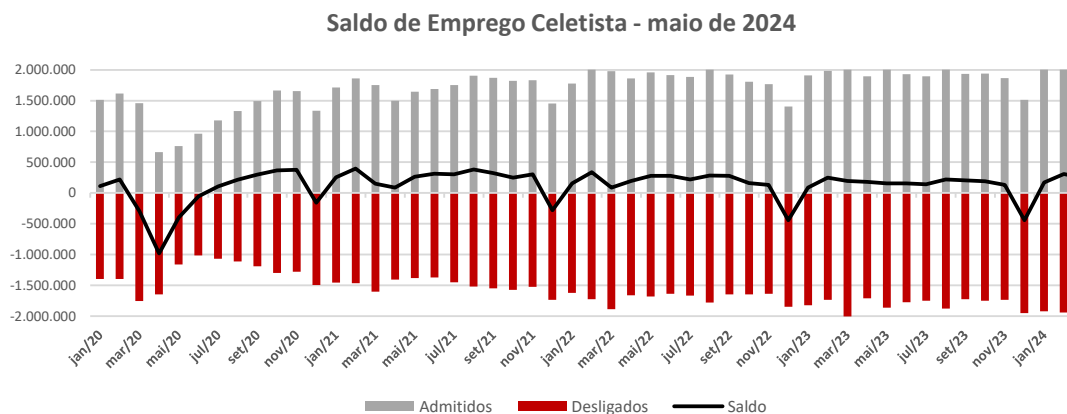


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – julho/2024

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.

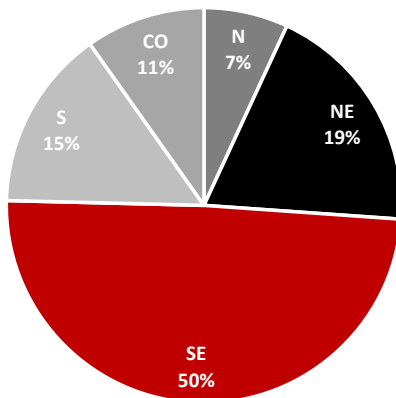


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – julho/2024

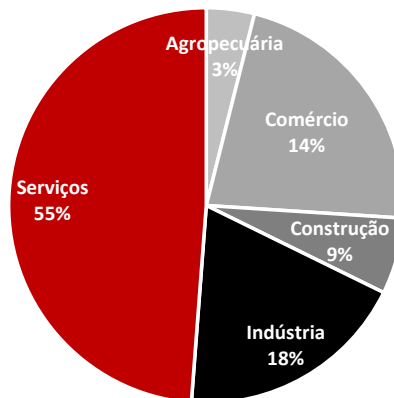
Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a taxa do desemprego no Brasil deve voltar a crescer ainda no início de 2024, conforme previsão do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (GGV Ibre). É previsto que o índice feche 2024 em 8,0%.

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 - Maio/2024



Estoque de Postos de Trabalho por Grupamento - Maio/2024



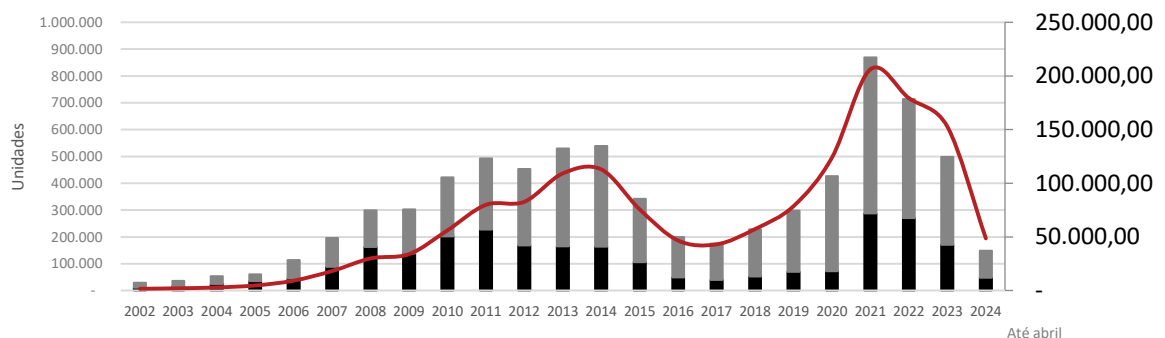
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – julho/2024

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.

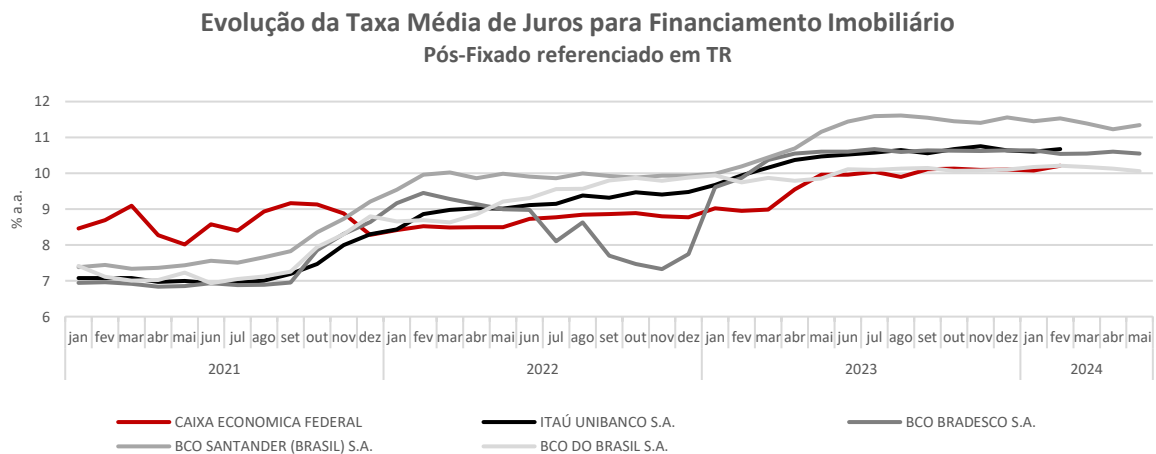
O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 até o final de 2021, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de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

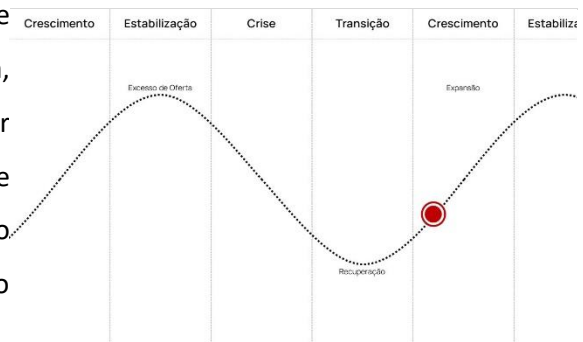


Fonte: BACEN. Editado por Binswanger Brazil – julho/2024

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 – julho/2024

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

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

O Edifício 2.000 é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe B. Ele se encontra em São Paulo, dentro da região de escritórios da Av. Paulista.

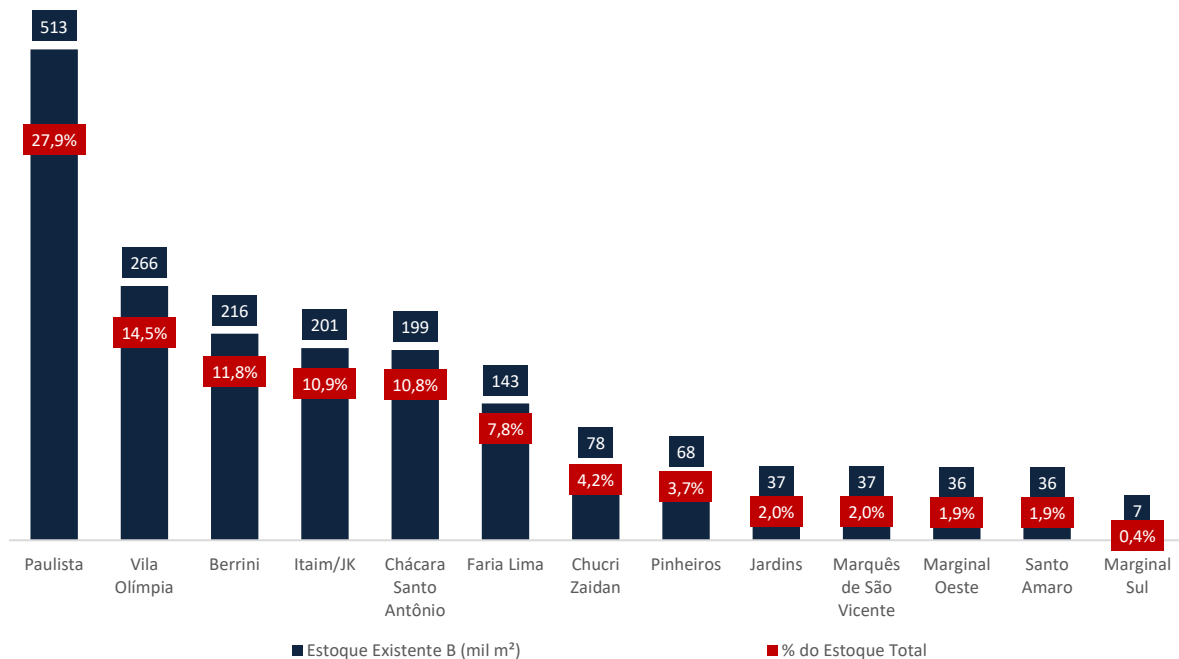
Para as análises a seguir utilizaremos a data-base março de 2024, referentes ao 1º trimestre do ano de 2024.

Estoque

De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2024, a cidade tem aproximadamente 1.836 mil m² de estoque de Classe B, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. As regiões que correspondem ao mercado primário da cidade, sendo também analisadas trimestralmente pela Binswanger Brazil, são: Paulista, Chucri Zaidan, Berrini, Faria Lima, Itaim/JK, Vila Olímpia, Marginal Oeste, Pinheiros, Marginal Sul, Chácara Santo Antônio, Marquês de São Vicente, Santo Amaro e Jardins.

Dentro desse mercado, as regiões da Paulista, Vila Olímpia e Chácara Santo Antônio concentram o maior número de empreendimentos, com respectivos 66, 47 e 34. Em relação ao estoque total B, Paulista também ocupa o primeiro lugar, com 513 mil m². A Vila Olímpia aparece em segundo com 266 mil m², e a Berrini em seguida com 216 mil m². Marquês de São Vicente, com 6, Santo Amaro, com 3, e Marginal Morumbi, com 1, são as regiões com o menor número de ativos.

Estoque por Região - São Paulo B - 1T24

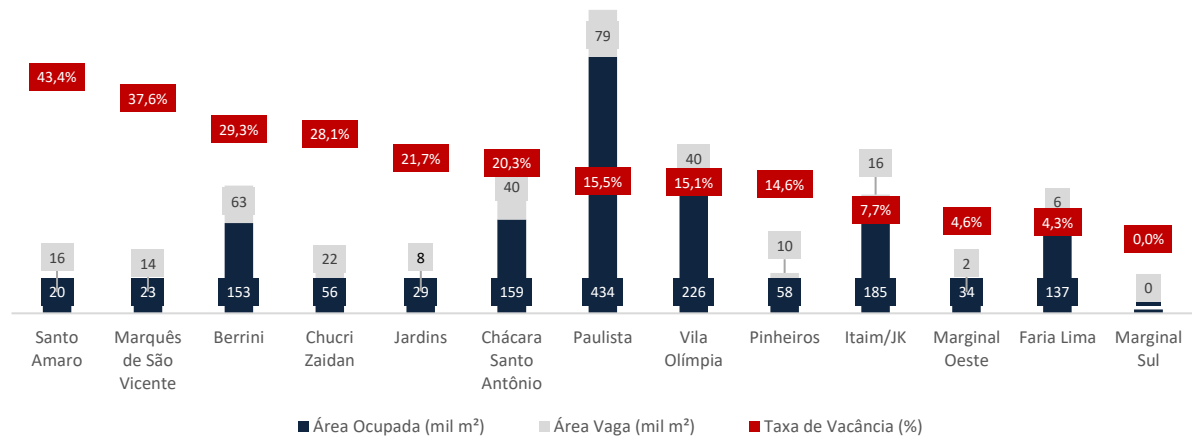


Para efeito de análise, a Binswanger Brazil entende a presença de duas zonas principais na cidade: A Zona Centralizada (ZC) que concentra regiões bem localizadas, com maior oferta de infraestrutura e menor oferta de terrenos, sendo composta por Paulista, Jardins, Faria Lima, Marginal Oeste, Itaim/JK,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

Taxa de Vacância

O mercado de escritório corporativos em São Paulo Classe B registrou no primeiro trimestre de 2024 uma taxa de vacância de 17,2%. As regiões Santo Amaro, Marquês de São Vicente e Berrini apresentam as maiores taxas de vacância do mercado, com 43,3%, 37,6% e 29,3%, respectivamente. A região da Paulista se configura com o maior estoque vago, com 79 mil m², muito em função do grande volume estoque existente na região que, em grande parte, são entregas antigas.

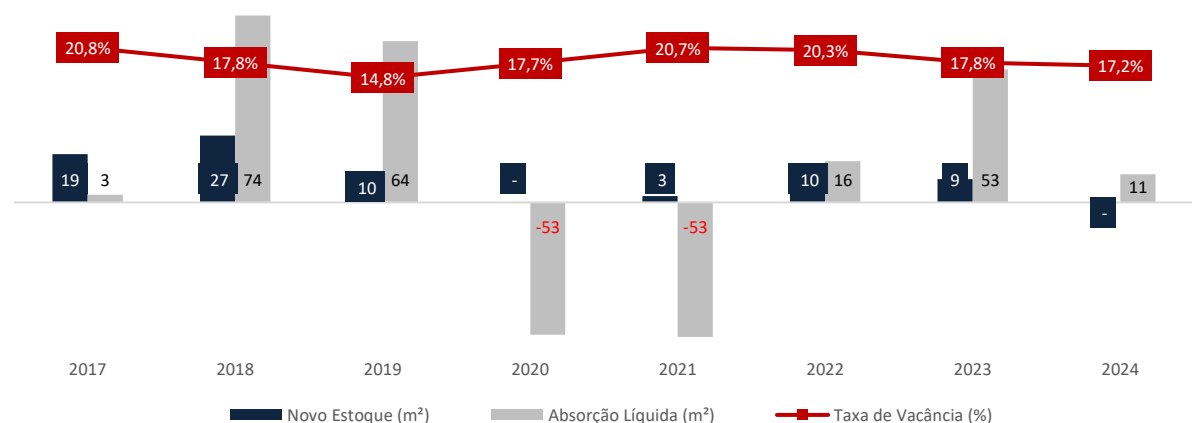
Vacância por Região - São Paulo B - 1T24



No mercado B da Zona Centralizada e Descentralizada, após um período de grande volume de absorção observado entre 2018 e 2019, a taxa de vacância observou uma redução até o patamar de 14,8% no final de 2019. 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 voltou a subir, após dois anos consecutivos com -53 mil m² de absorção líquida, subindo 5,9 p.p. na taxa de vacância neste período.

O mercado de São Paulo registra absorção líquida positiva desde 2022, mantendo o resultado positivo em 2023 com diminuição da vacância demonstrando uma maior consistência do mercado nos resultados anuais. O início do ano de 2024 mantém esta tendência de recuperação, apresentando absorção líquida de 11 mil m² sem a presença de novo estoque.

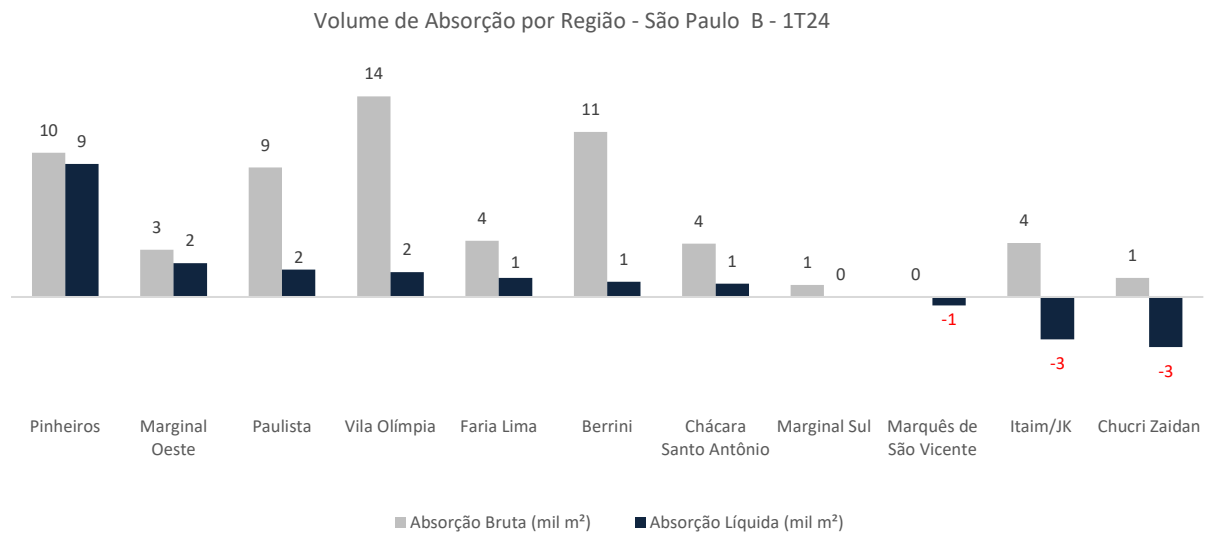
Histórico B - São Paulo



Absorção Líquida

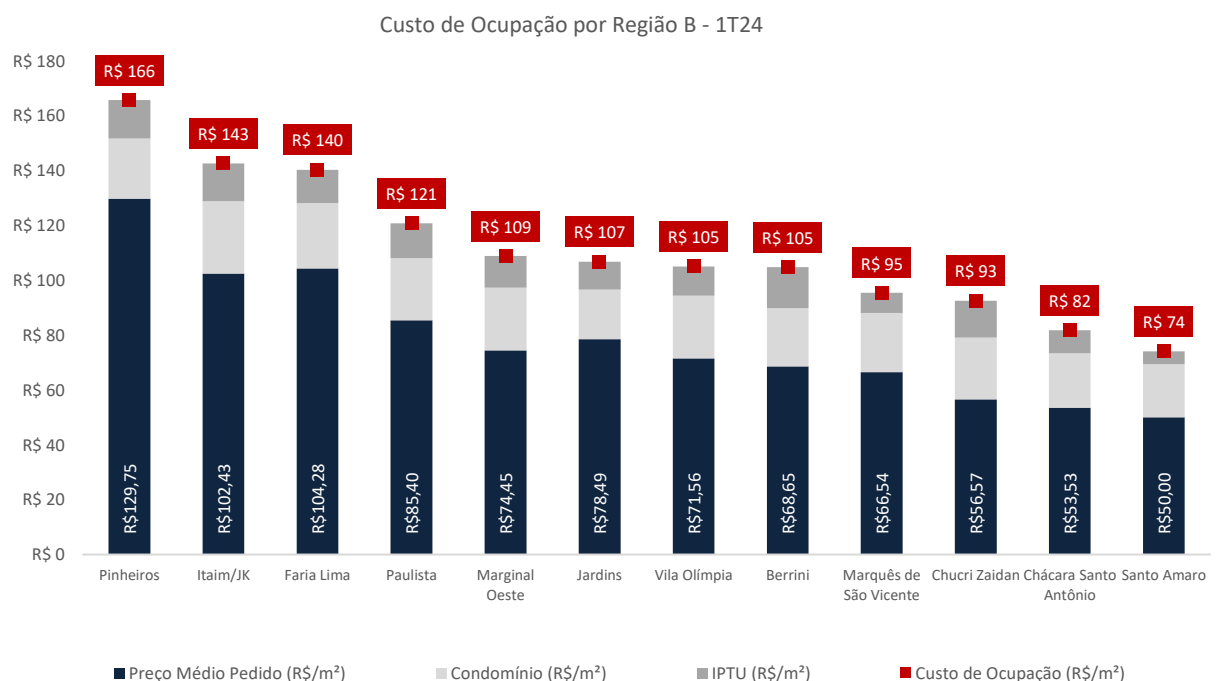
Com os bons resultados dos últimos dois anos, 2024 já iniciou com um resultado geral positivo de 11 mil m², com 7 regiões apresentando absorção líquida positiva e três com números negativos. Para o

estoque B, se destacaram a Chucri Zaidan, pela absorção negativa, e Vila Olímpia, pelo alto volume de movimentações no geral, além de Pinheiros que registrou por ampla margem a maior absorção líquida da cidade.



Preço Pedido

A média de preços pedidos em empreendimentos Classe B no mercado de São Paulo fechou o 1º trimestre de 2024 em R\$72,99/m². As regiões que apresentam maiores médias foram Pinheiros, Faria Lima e Itaim/JK, com R\$129,75/m², R\$104,28/m² e 102,43R\$/m², respectivamente. As regiões Chucri Zaidan, Chácara Santo Antônio e Santo Amaro, que por sua vez, têm as médias mais baixas: R\$56,57/m², R\$55,53/m² e R\$50,00/m², respectivamente.



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, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

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

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

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

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

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

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

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

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

Fator oferta

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

Fator localização

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

Fator padrão

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

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

Fator 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)	82,50	97,05	111,61

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\$ 97,05**

A = Área Locável 6.088,74 m²

V = Valor Total R\$ 590.912,22

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 591.000,00

A = Área BOMA 7.183,38 m²

Vu = Valor Unitário (R\$/m² Área BOMA) R\$ 82,26

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 contrato de locação vigente.

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 para novos contratos e imóveis vagos:** R\$ 97,05/m² de área privativa, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** consideramos que o valor não será revisado até o final do contrato, visto que há desconto incidindo sobre a locação vigente.
- **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:** não se aplica, pois o imóvel encontra-se ocupado. Consideramos que o locatário permanecerá no imóvel após o fim do contrato vigente.
- **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:** Segundo informações do cliente, foi concedido ao locatário R\$ 119.099,66 em desconto mensal até o final do contrato vigente.

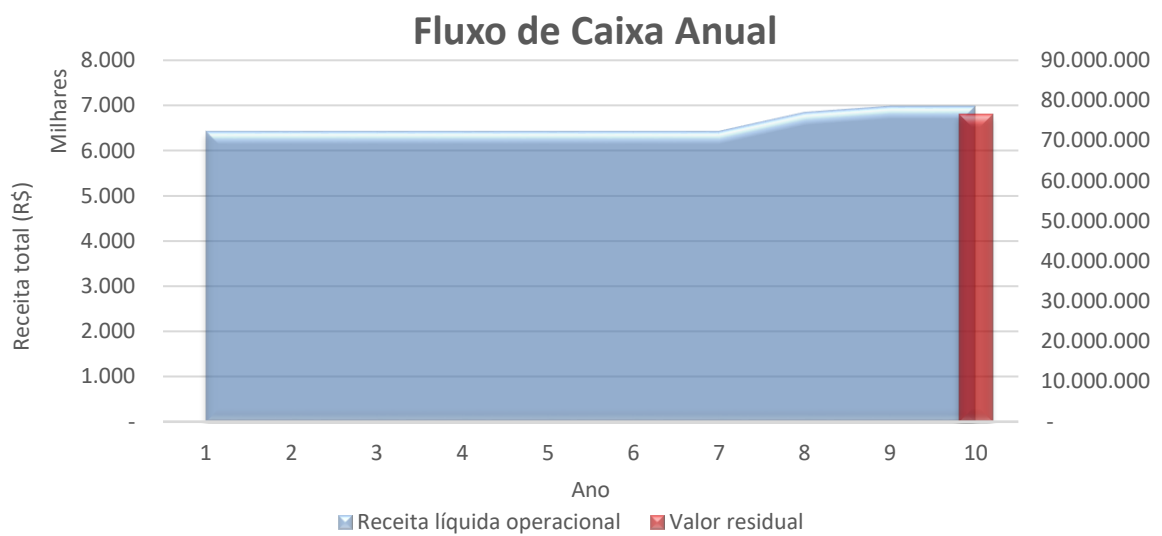
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** não adotamos valorização real sobre o valor de mercado.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **IPTU:** R\$ 16,18/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2024).
- **Inadimplência Constante:** não foi considerada inadimplência.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à conservação do imóvel, 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 9,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 73.624.000,00	Setenta E Três Milhões, Seiscentos E Vinte E Quatro Mil Reais
--------------------	-----------------------	--------------------------	--

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



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									
		77,64	82,49	87,35	92,20	97,05	101,90	106,76	111,61	116,46	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,50%	-2,00%	74.045.112	76.413.136	78.781.161	81.149.186	83.517.211	85.885.235	88.253.260	90.621.285	92.989.310
	8,00%	-1,50%	71.821.271	74.085.074	76.348.877	78.612.680	80.876.483	83.140.285	85.404.088	87.667.891	89.931.694
	8,50%	-1,00%	69.692.667	71.857.306	74.021.946	76.186.585	78.351.225	80.515.864	82.680.504	84.845.144	87.009.783
	9,00%	-0,50%	67.654.546	69.724.813	71.795.079	73.865.346	75.935.613	78.005.879	80.076.146	82.146.412	84.216.679
	9,50%	0,00%	65.702.419	67.682.850	69.663.282	71.643.714	73.624.145	75.604.577	77.585.008	79.565.440	81.545.872
	10,00%	0,50%	63.832.043	65.726.939	67.621.836	69.516.732	71.411.628	73.306.525	75.201.421	77.096.317	78.991.214
	10,50%	1,00%	62.039.409	63.852.845	65.666.282	67.479.718	69.293.154	71.106.590	72.920.026	74.733.463	76.546.899
	11,00%	1,50%	60.320.727	62.056.567	63.792.406	65.528.245	67.264.084	68.999.924	70.735.763	72.471.602	74.207.441
	11,50%	2,00%	58.672.413	60.334.319	61.996.224	63.658.130	65.320.035	66.981.941	68.643.846	70.305.752	71.967.657

		Taxa de capitalização (%a.a.)									
		7,20%	7,65%	8,10%	8,55%	9,00%	9,45%	9,90%	10,35%	10,80%	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,50%	-2,00%	92.787.404	90.060.877	87.637.297	85.468.830	83.517.211	81.751.459	80.146.231	78.680.588	77.337.081
	8,00%	-1,50%	89.726.332	87.123.435	84.809.749	82.739.609	80.876.483	79.190.797	77.658.355	76.259.170	74.976.583
	8,50%	-1,00%	86.801.602	84.316.197	82.106.948	80.130.252	78.351.225	76.741.629	75.278.361	73.942.333	72.717.641
	9,00%	-0,50%	84.006.262	81.632.541	79.522.568	77.634.697	75.935.613	74.398.346	73.000.831	71.724.839	70.555.180
	9,50%	0,00%	81.333.752	79.066.221	77.050.637	75.247.220	73.624.145	72.155.649	70.820.652	69.601.741	68.484.407
	10,00%	0,50%	78.777.881	76.611.336	74.685.518	72.962.418	71.411.628	70.008.533	68.732.991	67.568.366	66.500.793
	10,50%	1,00%	76.332.797	74.262.314	72.421.884	70.775.184	69.293.154	67.952.269	66.733.284	65.620.296	64.600.058
	11,00%	1,50%	73.992.978	72.013.892	70.254.704	68.680.694	67.264.084	65.982.390	64.817.214	63.753.357	62.778.155
	11,50%	2,00%	71.753.202	69.861.094	68.179.220	66.674.386	65.320.035	64.094.670	62.980.702	61.963.601	61.031.258

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

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

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 73.624.000,00	Setenta E Três Milhões, Seiscentos E Vinte E Quatro 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

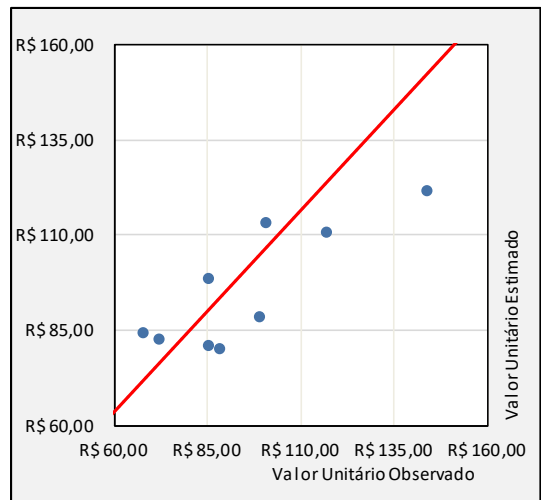
Item	Endereço	Empreendimento	Conjunto / Andar	Outorga	Áreas			Construções		
					Área Locável	Idade Aparente	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Contato
Aval.	Av. Paulista, 2000	Patria_Av. Paulista 2000	All	34.831	6.088,74 m ²	30 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	-
1	Avenida Paulista, 1000	Edifício Paulista Mil	5º	38.311	643,34 m ²	30 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiiLA
2	Avenida Paulista, 854	Edifício Top Center	161	38.311	273,51 m ²	40 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiiLA
3	Avenida Paulista, 460	Edifício Pedro Biagi	71	35.181	250,00 m ²	40 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiiLA
4	Avenida Paulista, 1842	Cetenco Plaza - Torre Norte	168	34.799	255,00 m ²	35 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiiLA
5	Avenida Paulista, 1294	Eluma	15A	36.805	495,49 m ²	40 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiiLA
6	Avenida Paulista, 500	Paulista 500	93	35.181	224,58 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiiLA
7	Avenida Paulista, 2300	São Luís de Gonzaga	141	34.191	412,88 m ²	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiiLA
8	Avenida Paulista, 1079	Torre João Salem	194	37.121	665,57 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiiLA
9	Avenida Paulista, 1337	Paulista I	31	37.372	167,00 m ²	40 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SiiLA

Cálculo

Item	Área Locável	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	643,34 m ²	R\$ 61.117,30	0,90	R\$ 85,50/m ²	0,982	1,000	1,000	0,982	R\$ 83,95/m ²
2	273,51 m ²	R\$ 25.980,71	0,90	R\$ 85,49/m ²	0,982	1,000	1,206	1,188	R\$ 101,56/m ²
3	250,00 m ²	R\$ 20.000,00	0,90	R\$ 72,00/m ²	0,998	1,000	1,206	1,204	R\$ 86,69/m ²
4	255,00 m ²	R\$ 27.996,45	0,90	R\$ 98,81/m ²	1,000	1,000	1,087	1,088	R\$ 107,46/m ²
5	495,49 m ²	R\$ 48.627,39	0,90	R\$ 88,33/m ²	0,989	1,000	1,206	1,195	R\$ 105,58/m ²
6	224,58 m ²	R\$ 25.152,96	0,90	R\$ 100,80/m ²	0,998	1,000	0,841	0,839	R\$ 84,57/m ²
7	412,88 m ²	R\$ 53.674,40	0,90	R\$ 117,00/m ²	1,004	1,000	0,882	0,886	R\$ 103,61/m ²
8	665,57 m ²	R\$ 106.491,20	0,90	R\$ 144,00/m ²	0,988	1,000	0,841	0,829	R\$ 119,32/m ²
9	167,00 m ²	R\$ 12.563,41	0,90	R\$ 67,71/m ²	0,986	1,000	1,206	1,192	R\$ 80,74/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	9	Área Locável	6.088,74 m ²
Graus de liberdade:	8	Idade:	30 anos
tc (tabelado):	1,397	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 12,50/m ²	Padrão:	escritório superior c/ elev
Limite inferior:	R\$ 90,80/m ²	Conservação:	c - regular
Média:	R\$ 97,05/m ²		
Limite superior:	R\$ 103,30/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 80,74/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 67,94/m ²
Valor máximo:	R\$ 119,32/m ²	Média:	R\$ 97,05/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 126,17/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 82,50/m ²	R\$ 82,50/m ²	
Média:	R\$ 97,05/m²	R\$ 97,05/m²	
Limite superior:	R\$ 111,61/m ²	R\$ 111,61/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 11

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

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

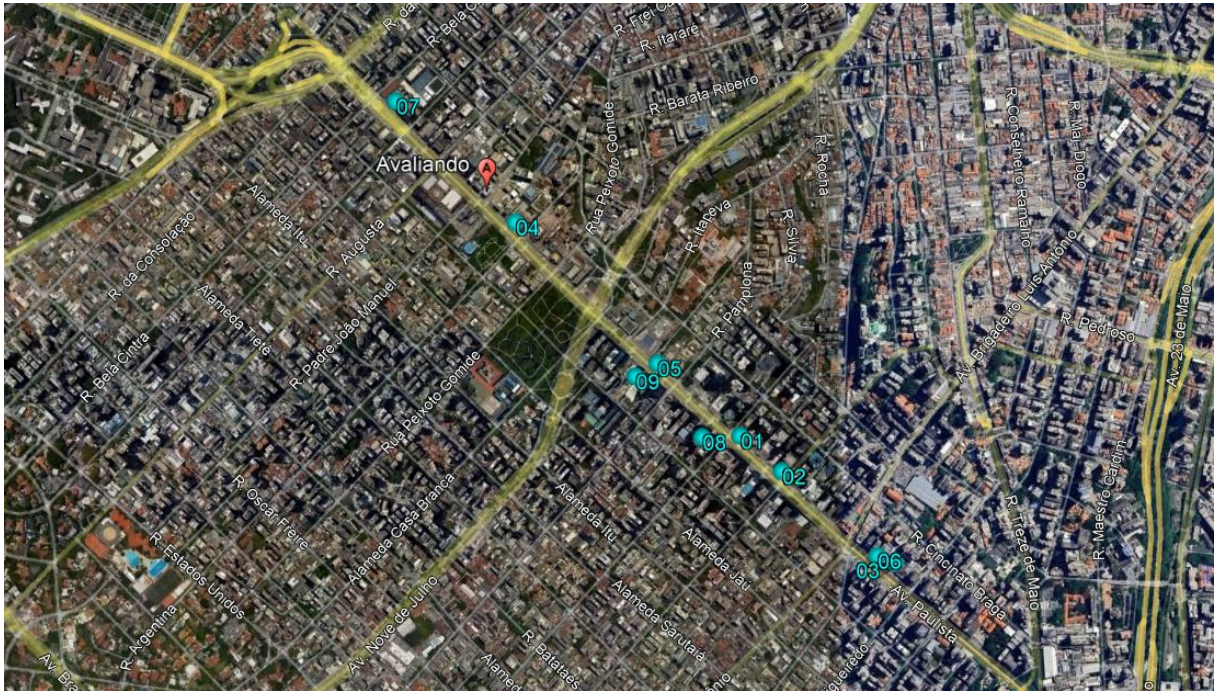
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

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

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

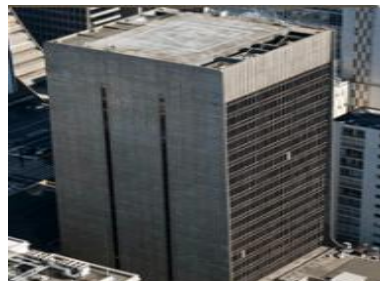
Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



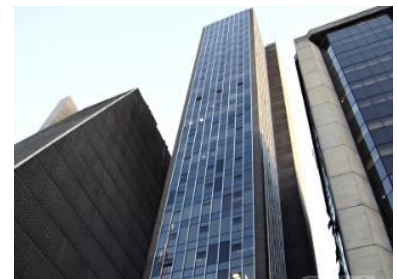
Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9

APÊNDICE B – 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.