

CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE

CNPJ/MF 17.311.079/0001-74

Senhores Cotistas,

A BRB - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("BRB DTVM"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.850.686/0001-69, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.311.079/0001-74, dando cumprimento à legislação vigente, vem convocá-los para **Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada no dia 09/10/2019, às 15h**, na sede da Administradora, no Setor Bancário Sul Quadra 01, Bloco E, Edifício Brasília, 7º andar, Brasília/DF, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- (i) Aprovação do valor mínimo do metro quadrado para os contratos de locação do Bloco 2 do Praça Capital, de R\$ 31,93/m² (trinta e um reais e noventa e três centavos por metro quadrado), conforme estudo de mercado de aluguéis para a região em que está situado o imóvel, elaborado pela empresa de Consultoria Econsult, anexa a esta convocação. A aprovação do novo valor revoga os valores aprovados na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07/08/2018.

Informações adicionais: No dia 01/10/2019, às 10h, na sede do Administrador, haverá reunião com a consultoria que elaborou o estudo para esclarecimento de eventuais dúvidas, com a presença de representantes da consultoria Econsult e da imobiliária TRK.

Nos termos do Regulamento, as deliberações da matéria do item único da ordem do dia serão tomadas pela maioria simples dos votos dos cotistas presentes. Somente poderão votar na Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os cotistas poderão participar da Assembleia por meio de tele ou videoconferência, desde que seja possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com a indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas. Os cotistas deverão encaminhar os votos assinados para o correio eletrônico agqfundosdtvm@brb.com.br, com cópia para servgedaf@brb.com.br.

Na impossibilidade de comparecer à Assembleia, os cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita, desde que recebida pela BRB DTVM, assinada, com, no mínimo, 1 (um) dia útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia, por meio dos correios eletrônicos citados acima ou para o endereço da BRB DTVM: SBS Quadra 01, Bloco E, Edifício Brasília, CEP 70.072-900 - A/C Laura Perdigão.

O anexo supracitado está disponível no site do Administrador (www.brb.com.br), por meio do link <https://portal.brb.com.br/para-voce/investimentos/fundos-e-clubes-brb/portfolio-de-fundos/7398>

MANIFESTAÇÃO DO COTISTA

Aprovo o item da ordem do dia:

☐ () **SIM**

☐ () **NÃO**

Nome do Cotista:

Assinatura

CPF/CNPJ:

Brasília, 24 de setembro de 2019.

BRB – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
ADMINISTRADORA

Estudo de Mercado

TRK ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA

Data de Divulgação: 16/09/2019

Data de Revisão: 13/09/2019

Documento Confidencial e Exclusivo TRK ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA

Este documento não deverá ser utilizado ou servir como base para propósitos não evidenciados neste.



Sumário

Estudo de Mercado	1
1. Apresentação	3
2. Análise setorial do mercado imobiliário	3
3. Análise da Concorrência	6
3.1. Contextualização	6
3.2. Principais regiões da amostra	7
3.3. Metodologia de análise	14
3.3.1. Localização	15
3.3.2. Classificação ABNT	15
3.3.3. Acessibilidade	16
3.3.4. Perfil Locatário	16
3.4. Principais concorrentes	17
4. Complexo Praça Capital – Torre 2	60
4.1. Análise SWOT	60
Matriz SWOT	61
4.2. Perspectivas	64
4.3. Análise do Praça Capital	65
5. Precificação	69

1. Apresentação

O presente projeto tem como objetivo elaborar um estudo de mercado do nicho imobiliário de aluguel de salas comerciais de grande porte, assim como analisar o empreendimento Praça Capital e como ele se encaixa nessa conjuntura.

Primeiramente será construída uma contextualização sobre mercado imobiliário. Essa etapa tem como função orientar e embasar as análises subsequentes, dando o panorama do mercado imobiliário em Brasília e em especial detalhando o setor de salas comerciais de grande porte.

Para tanto, foram identificados e avaliados os principais concorrentes do Praça capital em Brasília, sendo atribuídas notas a aspectos como localização, infraestrutura, acessibilidade e o perfil do público que ocupa tais edificações.

Em seguida será realizada uma análise interna do Praça Capital, nessa análise serão abordados fatores cruciais sobre o empreendimento. Fatores como forças e fraquezas que serão exploradas em uma análise SWOT, assim como uma análise do complexo de acordo com a metodologia utilizada pela Econsult para classificar os concorrentes. A partir da análise do Praça Capital, será realizado a análise da conjuntura do mercado em que o empreendimento se encontrar.

Os dados e insumos que foram gerados a partir das etapas anteriores em que foram mapeados os principais concorrentes são então compilados e arranjados de modo a realizar uma detalhada análise dos preços ofertados no mercado. Essas análises de precificação servem não só para mapear as faixas de preços praticadas em mercado, mas também para orientar e sugerir um preço a ser praticado pelo próprio Praça capital.

2. Análise setorial do mercado imobiliário

Estimulado pela alta do PIB em 2010 e 2013, o mercado imobiliário elevou bastante o seu otimismo, e conseqüentemente aumentou o fator de risco, apesar dos ciclos econômicos instáveis como no Brasil.

Com o estímulo otimista as construtoras passaram a ofertar de maneira mais agressiva espaços no mercado imobiliário brasileiro, em 2013 foram 300 mil metros quadrados de empreendimento corporativos entregues - isso só na cidade de São Paulo, maior polo empresarial do Brasil. A partir de 2014 o cenário muda drasticamente, o mercado não foi capaz de absorver nem a metade da oferta de 2013, o que acabou gerando um excesso de oferta em virtude da recessão econômica que se expande por todo o Brasil.

Comparando com o cenário de Brasília, podemos ter a mesma noção, com base na nossa amostra e em dados históricos da cidade, Brasília não inaugurou nenhum novo empreendimento comercial em 2018 e até o momento em 2019. Além disso, os dados corroboram com as informações do mercado com o desequilíbrio normal da vacância.

Edifício	Classe	Vacância	Ano
Ed. Parque Cidade Corporate	AAA	10%	2009
Complexo Brasil 21	AAA	1,75%	2005
Park Shopping Corporate	AA	30%	2012
Victoria Office Tower	AA	8%	2011
Executive Office Tower	A	4%	2011
Brasília Shopping	A	8,50%	2011
Terra Brasilis	A	13%%	2005
Corporate Águas Claras	BB	13%	2017
Ed. Corp. Financial Center	BB	13,30%	1995
Ed. CNC	BB	22%	1983
Ed. Varig	BB	37%	1996
Ed. Lino Martins Pinto	BB	100%	1987
ION	B	50%	2017

Podemos observar que, de acordo com a amostra e dados do mercado, o padrão dos edifícios também influencia o mercado, isso significa que prédios mais modernos e mais sustentáveis têm apresentado melhores resultados em locação e comercialização.

Apesar disso, o cenário de recessão está mudando bem lentamente, visto que em 2017 os empreendimentos corporativos começaram a absorver novamente a oferta disponível no mercado em conjunto com a retomada dos empregos em escritórios dando preferência à edifícios mais bem classificados (A ou superior). Entretanto, apesar da redução no nível de vacância nos imóveis, as coisas estão mudando num ritmo mais lento e sem apresentar indícios de um novo movimento de expansão como no período de 2010 a 2013.

O corte na taxa de juros da Selic, passando de 6,5% a.a. para 6% a.a., é um indicativo para aumentar a rentabilidade do ramo imobiliário, uma vez que, o empresário terá que tomar mais risco se quiser uma rentabilidade mais robusta, o que impacta diretamente a demanda por salas e pontos comerciais.

Nesse cenário de retomada da confiança, novas modalidades de crédito têm contribuído para acelerar o ritmo de absorção de estoques do mercado imobiliário, sobretudo no Plano Piloto. Com a queda na oferta e retomada da demanda é natural que ocorra o aumento no preço do metro quadrado, porém antes de mais nada, o ciclo econômico atual do Brasil não está neste patamar, de acordo com Ricardo Amorim, um dos economistas mais influentes do Brasil. Para ele, o ciclo econômico passa pela redução de

estoque e no crescimento de lançamentos (mesmo que não ocorra de maneira frenética) para depois refletir no preço.

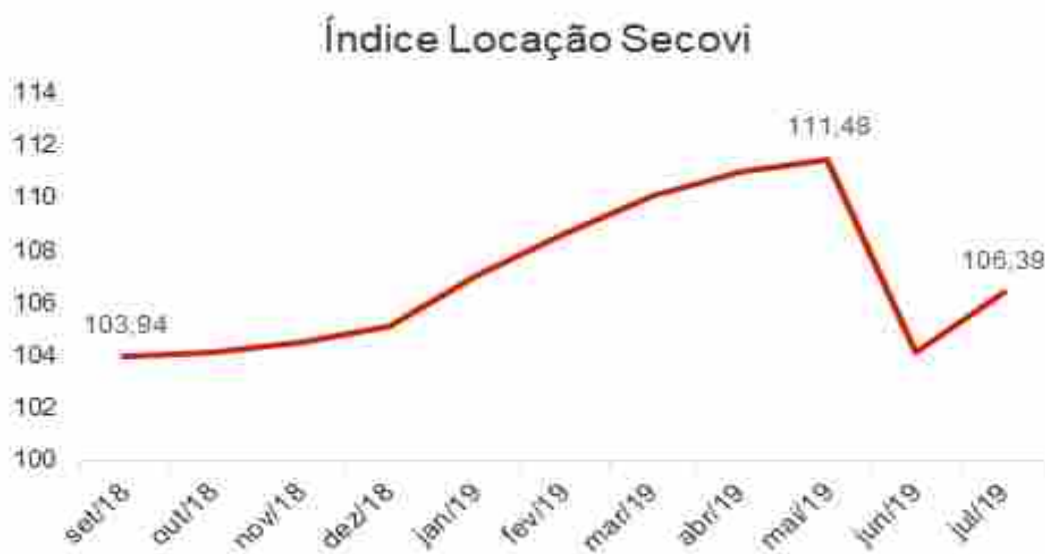
A oferta (vacância) de equilíbrio é a verificada no mercado depende do nível de acesso à informação, pois é algo que leva tempo para acompanhar as expectativas do mercado, com isso quanto menor a discrepância entre a oferta de equilíbrio e a verificada no mercado, mais espaços devem ser ofertados para atender a demanda. Porém, o setor de construção civil sofre consequências diretas da economia atual e choques pontuais e ocasionais interferem drasticamente no setor, e foi o que aconteceu como Brasil, afinal o país enfrenta uma crise muito mais política do que propriamente financeira/orçamentária.

De acordo com o boletim Secovi de agosto, o mercado imobiliário reflete uma redução na rentabilidade no aluguel dos edifícios/salas comerciais em comparação com as lojas comerciais. Na Asa Sul, o aumento na rentabilidade por metro quadrado foi de 3,7% - comparado com o mês anterior - em contrapartida, a Asa Norte representou redução de 2,28% na sua rentabilidade.



Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult

Águas Claras e SIA permaneceram com sua rentabilidade constante, o que destaca que não houve grandes mudanças no mercado imobiliário corporativo da região, entretanto, o índice de locação do Secovi vem apresentando uma taxa de volatilidade extremamente elevada desde o início do ano.



Fonte: Secovi-DF. Elaboração: Econsult

Isso reflete num cenário mais realista, sem muito otimismo por parte dos empresários na retomada da economia e do mercado imobiliário comercial.

3. Análise da Concorrência

3.1. Contextualização

O presente tópico diz respeito à análise geral dos principais edifícios comerciais caracterizados como concorrentes diretos do Praça Capital. Essa etapa é de grande importância para o entendimento de como o setor estudado funciona e, assim, torna-se possível entender melhor o setor imobiliário com foco nos edifícios comerciais. A partir dessa compreensão, a utilização das análises apresentadas a seguir ajudará a propor alternativas as quais façam o Praça Capital se destacar em relação aos seus concorrentes.

Dentre as regiões administrativas avaliadas estão predominantemente: Águas Claras e Plano Piloto. Também foram considerados prédios em outras regiões que fossem consideradas relevantes para amostra.

Região	Edifício	Classe	Tipo
Asa Sul	Ed. Parque Cidade Corporate	AAA	Corporate
Asa Sul	Complexo Brasil 21	AAA	Corporate
Park Way	Park Shopping Corporate	AA	Corporate
Asa Sul	Ed. Lino Martins Pinto	BB	Corporate
Asa Norte	Ed. Corporate Financial Center	BB	Corporate

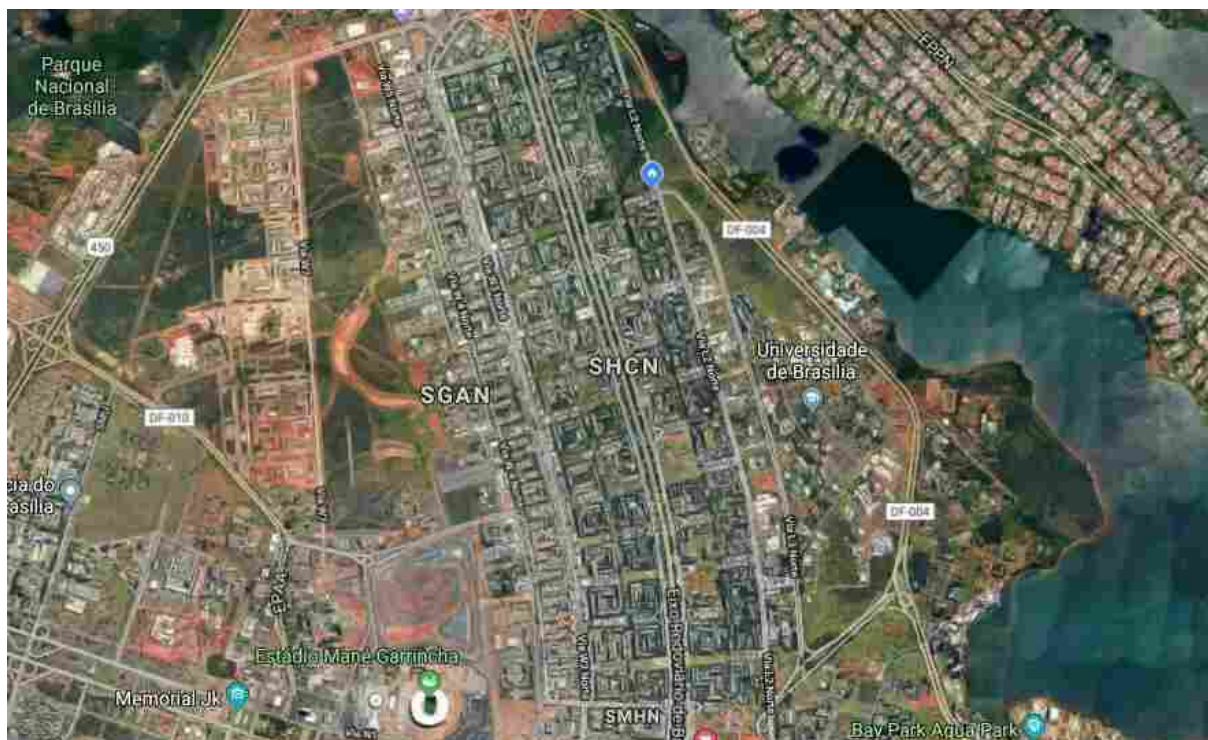
Asa Norte	Ed. CNC	BB	Corporate
Asa Norte	Ed. Varig	BB	Corporate
Águas Claras	Corporate Águas Claras	BB	Corporate
Asa Sul	Victoria Office Tower	AA	Office
Asa Norte	Executive Office Tower	A	Office
Asa Norte	Brasília Shopping	A	Office
Asa Sul	Terra Brasília	A	Office
Asa Norte	ION	B	Office
Águas Claras	Shopping Águas Claras	B	Office
Asa Norte	Petrobras	B	Office
Asa Sul	Ed. Luiz Eduardo	B	Office
Asa Sul	Ed. Luiza	B	Office
Asa Sul	Edifício Palácio do Rádio	B	Office
Asa Sul	Ed. Carlton Tower Brasília	B	Office
Asa Norte	Golden Office Corporate	C	Office

AMOSTRA: PRINCIPAIS EDIFÍCIOS CONCORRENTES

ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.2. Principais regiões da amostra

3.2.1. Asa Norte



VISTA ÁEREA 1 FONTE: GOOGLE MAPS

A Asa Norte é uma região plano piloto majoritariamente residencial, porém contém ruas destinadas ao comércio que atenda a demanda interna do bairro, sendo dividido em Superquadras, Comércio Locais e Entre Quadras. Seu formato se assemelha ao de uma asa de avião e, juntamente com a Asa Sul, ajuda a dar forma à silhueta de avião que forma o plano piloto.

É um bairro composto por moradores com alto poder aquisitivo e possui um Índice de desenvolvimento Humano altíssimo, acima de 0,950, tendo até mesmo superado a sua contraparte sul. O bairro possui uma maior representatividade jovem e artística, isso se dá muito em decorrência de o campus Darcy Ribeiro da Universidade de Brasília se localizar em sua parte leste. O que acaba atraindo a população de estudantes a morar, realizar as suas atividades ou ao menos passar grande parte de seu tempo no bairro.

O trânsito de carros no bairro é consideravelmente fluido na maior parte dos dias. É apenas às 18h que o fluxo se intensifica gerando lentidão em algumas partes das avenidas L2, W3 e até mesmo no eixo rodoviário. Em outros horários, é possível notar alguma lentidão às 12h, em que se nota o fluxo dos moradores e trabalhadores da região buscando almoço simultaneamente.

A Asa Norte dispõe de uma enorme quantidade de pontos de ônibus distribuídos ao longo de suas vias, e um número tão surpreendente quanto de linhas passam por esses pontos. Apesar de não possuir acesso à linha de metrô como sua contraparte sul, o fato de o campus da UnB estar em seu território faz com que o número de linhas de ônibus e de usuários dessas linhas seja mais robusto na porção norte.

As ciclovias também são muito presentes internamente a Asa Norte, elas percorrem a maior parte de seu território e ainda fazem ligações com parques como o Olhos D'Água e ao campus Darcy Ribeiro. A atividade do ciclismo é corroborada por outra característica marcante da Asa Norte, sua forte arborização. O planejamento da cidade incluiu grandes

áreas com vegetações diversas entre os edifícios residenciais, tornando essas áreas mais aprazíveis.

Entre cada Superquadra residencial existe uma rua de Comércio Local, que é destinada a ocupação de restaurantes, padarias, farmácias e entre outros estabelecimentos comerciais, possibilitando suprir a demanda regional por produtos e serviços cotidianos. Portanto qualquer empreendimento situado em qualquer área do bairro vai dispor em algum grau de estabelecimentos como esses para seu usufruto.



TRÂNSITO 1 FONTE: GOOGLE MAPS

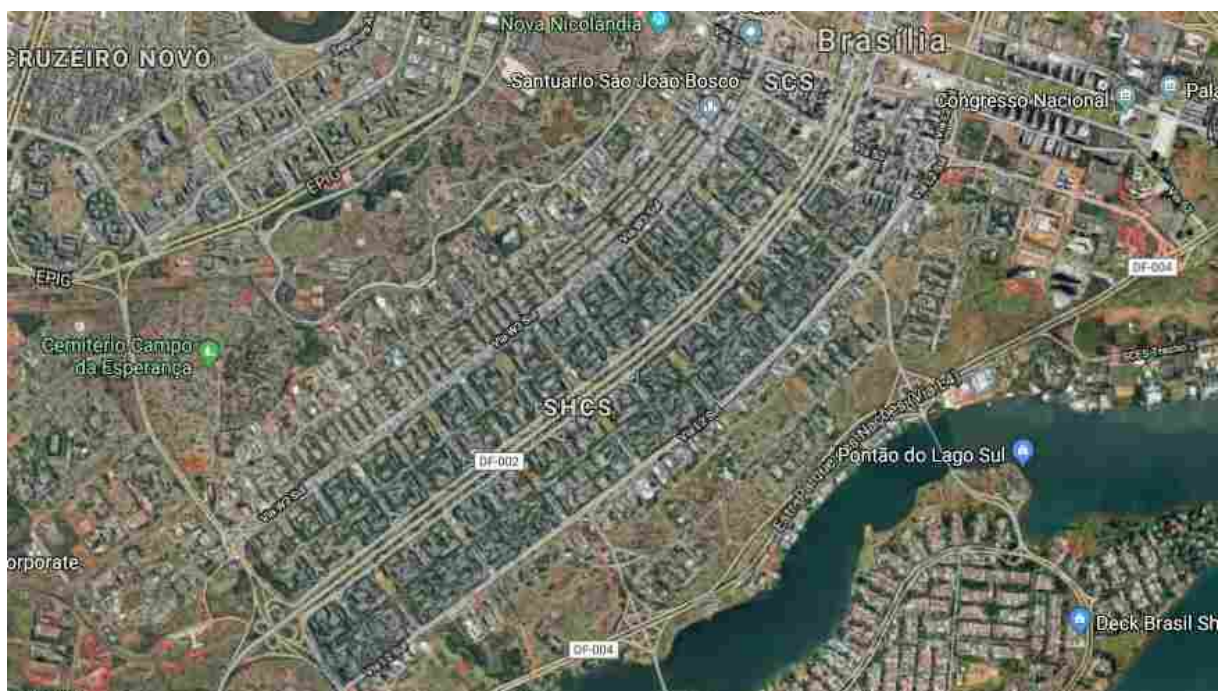
Na imagem acima, é ilustrado o trânsito típico de Segunda-feira às 18h, onde numa escala de verde a vermelho é representado a intensidade do trânsito nas vias.



TRANSPORTE PÚBLICO 1 FONTE: GEO PORTAL/GDF

Abrangência do transporte público na área, onde as linhas em vermelho indicam linhas de metrô, as linhas em preto mostram as principais linhas de ônibus e a área em amarelo mostra a região com acesso a transporte público de qualquer natureza a uma distância de pelo menos 500m.

3.2.1. Asa Sul



VISTA ÁEREA 2 FONTE: GOOGLE MAPS

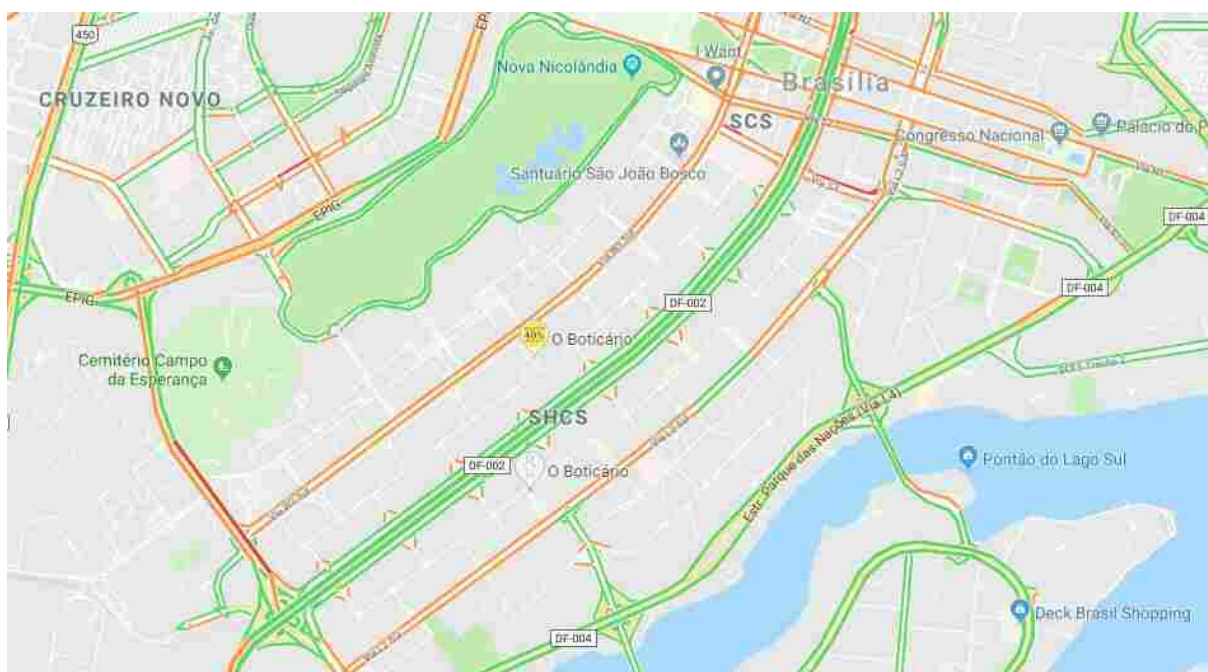
O Bairro que ocupa a porção sul das asas da silhueta de avião que dá forma ao plano piloto leva o nome autoexplicativo de Asa Sul. Assim como a Asa Norte, a região é predominantemente residencial, mas seguindo a mesma estrutura de Superquadra, Comércio Local e Entre quadra ele possui sua estrutura comercial interna.

O trânsito de automóveis na Asa Sul é mais intenso do que em sua contraparte norte. Isso se dá pela soma de fatores, o fato da região ser mais populosa aliado ao fato de ser um ponto de encontro para moradores de outras regiões administrativas que têm acesso à linha de metrô. Além disso, a região possui uma maior densidade de empresas e comércios, esses fatores fazem com existam problemas de lentidão e engarrafamento nas principais vias durante os horários de pico (08h, 12h e 18h).

A Asa Sul não dispõe de tantas paradas e linhas de ônibus como sua contraparte norte, porém possui um privilégio estratégico do ponto de vista da mobilidade urbana: o metrô. Esse meio de locomoção liga com velocidade e praticidade diferentes partes da Asa Sul com outras regiões, como Águas Claras, Taguatinga Ceilândia e Samambaia. Isso torna o acesso às localidades do bairro menos custoso e favorece a transição do automóvel individual para meios coletivos mais eficientes, baratos e ecológicos.

A região também possui menos ciclo faixas em comparação com a Asa Norte, mas ainda assim a presença desse tipo de via é grande e bem estruturada ao longo da região. Em relação a arborização da região, também é observado a presença de áreas verdes, contando com o mesmo planejamento urbanístico que prioriza a presença de áreas verdes entre as construções residenciais mantendo a atmosfera geral da região mais agradável para os moradores e transeuntes.

Seguindo os moldes de urbanização do plano piloto, a Asa Sul dispõe de ruas destinadas ao comércio local entre cada Superquadra residencial. Nesses pequenos centros comerciais é possível encontrar todo o tipo de comodidade cotidiana, desde farmácias até agências bancárias.



TRÂNSITO 2 FONTE: GOOGLE MAPS

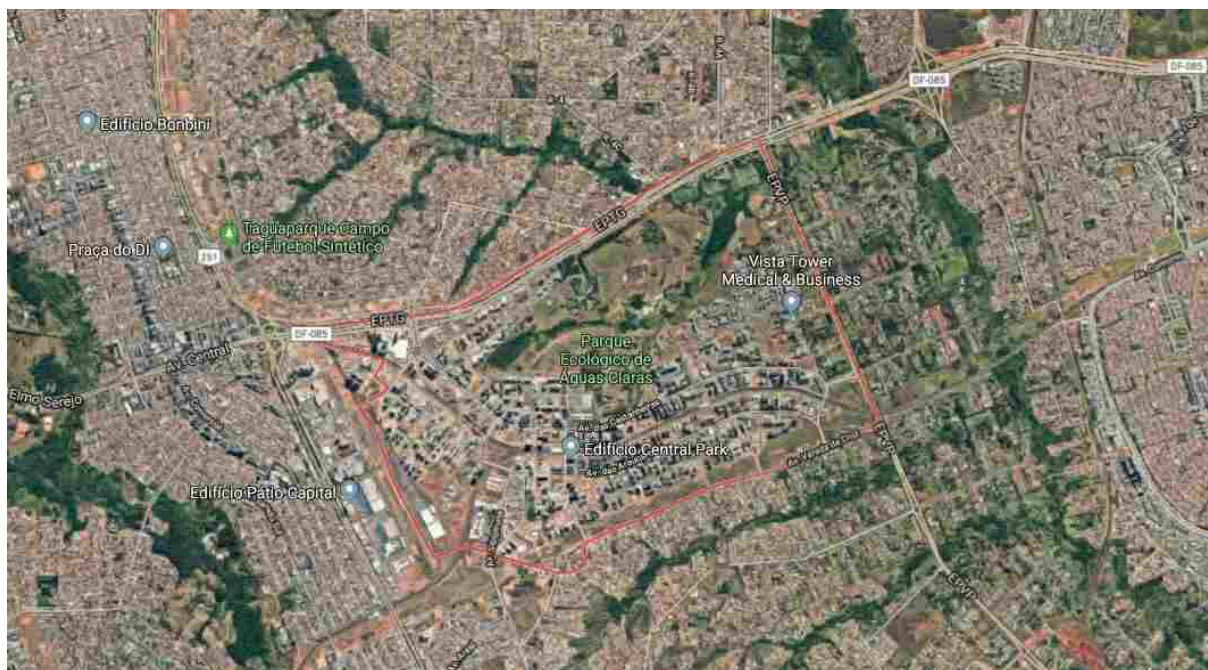
Na imagem acima, é ilustrado o trânsito típico de Segunda-feira às 18h, onde numa escala de verde a vermelho é representado a intensidade do trânsito nas vias.



TRANSPORTE PÚBLICO 2 FONTE: GEO PORTAL/GDF

Abrangência do transporte público na área, onde as linhas em vermelho indicam linhas de metrô, as linhas em preto mostram as principais linhas de ônibus e a área em amarelo mostra a região com acesso a transporte público de qualquer natureza a uma distância de pelo menos 500m.

3.2.1. Águas Claras



VISTA ÁEREA 3 FONTE: GOOGLE MAPS

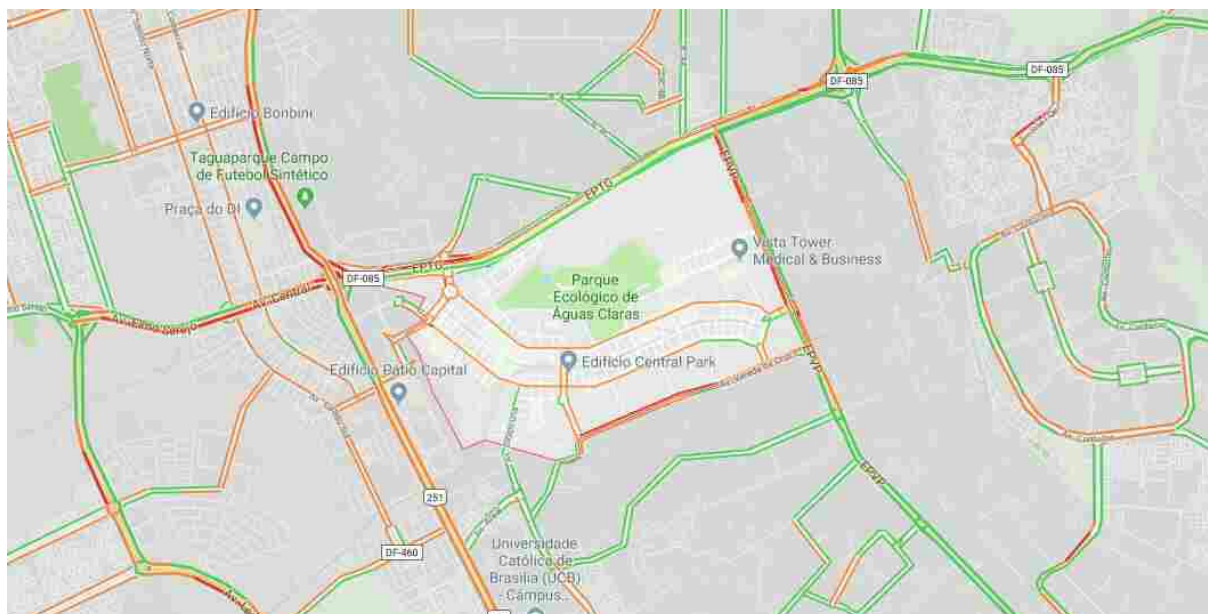
A Região Administrativa (RA) de Águas Claras teve um crescimento praticamente exponencial nos últimos anos. Os seus preços imobiliários mais baixos somados a um custo de vida mais barato em geral atraíram muitos trabalhadores do plano piloto para a região. Esse crescente contingente populacional é compactado em uma pequena área por meio de uma vasta quantidade de prédios, traço característico da região.

Em decorrência dessa grande concentração populacional, o trânsito para sair e para voltar a Águas Claras é crítico nas manhãs e tardes. Isso dificulta muito o uso de automóveis como opção principal para o transporte cotidiano para a população local. Fora isso a construção urbanística da cidade não se equipara a do plano piloto, apresentando ruas estreitas e outras consequências do tipo.

Uma particularidade estratégica de Águas Claras é a linha de metrô, que leva até o centro do plano piloto passando pela Asa Sul. Sendo essa opção de transporte público umas das principais vantagens da região, visto que facilita a acessibilidade de moradores que necessitam ir ao Plano Piloto diariamente.

A rápida urbanização da RA teve algumas consequências negativas, por exemplo existe uma evidente perda de arborização na região. Fato que a torna em certas ocasiões um tanto sufocante, se assemelhando aos efeitos de grandes centros urbanos como São Paulo, em que a verticalização somada a falta de áreas verdes constroem um ambiente pouco agradável. Porém como isso se dá em uma escala consideravelmente reduzida em Águas Claras os efeitos são atenuados.

Quanto às conveniências disponíveis aos empreendimentos que se estabelecem na região, é possível afirmar que há uma grande oferta de atendimento, tanto no setor de alimentação como no de bancos e agências. Como na prática Águas Claras tem o funcionamento de uma cidade independente em menor escala, ali floresceram ao longo do tempo os setores de comércio e serviços que atendem à demanda local.



TRÂNSITO 3 FONTE: GOOGLE MAPS

Na imagem acima, é ilustrado o trânsito típico de Segunda feira às 18h, onde numa escala de verde a vermelho é representado a intensidade do trânsito nas vias.



TRANSPORTE PÚBLICO 3 FONTE: GEO PORTAL/GDF

Abrangência do transporte público na área, onde as linhas em vermelho indicam linhas de metrô, as linhas em preto mostram as principais linhas de ônibus e a área em amarelo mostra a região com acesso a transporte público de qualquer natureza a uma distância de pelo menos 500m.

3.3. Metodologia de análise

A metodologia utilizada é uma análise de gráfico visual utilizado para analisar o desempenho dos concorrentes em determinadas categorias. Esta ferramenta foi

empregada com o intuito de identificar a média do serviço do empregado no mercado. Para isso, foram estabelecidos alguns critérios avaliativos, pontuados com notas de 0 a 5, para avaliar cada um dos concorrentes da amostra. Com base na amostra, nossa análise consiste em fazer uma média do mercado para determinar as características gerais dos empreendimentos no que se refere à: **acessibilidade, classificação ABNT, localização, público alvo, infraestrutura e taxa de vacância.**

Os critérios utilizados para fazer a avaliação dos concorrentes foram:

3.3.1. Localização

Atrelada à análise das distâncias entre os principais centros de Brasília e outras regiões, além disso, levamos em consideração o nível de segurança da região e se a localização é predominantemente mista, residencial, industrial ou comercial. Destacamos que uma região mista influencia positivamente o preço do metro quadrado, devido ao fluxo de pessoas.

3.3.2. Classificação ABNT

Baseia-se nas normas de acessibilidade para estabelecimentos comerciais previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esse regulamento estabelece critérios os quais distinguem as diferentes classes de prédios, sejam residenciais ou comerciais, visando o maior conforto e segurança, tanto para os imóveis, quanto para os proprietários. Essa parte da análise será feita estritamente baseada nessas normas. A classificação será a já usada pela ABNT, as quais são:

Classe AAA (Triple A): Compreende os empreendimentos de maior qualidade do mercado, tanto em tecnologia quanto em padrões construtivos. Algumas características que os edifícios englobados nesta classe devem possuir são, por exemplo, a preocupação com o meio ambiente, padrão construtivo de excelência e possuir um projeto inovador.

Classe AA (Double A): Essa é a segunda melhor classificação de empreendimentos. As principais diferenças entre essa classe e a já dita acima são, por exemplo, a não necessidade de apresentar atributos de projetos inovadores e incorporação de tecnologias avançadas.

Classe A: Essa classe de empreendimentos ainda é considerada de alto padrão, porém possui diferenças marcantes ante as apresentadas acima. Não há a presença de quaisquer elementos prediais inovadores, assim como alguns elementos do projeto arquitetônico que poderiam fornecer melhor conforto para o usuário, não foram utilizados.

Classe BBB: Essa é considerada uma classe intermediária nas escalas e assim, os empreendimentos com esta classificação normalmente apresentam um bom padrão de qualidade construtiva, porém sem qualquer inovação, e identificam-se algumas falhas de projeto. Normalmente neste caso, a qualidade do ambiente

de trabalho, nas áreas privativas, vai pouco além das funcionalidades básicas de um edifício comercial.

Classe BB: Verifica-se, nos empreendimentos desta classe um padrão de qualidade apenas regular, não se percebendo uma preocupação específica com relação à qualidade do ambiente de trabalho nas áreas privativas. Além disso, são oferecidos serviços prediais básicos, sendo que o usuário típico tem pouco controle sobre as funcionalidades dos mesmos (conforto térmico, iluminação, etc.). Regular aderência do estado detectado para os atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes. Prédios desse padrão são fortemente afetados pelo avanço do setor.

Classe B: Os empreendimentos desta classe apresentam qualidade construtiva mínima e muito vulnerável. Os atributos de projeto impedem que sejam realizadas intervenções no sentido de promover melhorias na qualidade do ambiente de trabalho. O usuário não tem qualquer controle sobre a oferta de serviços prediais, os quais apresentam nível funcional suficiente para que o empreendimento opere em condições regulares, durante horários normais de trabalho. Expirada a validade da classificação, é muito provável que esteja bastante obsoleto para usuários corporativos.

3.3.3. Acessibilidade

O fato de diversos segmentos possuírem uma forte concorrência fez com que alguns aspectos comparativos se tornarem mais específicos que outros. A acessibilidade é um exemplo de critério mais específicos a qual será amostra de análise. Irá abranger diferentes nichos, entre eles:

Intensidade de trânsito e estacionamento: em grandes centros, o alto fluxo de trânsito, principalmente nos horários de pico, torna-se um grande problema para o acesso, entretanto existem prédios que possuem a capacidade de contornar esse obstáculo. Também levamos em consideração a fácil disponibilidade de estacionamentos na região.

Transportes públicos: regiões que possuem alta disponibilidade de transportes públicos, o foco será os ônibus e metrô, assim como transportes alternativos, como a existência de ciclovias.

Vias de Acesso: será analisado a quantidade de vias de acesso disponíveis para o encontro do edifício.

3.3.4. Perfil Locatário

A análise consiste em avaliar qual o perfil predominante em edifícios corporativos semelhantes ao Praça Capital, além disso, analisamos a metragem ofertada no mercado como comparativo de concorrência, pois maior metragem indica concorrência mais acirrada.

Perfil dos Locatários: Busca analisar qual o perfil mais comum em prédios mais semelhantes ao Praça Capital (pequenas, médias ou grandes empresas) e identificar os principais concorrentes que podem absorver a demanda existente no mercado.

Metragem: Por fim, a metragem total do edifício também será avaliada com base no ideal de que edifícios com maiores metragens consequentemente abrigam empresas maiores e são esses os principais clientes os quais o Praça Capital deseja.

3.3.5. Infraestrutura

A análise consiste em avaliar qual o perfil predominante em edifícios corporativos semelhantes ao Praça Capital, além disso, analisamos a vacância de cada empreendimento, tendo em vista que, edifícios com mais vacância tende a ofertar espaços semelhantes ao Praça Capital e, consequentemente, acirram a concorrência de preços.

Localização Interna: são analisados os diferentes comércios e serviços presentes no edifício os quais contribuem para o auto sustento desse, ou seja, empreendimentos os quais ofereçam, tanto para os clientes quanto os trabalhadores, a oportunidade da não necessidade de sair desse edifício para terem acesso a academias, bancos, restaurantes, etc.

Localização Externa: nesse tópico, são analisados os comércios e serviços os quais se encontram ao redor do edifício e como esses estabelecimentos podem influenciar a experiência do consumidor que frequenta o prédio comercial em questão.

3.3.6. Taxa de vacância

Será analisada nesta, a taxa de vacância com relação a metragem ofertada no mercado e comparando com a taxa média do mercado. Aqueles que possuem maior taxa de vacância receberam as menores notas, o critério também busca avaliar a gestão do empreendimento. Consideramos uma taxa de vacância saudável de 15% a depender do edifício em questão.

3.4. Principais concorrentes

3.4.1. Edifício Parque Cidade Corporate

Parque Cidade Corporate			
Preço ofertado por M²	R\$ 95,00	Classe	AAA
Condomínio por M²	R\$ 9,50	Principais Empresas	
Vacância	10,00%	ANAC	

Menor Espaço (M²)	90,00	Funai
Espaço Total (M²)	25.000,00	SEF
IPTU por m² (mensal)	R\$ 1,83	Ministério da Cultura

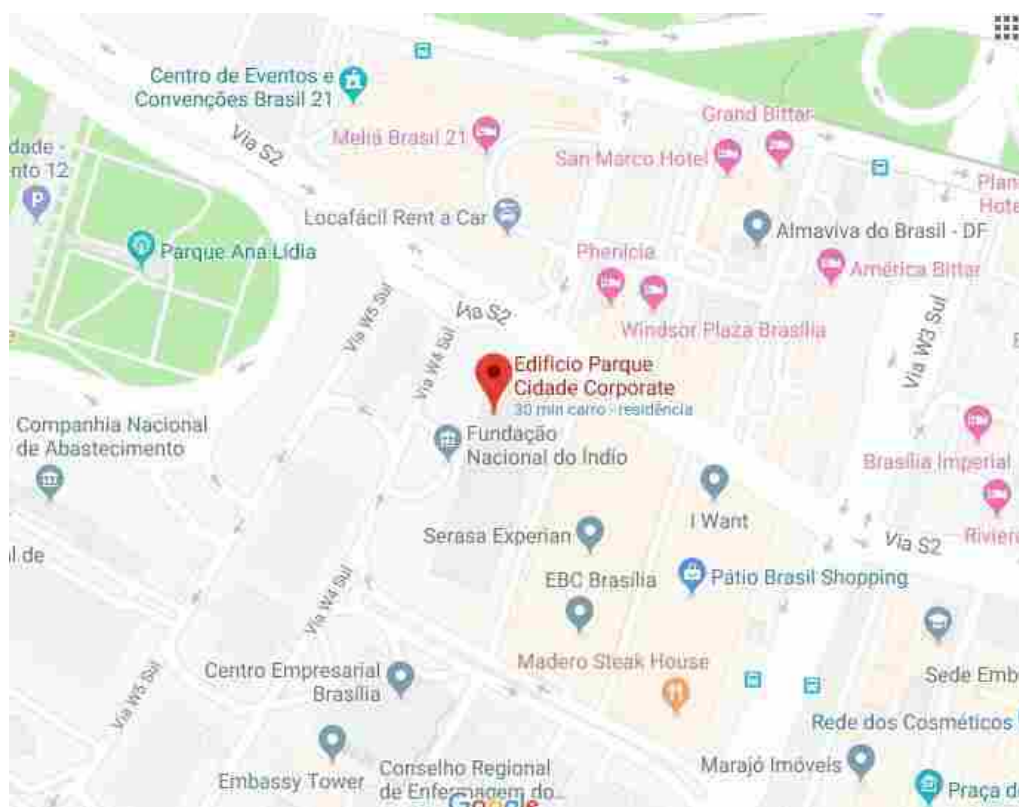
TABELA 1: DADOS SOBRE O EDIFÍCIO PARQUE CIDADE CORPORATE

ELABORAÇÃO: ECONSULT

O edifício Parque Cidade Corporate é dividido em três torres - cada uma com 12 andares - mais as lojas do térreo, localizado no Setor Comercial Sul (Asa Sul) é um dos poucos edifícios com padrão triple A (padrão que engloba a característica de *green building*).

Localização

A Região em volta é considerada mista - a localização é próxima de prédios residenciais e estabelecimentos comerciais - sendo a Asa Sul uma das regiões com maior índice de segurança e de grande movimentação, tendo intenso fluxo de pessoas todos os dias do ano.



MAPA 1: LOCALIZAÇÃO DO PARQUE CIDADE CORPORATE

Taxa de Vacância:

Possui taxa de vacância sobre sua metragem de 10%, aproximadamente, dos 25.000m² que são disponibilizados. A vacância pode ser considerada baixa e estável, até mesmo pelo padrão do edifício e a localização, podemos inclusive dizer que o prédio apresenta vantagem competitiva quando o cenário da crise for revertido. Destacamos também que a vacância do média do prédio é de 10% divididos ponderadamente pelas três torres (por exemplo, a torre A possui 5% de vacância, enquanto a torre B possui 10,5% e a torre C 14,5%, dados aproximados).

Classificação ABNT:

A classificação é considerada AAA, poucos edifícios em Brasília têm essa classificação, quando falamos de Brasília o cenário fica mais evidente. Como perfil, este edifício apresenta o Corporate, ótimo para grandes e médias empresas - inclusive, os maiores locatários são grandes empresas privadas e órgãos públicos.

Infraestrutura

O prédio possui dentro de suas instalações agências bancárias, academias e restaurantes, o que oferece comodidade para as pessoas que trabalham edifício, sem muita necessidade locomoção. Por estar localizado no centro de Brasília, o Parque Cidade tem uma das melhores localizações, próximo ao Parque da Cidade, ao Pátio Brasil Shopping e Venâncio 2000 (o que abrange cinema, academia, restaurantes, farmácias, entre outros comércios), faculdades e linhas de transporte.

Acessibilidade

Por estar em uma localização privilegiada, o local tem grande a possibilidade de acesso por todos os meios de transporte público de Brasília (metrô e ônibus), isso inclui o fato de ser próximo à rodoviária. O empreendimento possui acessibilidade pelas principais regiões/vias de Brasília, sendo acessível pelo Eixo Monumental, SIG, via W3 Norte/Sul, via L2 Norte/Sul, Via Eixo Norte/Sul. Por ser a região central, o trânsito é extremamente carregado em quase todos os horários, outro fator prejudicial é a falta de estacionamento gratuito nas proximidades.

Perfil do Locatário

O ocupante do empreendimento Parque Cidade Corporate em grande parte consiste em empresas ou órgãos públicos, sendo a maioria absoluta, responsável por cerca de 81% das ocupações, enquanto que as empresas privadas ocupam aproximadamente 19%.



GRÁFICO 1: PORCENTAGEM APROXIMADA DE EMPRESAS NO PARQUE CIDADE CORPORATE

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Com base na taxa de vacância, a metragem disponível no mercado do Parque Cidade Corporate gira em torno de 7875 metros quadrados, ou seja, o edifício apresenta concorrência ao Bloco 2 do Praça Capital até esta metragem - a metragem total de 25000 m² cada torre (no total são três). Destacamos também que a sala padrão para aluguel é de 180 m².



FIGURA 1: DESEMPENHO DO PARQUE CIDADE CORPORATE

3.4.2. Complexo Brasil 21

O imponente Complexo Brasil 21 está localizado no Setor Comercial Sul. Sua construção começou em 2001 e, em 2009, o complexo completo foi inaugurado contando com seis prédios, entre eles – hotéis e centro de eventos. Para a análise acerca de prédio comerciais, serão utilizados apenas três edifícios: **Business Center Tower**, **Business Center Park** e o **Centro Empresarial Brasil 21**.

O Business Center Tower é o prédio central, possui 9 andares os quais suas metragens variam entre 1.024m² a 2.890m². Os outros dois prédios são padronizados e ambos possuem 20 andares com áreas que variam entre 488m² e 1004m².

O Complexo Brasil 21 é o primeiro em Brasília receber o conceito mundial de Mixed Use Project. Nesse modelo é possível encontrar no mesmo espaço opções de serviços, lazer, conforto, gastronomia, centro de negócios, segurança e qualidade de vida urbana.

Complexo Brasil 21			
Preço ofertado por M²	R\$ 65,21	Classificação	AAA
Condomínio por M²	R\$10,83	Principais Empresas	
Vacância	1,74%	OEI	
Menor Espaço (M²)	27m²	Banco Daycoval	
Espaço Total (M²)	44.172m²	PwC Brasil	
IPTU por m²	R\$29,60	ANATRIP	

TABELA 2: DADOS DO COMPLEXO BRASIL 21

Classificação ABNT:

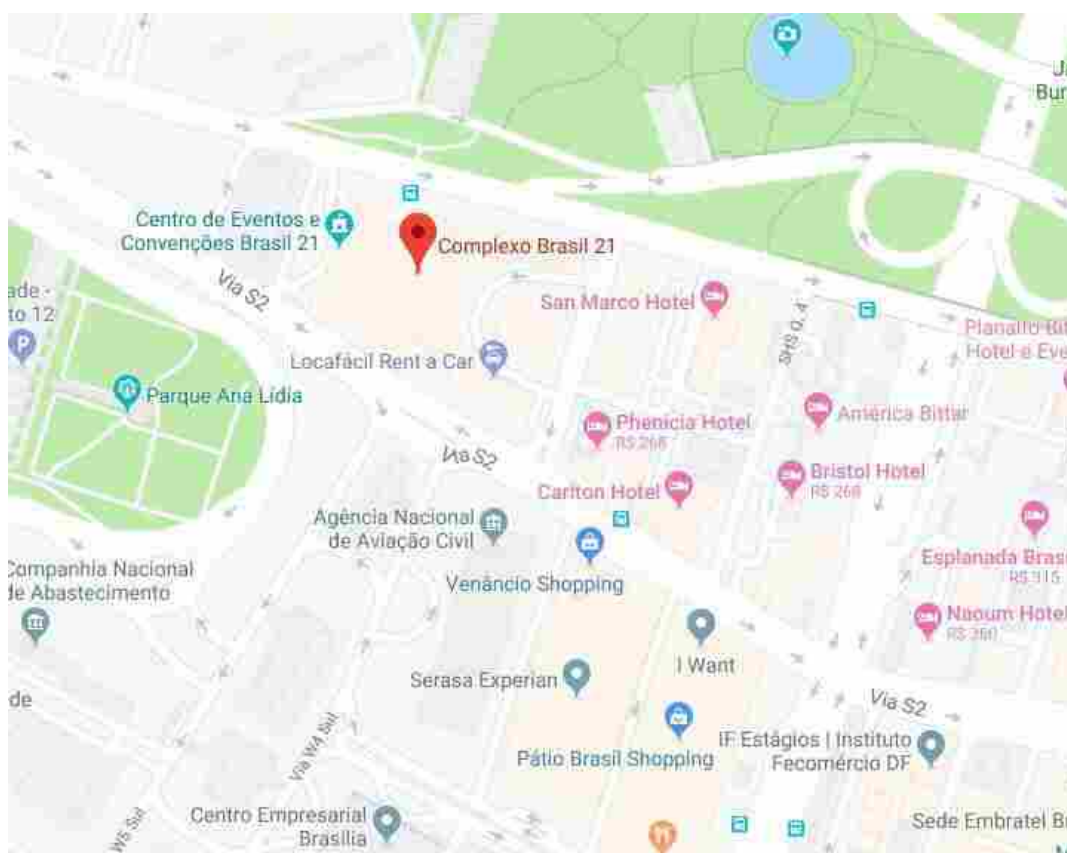
O edifício Central, Centro Empresarial Brasil 21, possui classificação Triple A (AAA), a mais alta classificação da ABNT. Enquanto que as outras duas torres são classificadas como Double A (AA). O complexo em si possui perfil Corporate.

Taxa de Vacância:

O edifício centro empresarial possui taxa de vacância de 1,79%. O business Center Tower e o Business Center Park possuem taxa de vacância, respectivamente, de 1,84 e 1,59. A média dessas taxas é de 1,74%. Isso significa que, da área total, 44.172m², apenas 768m² estão vagos.

Localização:

O Setor Comercial Sul está localizado no centro de Brasília, tendo o seu principal foco nos edifícios comerciais e hotéis. O Complexo Brasil 21 fica próximo do setor do Setor Hoteleiro Sul e dos movimentados shoppings Pátio Brasil e Venâncio Shopping. Está a apenas 7 minutos (2,6 km) da Rodoviária do Plano Piloto.



MAPA 2: LOCALIZAÇÃO DO COMPLEXO BRASIL 21

FONTE: GOOGLE MAPS

Infraestrutura:

O Complexo possui infraestrutura interna completa: Academia, Sala de Correio, Berçário, Lavanderia, Terraço, Jardim, Pista de Cooper, Quadra de Tênis, Integração com Hotel e Integração com Shopping. Por causa da proximidade com o Setor Hoteleiro Sul e a importantes shoppings capital, a segurança da região é caracterizada como boa.

Mesmo com 18 anos desde a sua inauguração o edifício é muito bem conservado e com um design moderno. Além de garagem coberta com 1.220 vagas, com segurança e manobristas; presença de uma ampla área verde com praças de convivência com paisagismo e espelhos d'água; além do grande diferencial de abrigar diversos serviços como bancos, restaurante e hotel.

Ao redor do complexo são encontrados dois parques famosos da capital: Parque da Cidade e Ana Lúcia além de estar muito próximo de outros hotéis além do oferecido pelo próprio Complexo Brasil 21.

Acessibilidade:

O fluxo de trânsito próximo ao complexo Brasil 21 é, em maioria, caracterizado como bom. As vias próximas ao complexo são a do Eixo Monumental e a N2, ambas possuem velocidade média 60km/h e, com isso, o fluxo de trânsito ocorre naturalmente. O edifício possui estacionamento privativo, mas caso o consumidor não queira pagar por esse serviço, existem vagas disponíveis, tanto a frente do complexo quanto o estacionamento em frente a Torre de TV. O fluxo de pessoas nas proximidades é considerado médio.

Público-Alvo:

O complexo possui um público locatário bem diverso, entre escritórios de engenharia, consultorias imobiliárias, escola de inglês para advogados, empresas de telecomunicação, construtoras e, principalmente, escritórios de advocacia. Cada torre possui um pouco mais de 14.000m² totalizando 44.172m².



GRÁFICO 2: PORCENTAGEM APROXIMADA DE EMPRESAS NO COMPLEXO BRASIL 21

ELABORAÇÃO: ECONSULT

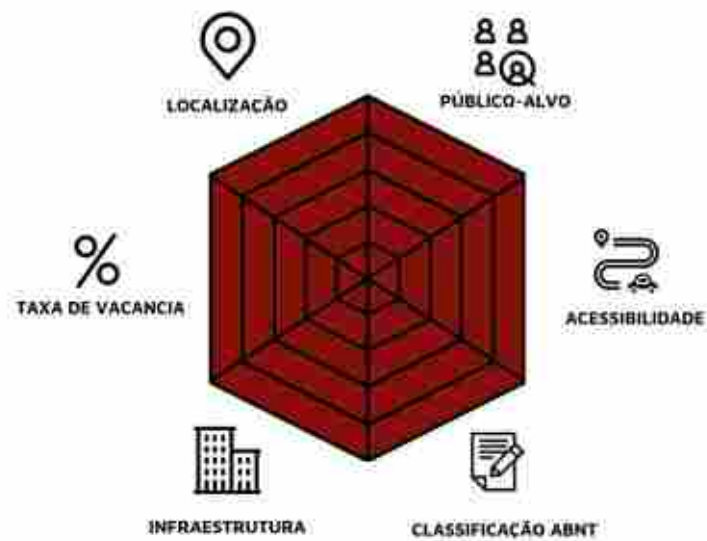


FIGURA 2: DESEMPENHO DO COMPLEXO BRASIL 21

ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.4.3. Park Shopping Corporate

O edifício Park Shopping Corporate é um edifício bem semelhante ao Praça Capital no quesito tamanho e infraestrutura. O prédio possui duas torres de 6 andares, cada andar com 1108 metros quadrados. O prédio pode ser considerado um *green building*, pois sua pontuação de acordo com GBC é de 62 pontos (de 110 pontos possíveis), o que lhe garante certificação Gold em sustentabilidade.

Park Shopping Corporate			
Preço ofertado por M ²	R\$ 80,00	Classe	AA
Condomínio por M ²	R\$ 23,00	Principais Empresas	
Vacância	30,00%	Amil	
Menor Espaço (M ²)	120,00	Montreal	
Espaço Total (M ²)	13.296,00	Microsoft Informática	
IPTU por M ² (mensal)	R\$ 2,50	ABR Telecom	

TABELA 3: DADOS SOBRE O PARK SHOPPING CORPORATE

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Localização

Apesar de não estar no centro de Brasília, o edifício fica localizado no final da Asa Sul, o que já garante uma excelente localização. Outra coisa que beneficia a localização do Park Shopping Corporate são as linhas de transporte público (isso inclui uma estação de metrô quase exclusiva). A Região em volta pode ser considerada predominantemente como comercial (shoppings, galpões, supermercados, churrascarias, feira dos importados, entre outros), mas que possui alguns condomínios residenciais, sendo minoria. O fluxo de pessoas é intenso devido a gama de comércio presente na região, tendo intenso fluxo de pessoas principalmente nos fins de semana e feriados que beneficiam o comércio.



MAPA 3: LOCALIZAÇÃO DO PARKSHOPPING CORPORATE

FONTE: GOOGLE MAPS

Taxa de Vacância:

Possui uma taxa de vacância relativamente alta de 30% a qual pode ser calculada com base na área disponível para locação total que é de 13.296m².

Classificação ABNT:

A classificação do Park Shopping Corporate é considerada uma das melhores da região do DF e em escala nacional, com no AA com especificações técnicas elevadas e boa imagem corporativa. Como perfil, este edifício apresenta o Corporate, ótimo para grandes e médias empresas.

O Park Shopping Corporate é um dos poucos edifícios *Double A* de Brasília, sendo um edifício de alta qualidade e tecnologia no mercado, possuindo algumas características de um edifício *green building*, ou seja, é um edifício com parte de sua estrutura considerada sustentável (desde a construção, passando pela manutenção e renovação até a demolição)

Infraestrutura

Além disso, o próprio shopping oferece opções como boliche, cinema, academia, restaurantes, farmácias, polo de modas, lojas de eletrônicos, entre outros comércios. O prédio pode ser considerado um anexo do Park Shopping, apesar de ter uma certa distância de quadras comerciais e residenciais, o próprio shopping oferece possibilidades como academias e restaurantes, o que oferece comodidade para as pessoas que trabalham no edifício, sem muita necessidade de locomoção.

Acessibilidade

Por estar próximo à EPIA, uma das vias mais movimentadas do DF, o local é abastecido por uma grande malha de ônibus das mais diversas regiões do DF e entorno, além de contar com uma estação de metrô quase exclusiva, o local tem estacionamento gratuito fornecido pelo próprio shopping. O fato de ser próximo à rodoviária interestadual e a rodoviária da Asa Sul contribui positivamente com a acessibilidade da região. O fator negativo advém do trânsito que é extremamente carregado em quase todos os horários devido ao principal acesso ser exclusivo pela EPIA.

Perfil do Locatário

Os ocupantes do empreendimento Park Shopping Corporate em grande parte consistem em empresas privadas de grande porte, responsável por 100% das ocupações (incluindo associações). Vale destacar que a vacância média do prédio é de 30% divididos ponderadamente pelas duas torres - a torre 1 possui 50% de vacância, enquanto a torre 2 possui 8%, aproximadamente).



GRÁFICO 3: PORCENTAGEM APROXIMADA DE EMPRESAS NO PARKSHOPPING CORPORATE

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Com base na taxa de vacância, a metragem disponível no mercado do Parque Cidade Corporate gira em torno de 3988,8 m², ou seja, o edifício apresenta concorrência ao Bloco 2 do Praça Capital até esta metragem - a metragem total de 13296 m² contando as duas torres. Destacamos também que a sala padrão para aluguel é de 90 m² (aproximadamente).

FIGURA 3: DESEMPENHO DO PARKSHOPPING CORPORATE

ELABORAÇÃO: ECONSULT



3.4.4. Edifício Lino Martins Pinto

O edifício está 100% vago, o empreendimento não busca um locatário específico, a imobiliária responsável pelo imóvel negocia tanto o aluguel total quanto meio andar. Apesar de ser considerado um imóvel antigo, o Lino Martins Pinto está em uma das regiões mais consolidadas de Brasília, tornando-lhe um edifício competitivo e a ser considerado na análise.

Lino Martins Pinto			
Preço ofertado por M²	R\$ 48,00	Classe	BB
Condomínio por M²	-	Principais Empresas	
Vacância	100%	100% Vago	
Menor Espaço (M²)	560,00		
Espaço Total (M²)	17.000,00		
IPTU por M² (mensal)	R\$ 1,25		

TABELA 4: DADOS SOBRE O EDIFÍCIO LINO MARTINS PINTO

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Localização

A região pode ser considerada mista pela proximidade com as quadras residenciais e comerciais, o que favorece muito o fluxo de pessoas, pois de acordo com o perfil do prédio, muitas pessoas (possíveis locatários) tendem a morar próximo por comodidade.



MAPA 4: LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO LINO MARTINS PINTO

FONTE: GOOGLE MAPS

Taxa de Vacância:

Possui taxa de vacância total sobre sua metragem, 100%, correspondente à 17.000m².

Classificação ABNT:

A classificação do Lino Martins Pinto é considerada BB, onde o empreendimento não apresenta renovação na construção - que tende a ficar obsoleto mais rapidamente. Como perfil, este edifício apresenta o Corporate, ótimo para grandes e médias empresas.

Apesar de estar em uma localização privilegiada, o edifício ainda construído na década de 80, isso faz com que a infraestrutura seja deficiente em questões de acessibilidade, iluminação, conforto térmico, oferecendo somente características de um prédio regular (que muito provavelmente necessitará ser modernizado futuramente), porém o alto padrão empregado na sua construção ainda o mantém como um prédio competitivo em comparação com a região.

• Infraestrutura

O Lino Martins Pinto está na localizado no coração de Brasília - na Galeria dos Estados, Zona Central. Em uma das regiões mais privilegiadas de Brasília, possui uma grande gama de comércio e serviço na região externa (restaurantes, academias, agências bancárias, polo de modas, farmácias, órgãos públicos, entre outros).

- **Acessibilidade**

Por estar na Galeria dos Estados, o edifício é acessível pelas vias W3 Sul/Norte, Eixo Sul/Norte, L2 Sul/Norte e Eixo Monumental. É abastecido por uma grande malha de ônibus das mais diversas regiões do DF e entorno, além de contar com a rodoviária do Plano Piloto relativamente perto e estação de metrô de quadra comercial e residencial (Galeria e 102 Sul, respectivamente). O local oferece estacionamento poucos estacionamentos privados ou gratuitos nas proximidades, com isso, as vagas são extremamente disputadas. Pela grande quantidade de vias de acesso, apesar do fluxo intenso de trânsito, é rápida a chegada até o local de carro.

- **Perfil do Locatário**

O edifício é ideal para grandes e médias empresas, associações, sindicatos e órgãos públicos.



FIGURA 4: DESEMPENHO DO EDIFÍCIO LINO MARTINS PINTO

ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.4.5. Edifício CNC

O edifício CNC é um edifício construído no início de Brasília. O prédio possui 18 andares. O prédio pode ser considerado patrimônio histórico devido a sua localização e acabamento, apesar disso, abriga ar de um edifício moderno.

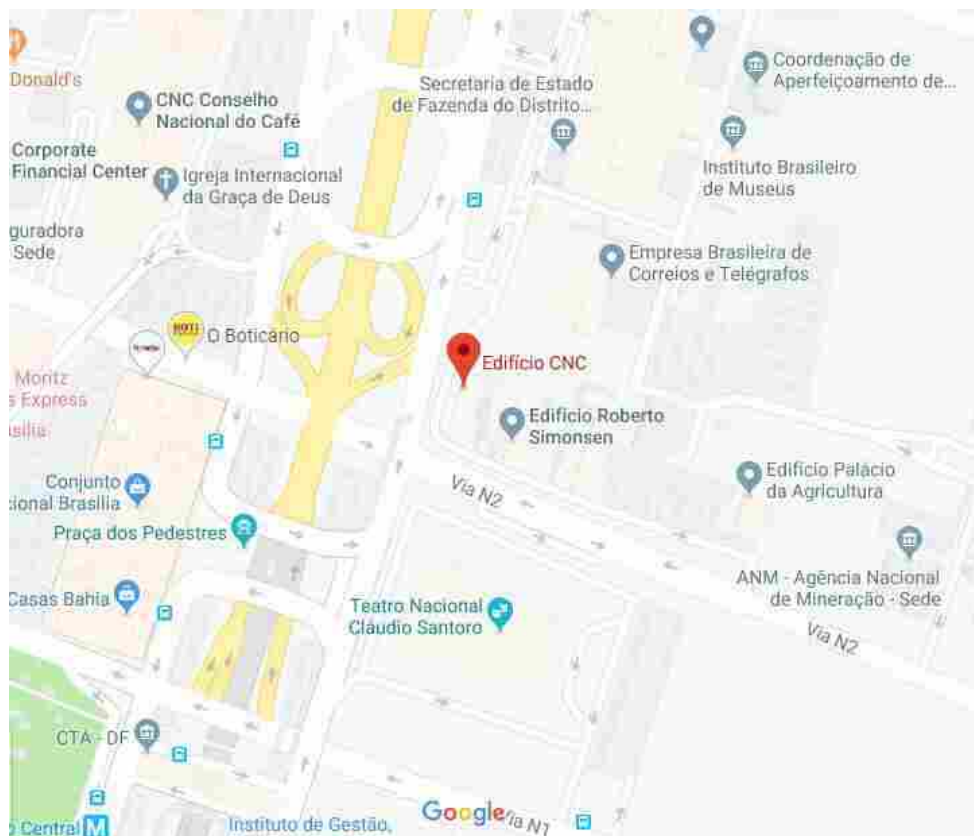
CNC			
Preço ofertado por M ²	R\$ 60,00	Classe	BB
Condomínio por M ²	R\$ 28,00	Principais Empresas	
Vacância	22,00%	Abrace	
Menor Espaço (M ²)	658,00	BRF	
Espaço Total (M ²)	11.844,00	Century Link	
IPTU por M ² (mensal)	R\$ 5,00	CNC	

TABELA 5: DADOS SOBRE O EDIFÍCIO CNC

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Localização

O CNC está na localizado no coração de Brasília, ao lado do Teatro Nacional, Zona Central. Em uma das regiões mais privilegiadas de Brasília, a região pode ser considerada comercial devido à forte presença de ministérios, órgãos do GDF, hotéis, centros empresariais e centros comerciais.



MAPA 5: LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO CNC

FONTE: GOGOLE MAPS

Taxa de Vacância:

Possui taxa de vacância total de 22% - considerada média, principalmente quando levamos em consideração a infraestrutura do edifício e seus concorrentes, correspondente à 11.844m² que estão em oferta no mercado.

Classificação ABNT:

A classificação é considerada BB, onde o empreendimento não apresenta renovação na construção - que tende a ficar obsoleto mais rapidamente. Como perfil, este edifício apresenta o Corporate, ótimo para grandes e médias empresas - público definido pelo administrador do empreendimento.

O CNC apesar da idade possui uma boa infraestrutura, até pelo perfil de cliente que deseja atrair (classe A e B), o prédio tem a estrutura em mármore, hall de entrada, sistema de segurança interna, mas não possui vaga de garagem.

Infraestrutura

O prédio possui uma grande gama de comércio e serviço na região externa, sendo as principais: restaurantes, agências bancárias, polo de modas, farmácias, órgãos públicos, shoppings, entre outros.

Acessibilidade

Por estar próximo ao Eixo Monumental, uma das vias mais movimentadas do DF, o local é abastecido por uma grande malha de ônibus das mais diversas regiões do DF e entorno, além de contar com estação de metrô. O fato de ser próximo à rodoviária do Plano Piloto contribui positivamente com a acessibilidade da região, pois é o principal centro de distribuição de ônibus do DF. O fator negativo advém do trânsito que é extremamente carregado em quase todos os horários devido à centralidade e a falta de estacionamentos gratuitos.

Perfil do Locatário

Os ocupantes do empreendimento CNC em grande parte consistem em empresas privadas de grande porte ou em associações (a maioria dos locatários). Vale destacar que a vacância do média do prédio é de 22% e o foco da gestão é em classes econômicas A e B, que possuem mais renda.



GRÁFICO 4: PORCENTAGEM APROXIMADA DE EMPRESAS NO EDIFÍCIO CNC

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Com base na taxa de vacância, a metragem disponível no mercado gira em torno de 2605,7 m², ou seja, o edifício apresenta concorrência ao Bloco 2 do Praça Capital até esta metragem. Destacamos também que o interesse do administrador consiste em alugar andares de 658 m² (aproximadamente).



FIGURA 5: DESEMPENHO DO EDIFÍCIO CNC

ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.4.6. Edifício Varig

As torres comerciais do edifício Varig abrigam, principalmente, escritórios de empresas do setor elétrico. Além disso, é sendo muito mais focada em médias e grandes empresas. O edifício possui quatro pétalas, cada uma com 13 andares e 7930 m² de espaço útil.

Varig			
Preço ofertado por M ²	R\$ 72,70	Classe	BB
Condomínio por M ²	R\$ 14,50	Principais Empresas	
Vacância	37%	VIVO	

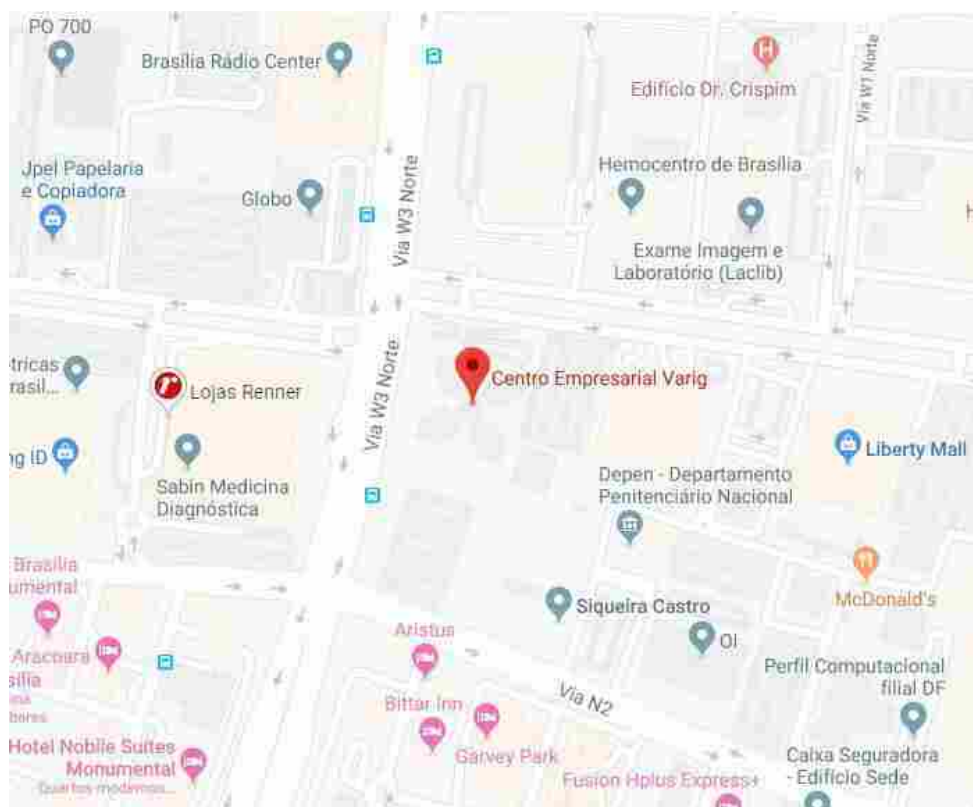
Menor Espaço (M²)	610,00	Caixa Seguradora
Espaço Total (M²)	32.920,00	Empresas de Energia
IPTU por M² (mensal)	R\$ 1,25	

TABELA 6: DADOS DO EDIFÍCIO VARIG

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Localização

As torres comerciais estão localizadas no Setor Comercial Norte, localizado em uma das regiões mais movimentadas de Brasília, próximo do Setor Hoteleiro Norte - região que concentra grande parte do turismo e eventos empresariais da região.



MAPA 6: LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO VARIG

FONTE: GOOGLE MAPS

Taxa de Vacância:

Possui taxa de vacância total de 37% - considerada alta, correspondente à 32.920m². A alta vacância pode ser explicada também pela grande oferta de metragem quadrada num padrão de qualidade considerado comum ou baixo no mercado

Classificação ABNT:

A classificação é considerada BB, onde o empreendimento não apresenta renovação na construção - que tende a ficar obsoleto mais rapidamente - até porque o edifício é do século XX. Como perfil, este edifício apresenta o Corporate, ótimo para grandes e médias empresas.

As torres comerciais do edifício Varig possuem um padrão elevado em sua infraestrutura, oferecendo comodidade aos seus usuários, porém sem nenhuma grande inovação em sua construção ou na entrega de qualidade ao seu usuário. O prédio ainda possui 8 elevadores em cada torre e circuito de segurança interno.

Infraestrutura

Próximo do edifício temos os mais variados comércios e serviços (restaurantes, farmácias, academias, feira da torre de TV, cabelereiro, escolas, hospitais, estádio de futebol, entre outros), além disso, o shopping localizado do outro lado da rua (Brasília Shopping) oferece grande parte do que as pessoas precisam ou consomem - por exemplo, cinema e o polo de modas.

Acessibilidade

Por estar próximo à W3 Norte e do Eixo Monumental (quase um imóvel de esquina). As vias são bastante movimentadas do DF, o local é abastecido por uma grande malha de ônibus das mais diversas regiões do DF e entorno, além de contar com a rodoviária do Plano Piloto relativamente perto, o que possibilita acessibilidade pelo metrô e facilidade em pegar ônibus. O local oferece estacionamento privado e gratuito nas proximidades, porém são vagas bem disputadas no estacionamento gratuito. O fator negativo advém do trânsito que é extremamente carregado em quase todos os horários, já que a W3 é uma das vias mais lentas do Plano Piloto.

Perfil do Locatário

Os ocupantes das torres comerciais em grande parte consistem em médias ou grandes empresas privadas, o perfil corporativo do empreendimento busca atrair executivos e empresas com certa consolidação de mercado. Vale destacar que a vacância do média do prédio é de 37%, muito provavelmente ocasionado pela especificidade do tipo de cliente, até mesmo pelo padrão de oferta para aluguel - geralmente é preferível alugar pelo menos o andar de 610m².

Com base na taxa de vacância, a metragem disponível no mercado do gira em torno de 12180 m², ou seja, o edifício apresenta uma forte concorrência ao Bloco 2 do Praça Capital tendo em vista a metragem e por ser naturalmente um edifício mais bem localizado mais barato em relação ao custo de aquisição (devido ao menor grau de infraestrutura) - o que significa uma competição muito forte por ser considerado um imóvel substituto ao um empreendimento mais moderno.



GRÁFICO 5: PORCENTAGEM APROXIMADA DE EMPRESAS NO EDIFÍCIO VARIG

ELABORAÇÃO: ECONSULT



FIGURA 6: DESEMPENHO DO EDIFÍCIO VARIG

ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.4.7. Edifício Corporate Financial Center

O edifício Corporate Financial Center foi um dos poucos empreendimentos que não forneceu informações sobre seus locatários, apesar disso, acreditamos que devido a infraestrutura e a localização, o prédio é bem relevante na nossa análise.

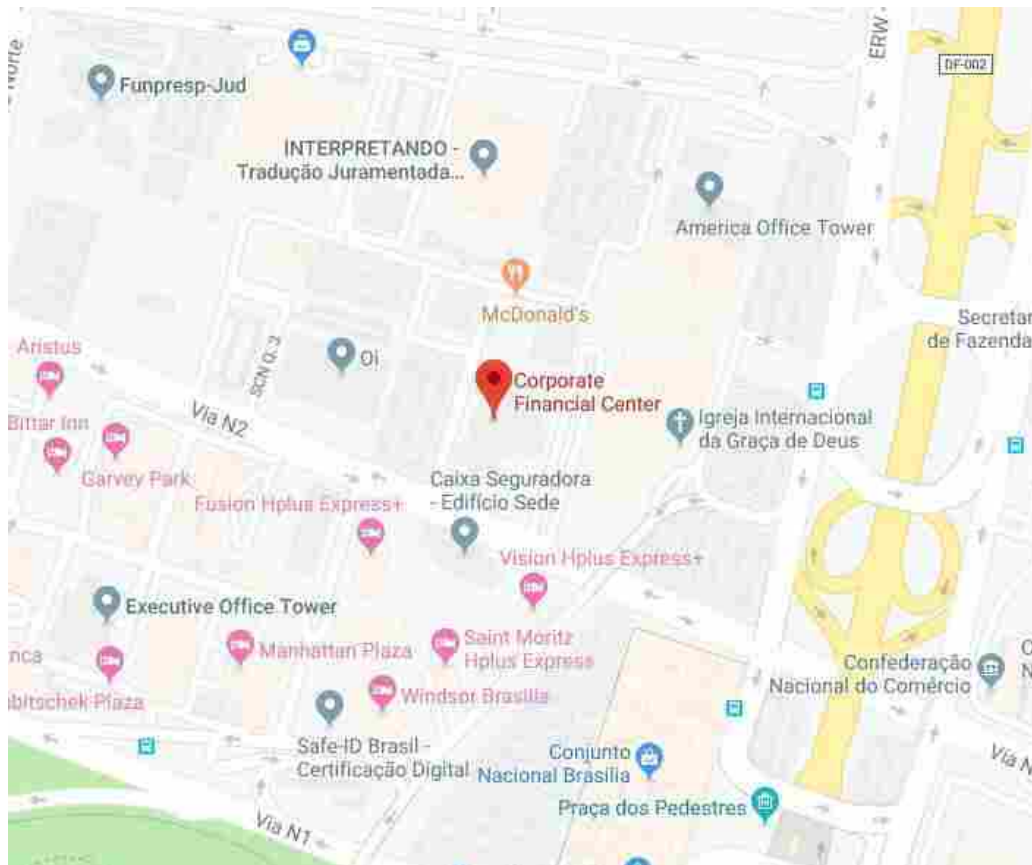
Corporate Financial Center			
Preço ofertado por M²	R\$ 90,20	Classe	BB
Condomínio por M²	R\$ 15,50	Principais Empresas	
Vacância	13,26%	Confidencial	
Menor Espaço (M²)	258,00		
Espaço Total (M²)	24,960,00		
IPTU por M² (mensal)	R\$ 4,21		

TABELA 7: DADOS DO CORPORATE FINANCIAL CENTER

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Localização

A torre comercial está localizada no Setor Comercial Norte, entre a via W3 Norte e o Eixo Norte, localizado em uma das regiões mais movimentadas de Brasília, próximo do Setor Hoteleiro Norte - região que concentra grande parte do turismo e eventos empresariais da região.



MAPA 7: LOCALIZAÇÃO DO CORPORATE FINANCIAL CENTER

FONTE: GOOGLE MAPS

Taxa de Vacância:

Possui taxa de vacância sobre sua metragem de 13%, aproximadamente, dos 24.960m² que são disponibilizados. A vacância pode ser considerada estável, até mesmo pelo padrão do edifício

Classificação ABNT:

A classificação é considerada BB, onde o empreendimento não apresenta renovação na construção - que tende a ficar obsoleto mais rapidamente. Como perfil, este edifício apresenta o Corporate, ótimo para grandes e médias empresas.

A torre comercial do edifício Corporate Financial Center possui um padrão bem elevado em sua infraestrutura e um excelente acabamento, oferecendo comodidade aos seus usuários, porém sem nenhuma grande inovação em sua construção ou na entrega de qualidade ao seu usuário. O prédio ainda possui 8 elevadores e circuito de segurança interno.

Infraestrutura

Próximo do edifício temos os mais variados comércios e serviços (restaurantes, farmácias, academias, feira da torre de TV, cabelereiro, escolas, hospitais, estádio de futebol, entre outros), além disso, o Corporate fica no ponto médio entre o conjunto nacional e o Brasília Shopping, dois grandes shoppings que oferecem os principais serviços que as pessoas consomem nos dias atuais.

Acessibilidade

Por estar próximo à W3 Norte e do Eixo Monumental (quase um imóvel de esquina). As vias são bastante movimentadas do DF, o local é abastecido por uma grande malha de ônibus das mais diversas regiões do DF e entorno, além de contar com a rodoviária do Plano Piloto relativamente perto, o que possibilita acessibilidade pelo metrô e facilidade em pegar ônibus. O local oferece estacionamento privado e gratuito nas proximidades, porém são vagas bem disputadas no estacionamento gratuito. O fator negativo advém do trânsito que é extremamente carregado em quase todos os horários, já que a W3 é uma das vias mais lentas do Plano Piloto.

Perfil do Locatário

Devido a confidencialidade do edifício em relação aos seus inquilinos não é possível saber a estratégia mais evidente do administrador do empreendimento, entretanto com base na análise de perfis semelhantes de prédio da região, podemos destacar que o prédio tende a preferir grandes e médias empresas do ramo privado. Vale destacar que a vacância do média do prédio é de 13,26%, considerada baixa ou estável, com isso a oferta de metragem é de 3309,7 m².



FIGURA 7: DESEMPENHO DO CORPORATE FINANCIAL CENTER

ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.4.8. Edifício Corporate Águas Claras

Tudo indica que o edifício está com três salas vagas, apesar do número ser pequeno, o espaço representa cerca de 13,3% do espaço bruto do empreendimento (aproximadamente 1236M²), a imobiliária responsável pelo imóvel negocia uma sala de 514m² e 204m².

Corporate Águas Claras			
Preço ofertado por M ²	R\$ 54,00	Classe	BB
Condomínio por M ²	R\$ 8,50	Principais Empresas	
Vacância	13%	Sky	
Menor Espaço (M ²)	136,00	Porto Seguro	
Espaço Total (M ²)	9.301,00		
IPTU por M ² (mensal)	R\$ 1,25		

TABELA 8: DADOS SOBRE O ÁGUAS CLARAS CORPORATE

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Taxa de Vacância:

Possui taxa de vacância sobre sua metragem de 13%, aproximadamente, dos 9.301m² que são disponibilizados. A vacância pode ser considerada estável, até mesmo pelo padrão do edifício e a localização.

Classificação ABNT:

A classificação é considerada BB, onde o empreendimento não apresenta renovação na construção - que tende a ficar obsoleto mais rapidamente. Como perfil, este edifício apresenta o Corporate, ótimo para grandes e médias empresas.

Infraestrutura

O Corporate Águas Claras está localizado no centro de Águas Claras, onde há o maior fluxo de pessoas da região. O espaço interno não conta com lojas, sendo totalmente destinado ao uso corporativo. Já o espaço externo traz todas as opções de comércio de uma cidade grande (academia, galeria, agências bancárias, restaurantes, galerias, shoppings). A região possui bem mais características de zona residencial do que comercial, marcada predominantemente por mais de 2/3 de condomínios residenciais.

Localização

A grande distância das regiões centrais de Brasília faz com que o Corporate Águas Claras tenha seu valor consideravelmente depreciado. Apesar disso, o fato de a edificação estar em meio a um centro urbano de menor porte, o centro de Águas Claras, ainda mantém algumas das vantagens dos prédios em localizações mais privilegiadas



MAPA 8: LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO CORPORATE ÁGUAS CLARAS

FONTE: GOOGLE MAPS

Acessibilidade

Por estar na parte central de Águas Claras, o edifício é acessível pelas vias principais (Avenida das Castanheiras e Avenida das Araucárias) de Águas Claras. A cidade possui poucas vias de acesso de fato, porém possui um serviço de transporte público completo, são três estações de metrô e ônibus para cidades próximas (Recanto das Emas, Vicente Pires, Taguatinga, Samambaia, Ceilândia, entre outras). O local oferece poucos estacionamentos privados ou gratuitos nas proximidades, com isso, as vagas são bem disputadas. Apesar do fluxo intenso de trânsito, isso só ocorre dentro da cidade ou no fim da tarde, partindo do Plano Piloto.

Perfil do Locatário

O edifício é ideal para empresas privadas que desejam montar um escritório, muito mais focado em médias, pequenas ou microempresas. As empresas com maior participação é a Sky Banda Larga e a Porto Seguro, ambas um escritório de operações. Devido ao

tamanho relativamente pequeno, não há tantas empresas no edifício - que se mantem com uma taxa de vacância normal de mercado.



GRÁFICO 6: PORCENTAGEM APROXIMADA DE EMPRESAS NO EDIFÍCIO CORPORATE ÁGUAS CLARAS

ELABORAÇÃO: ECONSULT



FIGURA 8: DESEMPENHO DO CORPORATE ÁGUAS CLARAS

ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.4.9. Victoria Office Tower

Localizado no Setor de Autarquias Sul, o edifício Victoria Office Tower foi inaugurado em 2011. Mesmo com pouco tempo de mercado, esse edifício se popularizou na capital pelo

grande espaço oferecido além da imensa quantidade de lojas, escritórios e consultórios ali presentes. Possui 13 andares com 42 salas com metragem de 30m², cada.

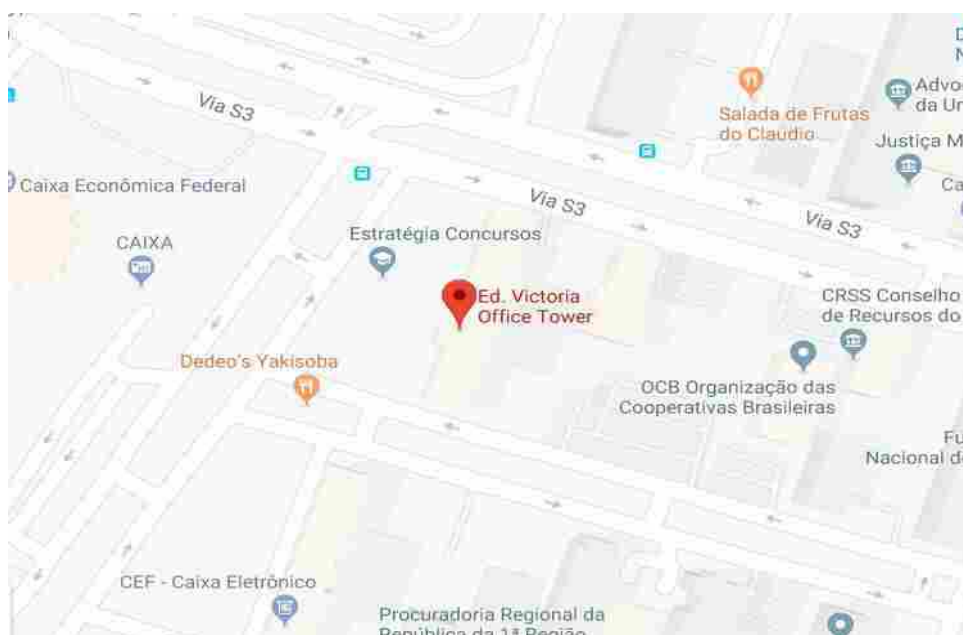
Victoria Office Tower			
Preço ofertado por M²	R\$ 58,82	Classificação	AA
Condomínio por M²	R\$ 13,30	Principais Empresas	
Vacância	7,88%	Cotidiano Aceleradora	
Menor Espaço (M²)	30,00		
Espaço Total (M²)	15.288,00		
IPTU por m²	14,16		

TABELA 9: DADOS DO EDIFÍCIO VICTORIA OFFICE TOWER

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Localização

O edifício Victoria Office Tower encontra-se no centro do Plano Piloto. Está a apenas 7 minutos da Rodoviária do Plano Piloto (2,6 km).



MAPA 9: LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO VICTORIA OFFICE TOWER

FONTE: GOOGLE MAPS

Classificação ABNT:

O edifício Victoria Office Tower é classificado como classe AA (Double A) e possui perfil Office. Essa classificação se dá, principalmente, pela quantidade de pequenas salas no empreendimento, mesmo existindo algumas que possuem mais de 400m².

Taxa de Vacância:

Em relação a vacância, possui taxa de 7,88% e área total de 15.288m². Isso significa que 1.204m² estão vagos.

Infraestrutura:

Existe uma grande quantidade de diferenciais na região que o prédio se encontra, dentre as quais destacam-se: fácil acesso aos principais ministérios da capital, ao setor bancário sul, assim como a rodoviário do Plano Piloto e, conseqüentemente, a estação terminal do metro; proximidade com as principais vias do centro da capital e importantes prédios públicos, como a Caixa Econômica Federal e o edifício da Justiça Federal.

O Victoria Office possui uma área de comércio no andar térreo, onde é possível encontrar diferentes restaurantes e lanchonetes. Isso se torna uma vantagem no Setor de Autarquias Sul, por este não possuir uma vasta oferta de restaurantes e lanchonetes. A região possui predominantemente edifícios comerciais e, se comparada com as demais regiões próximas ao Plano Piloto, é considerada segura.

Alguns serviços que são oferecidos pelo edifício são: funcionamento 24 horas com CFTV; acesso controlado a garagem a qual possui cerca de 565 vagas; 6 elevadores, além de acesso a restaurantes, jardim e integração com hotel; fachada de concreto e vidros não reflexivos.

Acessibilidade:

O fluxo de trânsito ao redor do edifício é intenso nos horários de pico (6:00h-9:00/17:00/19:00), esse fato ocorre por que o Victoria Office está próximo das principais entradas/saídas do centro da capital. A intensidade do fluxo de pessoas, e o horário que ele ocorre de maior ou menor veemência, acompanha a intensidade do fluxo de veículos.

Os principais pontos de acesso a transportes públicos da capital estão próximos ao Victoria Office Tower. A rodoviária do plano piloto está a 5km de distância deste edifício, além da existência de três principais paradas de ônibus nas localidades próximas. O Victoria Office Tower está próximo da saída para a Via S3, assim como para a L2 Sul.

Por estar localizado no centro da capital, o principal meio de transporte utilizado para acessá-lo são os carros. Por isso, existe uma dificuldade em encontrar estacionamento no local, visto que o edifício não apresenta estacionamento privativo.

Público Locatário:

Devido a política do edifício, os dados acerca do público locatário não foram informados. De acordo com a administração do Victoria Office, esses são sigilosos. O edifício possui metragem total de 15.288m².

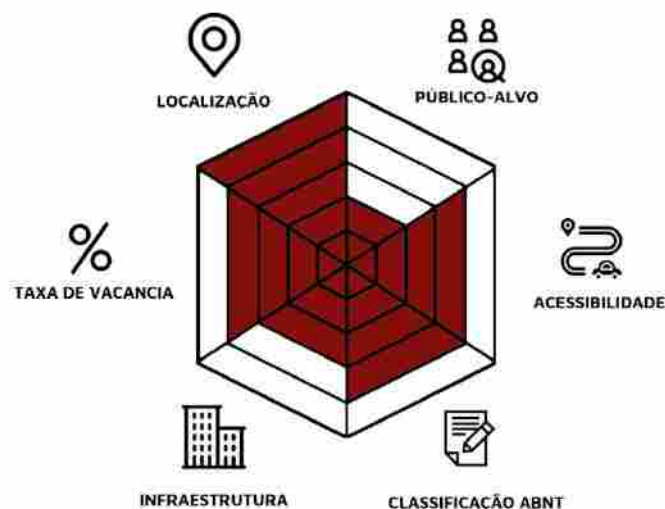


FIGURA 9: DESEMPENHO DO EDIFÍCIO VICTORIA OFFICE TOWER

ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.4.10. Edifício Executive Office Tower

Inaugurado em 2011, o edifício Executive Office Tower está localizado no Setor Hoteleiro Norte. Com 14.400m² de área locável total, essa construção chama atenção pelo seu design diferente dos demais hotéis ao seu redor. O edifício possui 18 andares com lajes a partir de 800m².

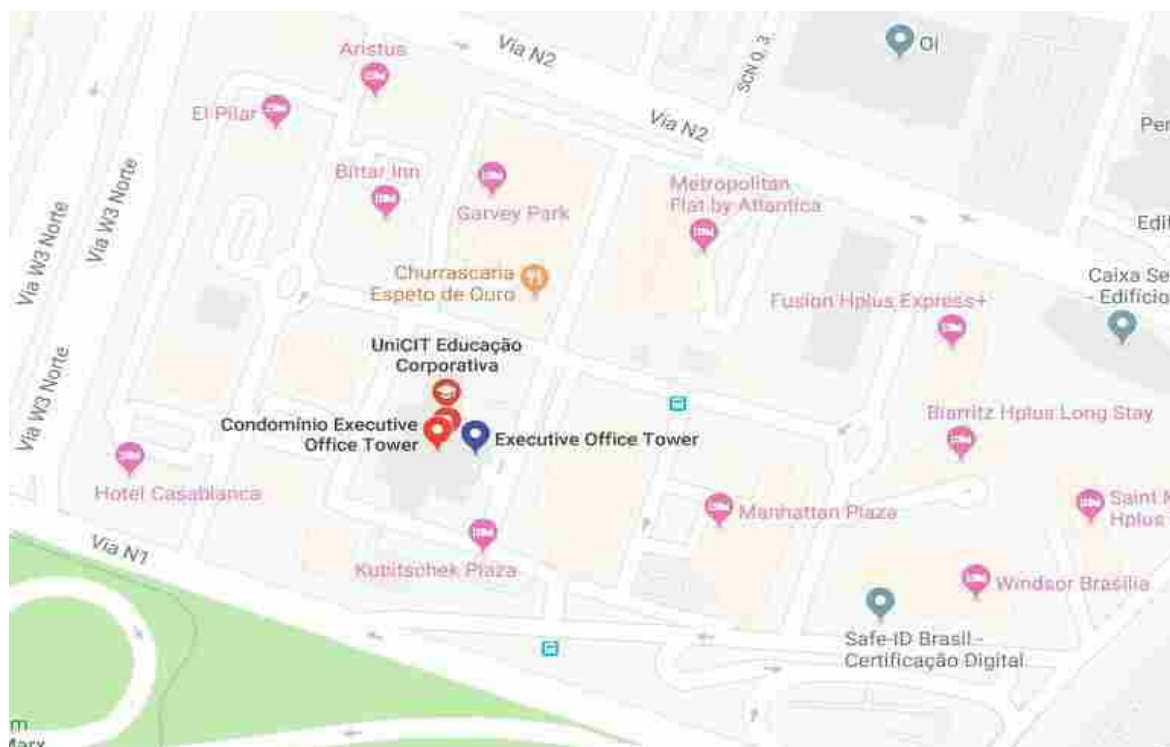
Executive Office Tower			
Preço ofertado por M²	R\$ 36,52	Classe	A
Condomínio por M²	R\$10	Principais Empresas	
Vacância	3,88%		
Menor Espaço (M²)	32m²		
Espaço Total (M²)	14.400,00		
IPTU por m² (anual)	R\$ 32,48		

TABELA 10: DADOS DO EDIFÍCIO EXECUTIVE OFFICE TOWER

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Localização:

O edifício Executive Office Tower possui localização estratégica pois está próximo ao Eixo Monumental de Brasília, ao Conjunto Nacional, à Esplanada dos Ministérios, ao Brasília Shopping e ao Setor Comercial Norte. Está a 1,1km da Rodoviária do Plano Piloto.



MAPA 10: LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO EXECUTIVE OFFICE TOWER

FONTE: GOOGLE MAPS

Taxa de Vacância:

Possui uma taxa de vacância baixa, 3.85% a qual pode ser calculada com base na área disponível para locação total que é de 14.400m².

Classificação ABNT:

O Executive Office Tower possui especificações técnicas elevadas e boa imagem corporativa obtendo a classificação A. Como perfil, este edifício apresenta o Office, ótimo para pequenas e médias empresas.

Acessibilidade:

O fluxo de trânsito no Setor Hoteleiro Norte é caracterizado como bom quase todo o tempo. Em relação às vias marginais ao complexo, Via W3 Norte, Via N2 e Via N1, o trânsito já possui fluxo de moderado para intenso durante os horários de pico nos dias úteis

da semana. O fato do Setor Hoteleiro abrigar muitos turistas faz com o que o fluxo de pessoas seja sempre presente durante todo o dia, principalmente nos dias úteis da semana.

O Executive Office Tower é de fácil acesso por transportes públicos devido à presença de dois pontos de ônibus próximos. Diferente da maioria dos outros edifícios analisados, esse não possui fácil acesso para as estações de metrô. Como já dito acima, as principais vias de acesso são a W3 Norte, N1 e N2.

Infraestrutura:

O edifício Executive Office Tower possui localização estratégica pois está próximo ao Eixo Monumental de Brasília, ao Conjunto Nacional, à Esplanada dos Ministérios, ao Brasília Shopping e ao Setor Comercial Norte. Como o público-alvo do setor hoteleiro são políticos, empresários e funcionários públicos, o fato de ter um prédio empresarial ao centro dessa região concede muita vantagem em relação aos seus concorrentes.

O edifício possui um espaço de lojas no térreo com cafeteria e restaurante. O perfil da região é baseado na presença de hotéis e diferentes comércios os quais visam abarcar o público-alvo da região. Essa região possui como principal tipo de construções os hotéis. Por ser uma área com muito fluxo de turistas, ela é bem segura.

Os principais diferenciais que o edifício apresenta são: modernidade e alto nível de infraestrutura, garagem privativa, elevador independente, segurança avançada na recepção para reconhecimento

Público Locatário:

Como principais locatários, o prédio apresenta uma grande diversidade de empresas. Entre elas, a maioria, cerca de 60%, é formada por escritórios de advocacia, além disso, o prédio também apresenta consultórios odontológicos, consultórios de psiquiatria, sindicatos, federações e sede de partidos políticos. Os nomes das empresas são sigilosos e a administração não os disponibilizou para a análise. Possui área total de 14.400m², área acima da média dos prédios analisados.

PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS (%)

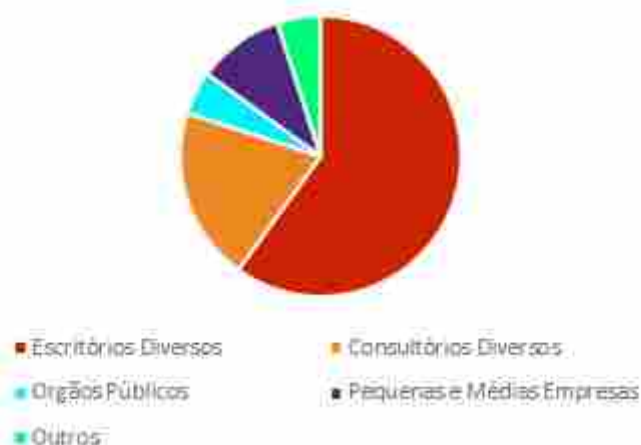


GRÁFICO 7: PORCENTAGEM APROXIMADA DE EMPRESAS NO EDIFÍCIO EXECUTIVE OFFICE TOWER

ELABORAÇÃO: ECONSULT



FIGURA 10: DESEMPENHO DO EDIFÍCIO EXECUTIVE OFFICE TOWER

ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.4.11. Brasília Shopping

As torres comerciais do Brasília Shopping buscam um público diferente dos demais edifícios, é um prédio muito mais focado em pequenos espaço, sendo ideal para prestadores de serviços (médicos, advogados, dentistas, psicólogos, consultores, corretores, contadores, entre outros).

Edifício Brasília Shopping			
Preço ofertado por M ²	R\$ 77,00	Classe	A
Condomínio por M ²	R\$ 30,00	Principais Empresas	
Vacância	8,5%	Diversos	
Menor Espaço (M ²)	38,00		
Espaço Total (M ²)	14.200,00		

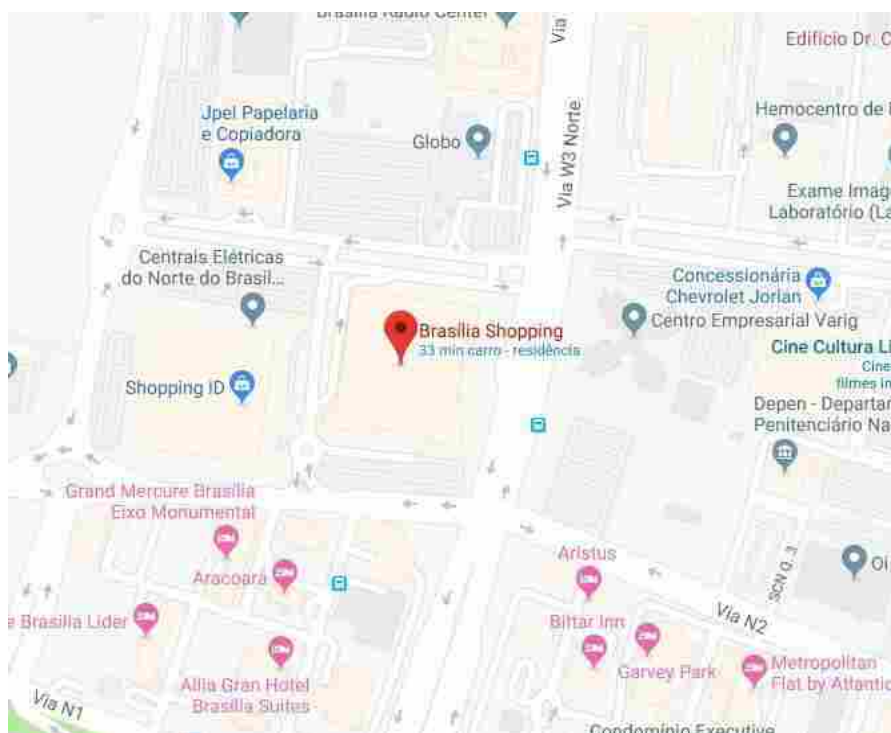
IPTU por M² (mensal)	R\$ 1,25
--	-----------------

TABELA 11: DADOS SOBRE O EDIFÍCIO BRASÍLIA SHOPPING

ELABORAÇÃO: ECONSULT

- **Localização**

As torres comerciais estão localizadas no Setor Comercial Norte, localizado em uma das regiões mais movimentadas de Brasília, próximo do Setor Hoteleiro Norte - região que concentra grande parte do turismo e eventos empresariais da região.



MAPA 11: LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA SHOPPING

FONTE: GOOGLE MAPS

- **Taxa de Vacância:**

Possui taxa de vacância sobre sua metragem de 8,5%, aproximadamente, dos 14.200m² que são disponibilizados (em cada uma das duas torres). A vacância pode ser considerada estável e baixa, o que apresenta uma certa procura pelo edifício.

- **Classificação ABNT:**

A classificação é considerada A, onde o empreendimento apresenta em algum nível renovação na construção - que tende a ficar obsoleto mais lentamente. Como perfil, este edifício apresenta o Office, ótimo para micro e pequenas empresas. O prédio ainda possui quatro elevadores em cada torre (sul e norte), circuito de segurança interno e elevador de carga.

- **Infraestrutura**

Próximo do edifício temos os mais variados comércios e serviços (restaurantes, farmácias, academias, feira da torre de TV, cabelereiro, escolas, hospitais, estádio de futebol, entre outros), além disso, o próprio empreendimento oferece no espaço de shopping grande parte do que as pessoas precisam ou consomem (por exemplo, cinema e o polo de modas).

- **Acessibilidade**

Por estar próximo à W3 Norte e do Eixo Monumental (quase um imóvel de esquina). As vias são bastante movimentadas do DF, o local é abastecido por uma grande malha de ônibus das mais diversas regiões do DF e entorno, além de contar com a rodoviária do Plano Piloto relativamente perto, o que possibilita acessibilidade pelo metrô e facilidade em pegar ônibus. O local oferece estacionamento privado e gratuito nas proximidades, porém são vagas bem disputadas no estacionamento gratuito. O fator negativo advém do trânsito que é extremamente carregado em quase todos os horários, já que a W3 é uma das vias mais lentas do Plano Piloto.

- **Perfil do Locatário**

Os ocupantes das torres comerciais em grande parte consistem em pequenas empresas privadas ou microempreendedores individuais (clínica médica, consultorias, psicólogos, dentistas, contabilidade, imobiliárias, advocacia, entre outros) responsável por 100% das ocupações. Vale destacar que a vacância do média do prédio é de 8,5%, sendo um local bastante disputado na região.

Com base na taxa de vacância, a metragem disponível no mercado do gira em torno de 1207 m², ou seja, o edifício apresenta concorrência ao Bloco 2 do Praça Capital até esta metragem - o que não significa uma competição muito forte devido à escassez. Destacamos também que a sala padrão para aluguel é variável de 32m² a 41m² (aproximadamente).



FIGURA 11: DESEMPENHO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA SHOPPING

ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.4.12. Edifício Terra Brasilis/Libertas

O edifício em questão é dividido em dois espaços: edifício libertas e edifício terra Brasilis. Inaugurado em 2005, esse conjunto de dois prédios estão localizados no Setor de Autarquias, Asa Sul. Cada construção possui 14 andares com, aproximadamente 10 salas cada, as quais podem variar de 32m² a 72m².

Terra Brasilis/Libertas			
Preço ofertado por m ²	R\$ 45,72	Classe	A
Condomínio por m ²	R\$ 18,80	Principais Empresas	
Vacância	13,00%	Alcoa	
Menor Espaço (m ²)	32,00		
Espaço Total (m ²)	11.548,00		
IPTU por m ²	13,20		

TABELA 12: DADOS DO EDIFÍCIO TERRA BRASILIS/LIBERTAS**ELABORAÇÃO: ECONSULT**

Localização

O Edifício possui localização próxima a rodoviária do Plano Piloto, a apenas 2,5 km que, feitos em um automóvel, a duração do percurso é de 5 minutos. Logo, o Terra Brasilis/Libertas está localizado no centro da capital.

**MAPA 12: LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO TERRA BRASILIS/LIBERTAS****FONTE: GOOGLE MAPS**

Infraestrutura

Mesmo depois de 14 anos desde a sua inauguração, o Edifício Terra Brasilis/Libertas possui o diferencial de sempre estar em renovação. O prédio possui um aspecto novo e moderno, sempre tentando acompanhar a tendências do mercado imobiliário. Alguns serviços oferecidos pelo prédio são portaria 24 horas com sistema CFTV (circuito fechado de televisão); ampla recepção com controle do fluxo de pessoas; sala de produções e reunião, além de 4 elevadores.

Por estar situado no centro da capital, o edifício Terra Brasilis/Libertas disfruta de certos privilégios. A grande quantidade de vantagens disponibilizados para a população perto da área a qual ele se encontra é gigante, dentre as quais destacam-se: fácil acesso aos principais ministérios da capital, ao setor bancário sul, assim como a rodoviário do Plano Piloto e, conseqüentemente, a estação terminal do metro; proximidade com as principais vias do centro da capital e importantes prédios públicos, como a Caixa Econômica Federal e o edifício da Justiça Federal.

A infraestrutura interna do prédio é regular, ou seja, não apresenta serviços diferenciados ao consumidor, como bancos ou academias. Essa região possui predominantemente prédios comerciais e é considerada uma região segura, em comparação com as demais regiões próximas ao Plano Piloto.

Classificação ABNT:

O edifício Terra Brasilis/Libertas possui classificação A e perfil no mercado imobiliário corporativo Office. Esse perfil é o mais comum no ramo de empreendimentos comerciais no Brasil por englobar pequenas e médias empresas, como escritórios e consultórios. Há também outros aspectos que diferenciam o perfil Office do perfil Corporate, por exemplo, diferenças estruturais no tamanho das lajes e do conjunto em si. Esse edifício, por receber classificação A, é um forte concorrente do Praça Capital.

Taxa de Vacância:

_____O edifício possui taxa de vacância de 13%. É uma taxa alta se comparada com os demais edifícios analisados.

Acessibilidade

Como já comentado na seção "localização", esse empreendimento está localizado no centro de Brasília. Assim, algumas características já são esperadas por serem comuns em centros metropolitanos, como por exemplo o trânsito que circunda o Setor de Autarquias possui forte fluxo nos horários de pico (6:00h-9:00h/17:00-19:00h), caso contrário o fluxo é classificado como moderado-leve. O fluxo de pessoas acompanha a mesma lógica do trânsito da região.

O horário comercial é o que compreende o maior fluxo de pessoas, principalmente pelo fato de o Setor de Autarquias possuir uma grande quantidade de prédios comerciais os quais são acessados diariamente por esse público. Outro fator que influencia fortemente o fluxo de pessoas é a proximidade com a rodoviária do plano piloto assim como a presença de paradas de ônibus em toda a via S3, importante via de acesso de Brasília, próxima ao Terra Brasilis/Libertas.

Um dos grandes problemas enfrentados pelos edifícios no centro do plano piloto são os estacionamentos públicos. Alguns prédios possuem estacionamento privado, mas caso o consumidor não queira pagar para estacionar o seu automóvel, esse encontra muitas dificuldades.

Público Locatário



GRÁFICO 8: PORCENTAGEM APROXIMADA DE EMPRESAS NO EDIFÍCIO TERRA BRASILIS/LIBERTAS

ELABORAÇÃO: ECONSULT

O principal perfil de locatários no Terra Brasilis/Libertas é o de escritórios de advocacia. Esse fato, deve-se, principalmente, pela proximidade aos ministérios do Plano Piloto. Esse tipo de serviço, em sua grande maioria, utiliza salas de pequeno porte para receber seus clientes. Além desses, os outros dois principais tipos de locatários são órgãos públicos e empresas multinacionais. O empreendimento possui área total de 11,548m²



FIGURA 12: DESEMPENHO DO EDIFÍCIO TERRA BRASILIS/LIBERTAS
ELABORAÇÃO: ECONSULT

3.4.13. Edifício ION

Localizado no Setor de Grandes Norte, o edifício ION é o mais novo grande prédio comercial da região. É dividido em 4 principais alas as quais: ala verde, cinza, amarela, laranja, azul e a central. Inaugurado em 2017 pela construtora JC Gontijo Engenharia,

esse empreendimento possui 5 andares com 21 conjuntos por andar. Esses conjuntos podem variar de 33m² até 78m².

ION			
Preço ofertado por M ²	R\$ 80,00	Classificação	C
Condomínio por M ²	R\$ 12,52	Principais Empresas	
Vacância	50,00%	GS1 BRASIL	
Menor Espaço (M ²)	33,00	ODEBRECHT	
Espaço Total (M ²)	9.520,00		
IPTU por m ² (anual)	10,42		

TABELA 12: DADOS DO EDIFÍCIO ION

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Localização:

O edifício ION está localizado na Via L2 Norte a qual está no centro de Brasília. Apesar disso, o prédio está rodeado de terrenos sem construção os quais diminuíram a nota que o ION recebeu.



MAPA 13: LOCALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO ION

FONTE: GOOGLE MAPS

Infraestrutura:

O edifício ION está localizado na Via L2 Norte e é cercado por terrenos com vegetação. Esse fato contribui para o isolamento do edifício, pois mesmo estando perto de outros empreendimentos, os usuários do estabelecimento necessitam atravessar a via logo à frente do prédio para terem acesso a serviços como restaurantes e bancos.

Apesar dessas dificuldades externas, o edifício é tem grandes salas para abrigarem bancos, academias e restaurante, porém ainda não possui nenhum locatário nessas salas. A região a qual o edifício está localizado possui tanto prédios comerciais quanto prédios residenciais, portanto, é classificada como uma área mista. Em relação à segurança, essa região é segura apesar de ser pouco movimentada.

Como principais características de sua infraestrutura, o edifício apresenta: espaço para eventos na cobertura, serviços como office boy, buffet, entre outros. Também, possui identificação por biometria com cadastro de usuários e visitante controlado online, elevadores panorâmicos internos, business center, iluminação natural e área verde.

Taxa de Vacância:

Somente neste ano a imobiliária decidiu focar no aluguel das salas, fornecendo, assim, preços mais em conta. Por esse motivo, o edifício ION possui uma taxa de vacância extremamente alta, cerca de 50%

Classificação ABNT:

O edifício ION possui diferentes classificações de acordo com cada ala. Somente a ala B possui classe B, enquanto que as demais são classificadas em C. Para facilitar a análise, será considerado classificação C para todas as alas. Possui infraestrutura moderna e arrojada, com foco em sustentabilidade e eficiência ecológica.

Acessibilidade:

O fluxo de trânsito predominante da via L2 norte é rápido. Em alguns momentos um dos sentidos das vias possui trânsito moderado, por exemplo nos dias da semana às 8:00h, o sentido Asa Norte possui trânsito moderado enquanto que, nesses mesmos dias, às 18:00h, isso ocorre no sentido inverso (Plano Piloto). O fluxo de pessoas perto do edifício é muito pequeno pois, como já dito no tópico *infraestrutura*, este possui localização afastada dos demais empreendimentos da região.

Esse edifício também possui localização próxima a rodoviária do plano piloto. Além disso, a via L2 Norte possui diversas paradas de ônibus, bem próximas do edifício. Como principal via de acesso, o edifício possui a via L2 Norte. Essa é uma das principais vias de Brasília que possibilita o encontro quadras comerciais e áreas residenciais.

Público Locatário:

Esse empreendimento está em uma situação especial em relação ao público locatário. Quando inaugurado, em 2017, a imobiliária responsável pela ocupação deste tinha como foco somente a venda de salas e lojas. Como o mercado imobiliária em Brasília estava passando por uma forte crise, principalmente nessa época, houve pouquíssimas aquisições.



GRÁFICO 9: PORCENTAGEM APROXIMADA DE EMPRESAS NO EDIFÍCIO ION

ELABORAÇÃO: ECONSULT

As poucas empresas presentes nesse prédio são escritórios de engenharia e advocacia; alguns poucos consultórios cuja maioria possui foco na psicologia e algumas empresas de médio e grande porte. Além disso, o prédio possui metragem total de 2.380m² por cada ala.



FIGURA 13: DESEMPENHO DO EDIFÍCIO ION

ELABORAÇÃO: ECONSULT

4. Complexo Praça Capital – Torre 2

Para um melhor entendimento de onde Praça Capital se situa no cenário imobiliário de Brasília atualmente será feita nesta seção uma análise sob uma perspectiva interna do empreendimento. Para tanto, será realizado uma análise utilizando a metodologia da Matriz SWOT, elencando as principais forças, fraquezas, oportunidades e ameaças ao Praça Capital.

A partir disso, será traçada uma análise do complexo de acordo com a metodologia estabelecida para a análise de concorrência. Desse modo, sendo possível estabelecer uma relação comparativa do empreendimento com seus concorrentes.

4.1. Análise SWOT

A Matriz SWOT é um framework de análise de empresas que ajuda a evidenciar os pontos estratégicos sobre o empreendimento, tanto de perspectivas internas como externas. Nela há dois eixos que guiam os setores, o vertical representa os elementos externos a internos ao empreendimento, enquanto o horizontal representa fatores positivos e negativos. Assim são gerados quatro quadrantes, Forças (*Strengths*), Fraquezas (*Weakness*), Oportunidades (*Opportunities*) e Ameaças (*Threats*).

No tópico **Forças** são listadas as características que diferenciam o empreendimento dos seus concorrentes. São temas em que são realizados com maestria pela empresa em questão. Já no tópico **Fraquezas** são listados exatamente as características opostas, características em que o empreendimento não se sobressai. A empresa é medíocre ou até mesmo abaixo da média quando comparada com seus concorrentes. Ambas seções dizem

respeito sobre a empresa sob uma ótica interna, todas são características que o empreendimento possui controle sobre.

As outras duas seções dizem respeito ao empreendimento sob uma ótica externa, onde os elementos que influenciam estão fora do controle da administração da empresa. São fatores conjunturais da região, país, época e setor em que a empresa se situa. Abstraindo desses fatores conjunturais nasce o tópico **Oportunidades**, que expõe quais características do mercado a empresa pode explorar ao seu favor. E em contrapartida existe o tópico **Ameaças**, que expõe quais fatores externos podem ser prejudiciais ao sucesso e à saúde financeira da empresa em questão.

Matriz SWOT

	Forças	Fraquezas
Interno	Infraestrutura Design e Ambientação Estacionamento Contra-fluxo	Localização Público Restrito Acessibilidade
	Oportunidades	Ameaças
Externo	Pioneiro na região Serviço comercial em zona industrial	Concorrentes melhor localizados Setor imobiliário em baixa Economia desaquecida

ELABORAÇÃO: ECONSULT

4.1.1. Forças

Infraestrutura: A infraestrutura oferecida pelo bloco 2 do Praça Capital, um prédio categorizado como AAA (Triple A), é uma de suas forças pois o destaca em meio às outras edificações como um prédio moderno recém construído que oferece mais do que as opções comuns no mercado. Por exemplo a presença de uma área com restaurantes e cafés internamente, o uso eficiente de recursos como água pluvial e luz solar e até mesmo o paisagismo e ambientação que são aqui listados como forças.

Design e Ambientação: O Praça capital se diferencia dos demais também devido a sua preocupação em construir um ambiente agradável e sustentável em suas imediações. A praça que dá nome ao empreendimento se situa no centro entre seus prédios, modificando a dinâmica usual de um conjunto de salas comerciais. A presença desse ambiente somada às áreas verdes que transformam o ambiente formal de escritórios em algo mais leve psicologicamente, podendo até mesmo aumentar a produtividade dos empregados locais.

Contra fluxo e Estacionamento: A maneira com que os futuros trabalhadores vão acessar o Bloco 2 do Praça Capital diariamente é um tópico muito importante na avaliação da edificação. É exatamente nesse quesito mostra outra vantagem do empreendimento, ele se localiza em uma região que não possui o trânsito e engarrafamento das zonas centrais. Como o fluxo notado usualmente é de carros saindo de regiões periféricas em direção ao centro do plano piloto pela manhã e o inverso a tarde, pode-se afirmar que o Praça Capital está no contra fluxo, evitando as complicações dos horários de pico. Em paralelo com esse fator está o fato de o Praça Capital oferecer estacionamento para suas salas comerciais, uma comodidade estratégica para o perfil empresarial dos futuros ocupantes.

4.1.2. Fraquezas

Localização: O SIA (Setor de Infraestrutura e Abastecimento), onde o Praça Capital se situa, é considerada uma zona menos valorizada em comparação com setores mais centrais de Brasília. A região é distante do centro do plano Piloto e consequentemente distante das principais concentrações de locatários de grande porte, público alvo do empreendimento. Se mostrando uma fraqueza estratégica para o Bloco 2 do Praça Capital.

Acessibilidade: Correndo paralelamente ao fator de localização, a acessibilidade ao Praça Capital se mostra como outra fraqueza inerente a região onde o empreendimento se situa. Não existem linhas de metrô para a região e poucas linhas de ônibus, dentro das opções de transporte público. Na opção de automóvel como meio de locomoção, a distância se mostra como o maior obstáculo. A distância e falta de acesso a opções de transporte alternativos se somam para formar uma fraqueza estrutural do empreendimento.

Público Restrito: Ao buscar apenas locatários que ocupem salas a partir de 400m² o empreendimento limita seu horizonte de possíveis clientes, se mostrando como uma fraqueza comercial. Manter o alto perfil dos seus ocupantes certamente possui vantagens, porém o cenário econômico atual mostra uma falta de demanda por salas comerciais, ainda mais para as de grande porte. Nesse cenário a limitação de público consumidor se mostra como um obstáculo para o sucesso comercial do empreendimento.

4.1.3. Oportunidades

Pioneiro na região: O Praça Capital é o primeiro empreendimento com seu porte no SIA, se tornando pioneiro e por consequência referência no ramo de salas comerciais na região. Como o SIA é um setor em expansão, é consequentemente alvo de investimento por partes de empresas novas ou em expansão. Nesse cenário o pioneirismo do empreendimento pode se tornar uma característica com potencial de ser capitalizada para atrair esse tipo de capital em expansão. Esse fator é interessante principalmente para o perfil do Bloco 2, que busca atingir o público de salas de grande porte, pois usualmente são grandes empresas que ocupam esse tipo de sala.

Serviço comercial em zona industrial: O SIA é predominantemente uma zona industrial, possuindo também lojas de varejo e algumas opções de serviço. Porém, não há na região ainda uma opção comercial de grande porte como a que o Praça Capital se propõe a fazer. Essa mudança no padrão da região pode trazer notoriedade ao empreendimento, fazendo com que possíveis locatários vejam na edificação uma opção para estabelecer seus negócios.

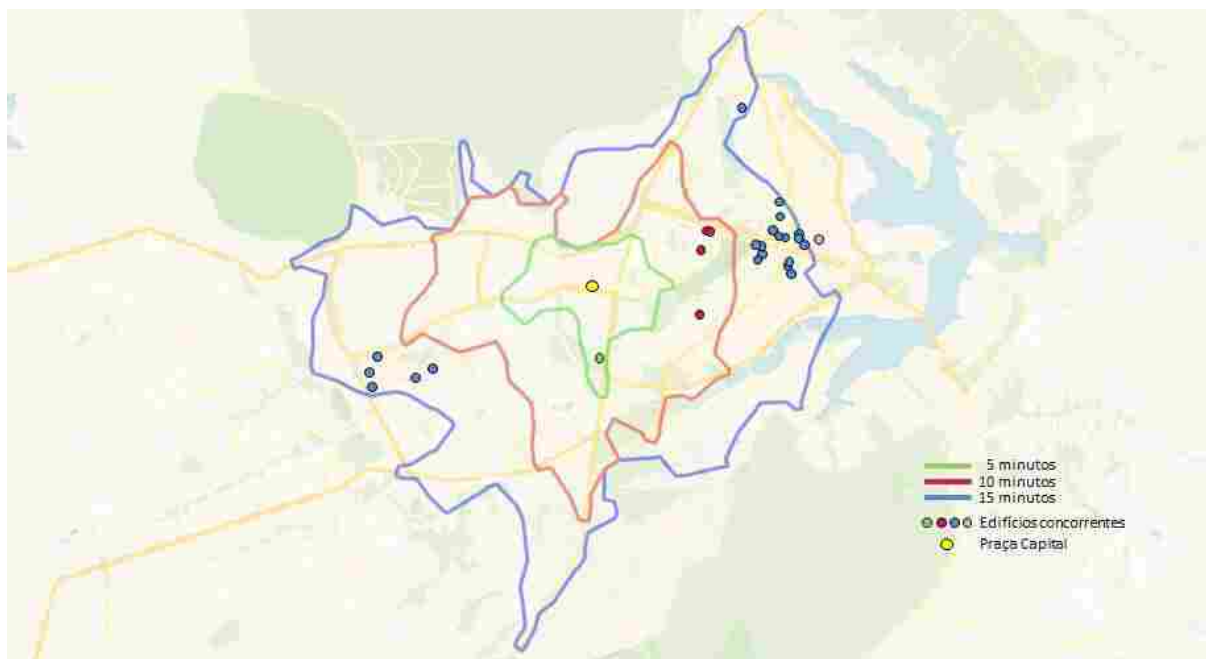
4.1.4. Ameaças

Concorrentes melhor localizados: O mercado em que o Bloco 2 do Praça Capital se insere, o de salas comerciais de grande porte, não é recente na cidade de Brasília. Esse nicho do mercado imobiliário é historicamente concentrado nas regiões centrais da cidade, e é exatamente nessas zonas que se situam os principais concorrentes do Bloco 2 do Praça Capital. É incontestável a influência da localização na valoração de um imóvel, por isso outras edificações melhor localizadas, mesmo que inferiores em infraestrutura e ambientação, se tornam opções superiores ao Praça Capital. Ainda mais se levada em conta a alta taxa de vacância do mercado que estimula os preços de salas comerciais a caírem, mesmo que bem localizadas.

Setor imobiliário em baixa: Devido a fatores de conjuntura econômica o setor imobiliário em geral está em uma posição delicada há alguns anos. Pelo fato de ser uma área da economia que requer grandes quantidades de investimento e tem seu retorno em um longo prazo, esse setor foi deixado de lado quando a economia deu sua guinada para o pior. Isso tudo somado a outros fatores como juros altos, imprevisibilidade econômica e instabilidade política causaram a grande baixa que se vê hoje. Outro fator que soma para dificultar o cenário é o fato de o setor privado não ser historicamente proeminente em Brasília, dando mais poder de barganha aos poucos locatários em potencial ou fazendo com que haja dependência do capital estatal. O Praça Capital desafia essa estagnação sendo uma das únicas edificações a serem construídas e lançadas nos últimos anos, porém ela não deixa de ser uma grande ameaça para o empreendimento.

Economia desaquecida: Assim como o setor imobiliário se encontra desaquecido, o mesmo efeito se mostra válido para a economia de forma mais geral. Devido a fatores políticos e econômicos a alta expectativa que existia para o ano de 2019 foi aos poucos se enfraquecendo, isso desestimula grandes investimentos por partes dos agentes econômicos. Sejam esses agentes indivíduos, ou como interessa ao Praça Capital, empresas e até mesmo o governo. Essa confiança e expectativa atenuadas se mostram como outra ameaça externa ao sucesso comercial do empreendimento.

4.2. Perspectivas



ELABORAÇÃO: ECONSULT

De acordo a isócronas, reforça-se que o Praça Capital se encontra distante do centro do nicho do mercado imobiliário, que é historicamente concentrado nas regiões centrais da cidade, se posicionando a uma distância considerável dos principais concorrentes do Praça Capital. Diante do mercado tradicional, isso pode ser considerado um dos principais fatores que prejudicam o desempenho do empreendimento.

Entretanto, pela ótica apontada em oportunidades, o Praça Capital é um dos pioneiros da região e possui uma perspectiva futura de desenvolver a região trazendo empresas relevantes para o SIA. Nesse cenário, aponta-se que para isso ser desenvolvido é necessário que o Praça capital estabeleça um preço competitivo para a região, que, por conta de ser uma região distante do centro administrativo de Brasília, deva ser mais baixo que o valor ofertado pelo mercado.

4.3. Análise do Praça Capital

O Praça Capital é um dos mais novos empreendimentos comerciais de grande porte de Brasília sendo resultado da associação entre a Construtora Odebrecht e a Construtora Brasal. Localizado no SIA (Setor de Indústria e Abastecimento) trecho 1, este é um complexo cujo objetivo é ser um núcleo de pessoas, serviços e pessoas e possui propaganda de ser “o maior centro empresarial de Brasília”¹.

O complexo é formado por 10 torres as quais possuem diferenças acerca da infraestrutura. Essas diferenças serão abordadas no tópico *infraestrutura*. Em relação às metragens, o complexo disponibiliza diferentes metragens para cada tipo de conjunto: salas comerciais, de 26m² a 42m², salas cobertura, de 72m² a 297m², salas bloco corporativo, de 410m² a 578m², lojas, de 28m² a 120m² e restaurantes os quais podem ser obtidos com áreas entre 63m² a 102m².

Para melhor comparação com seus concorrentes, será realizada a análise do Praça Capital sob a ótica que foi utilizada para classificar a sua concorrência.

Localização:

O Praça Capital está localizado no SIA, região a qual possui como foco o abastecimento da capital e a grande concentração de indústrias. De acordo com o CODEPLAN, a região possui mais de 80 mil trabalhadores, 5 mil indústrias e cerca de 300 mil pessoas circulando pelo local diariamente.

A priori, esta região não é a principal escolha para a construção de um complexo empresarial, principalmente pelo perfil de empreendimentos no SIA. Em contrapartida, a presença de um complexo empresarial pioneiro na região contribui para o monopólio dessa oferta no SIA. Mesmo com essa vantagem em relação a concorrência, os edifícios possuem taxa de vacância extremamente alta e esse indicador pode estar relacionado com uma escolha não muito estratégica em relação a localização.

O edifício em si possui uma imensa diversidade de conjuntos os quais podem ser abertos lojas, escritórios, salas corporativas, restaurantes e cafés. Em relação a região, o complexo possui ao seu redor, principalmente, concessionárias de veículos e lojas relacionadas a peças de automóveis. Bem diferente dos prédios localizados no Plano Piloto, os quais foram os principais edifícios analisados, a localização do Praça Capital não contribui para o entretenimento e alimentação dos funcionários, clientes e proprietários do complexo. Apesar de o próprio edifício possuir espaço para esses tipos de lojas, os consumidores podem ficar reféns a preços e estilos de empreendimentos os quais não são de seu agrado.

Em relação ao perfil da região a qual o complexo está localizado, o SIA não possui os melhores índices de segurança de Brasília, principalmente se for comparado aos demais edifícios analisados neste projeto. As marginais do complexo são formadas pela presença de lojas e empresas, ou seja, essa não é uma área residencial.



MAPA 14: LOCALIZAÇÃO DO PRAÇA CAPITAL FONTE: GOOGLE MAPS

Infraestrutura:

O edifício em si possui uma imensa diversidade de conjuntos os quais podem ser abertos lojas, escritórios, salas corporativas, restaurantes e cafés. Em relação a região, o complexo possui ao seu redor, principalmente, concessionárias de veículos e lojas relacionadas a peças de automóveis. Bem diferente dos prédios localizados no Plano Piloto, os quais foram os principais edifícios analisados, a localização do Praça Capital não contribui para o entretenimento e alimentação dos funcionários, clientes e proprietários do complexo. Apesar de o próprio edifício possuir espaço para esses tipos de lojas, os consumidores podem ficar reféns a preços e estilos de empreendimentos os quais não são de seu agrado.

Em relação ao perfil da região a qual o complexo está localizado, o SIA não possui os melhores índices de segurança de Brasília, principalmente se for comparado aos demais edifícios analisados neste projeto. As marginais do complexo são formadas pela presença de lojas e empresas, ou seja, essa não é uma área residencial.

Classificação ABNT:

O Praça Capital possui uma peculiaridade em relação a análise da infraestrutura utilizada nesse projeto. O complexo possui 10 torres as quais variam em relação a andares, metragem por andar e total, perfil e classificação. Abaixo, são elencadas as principais características dessas torres.

- **Torres 1, 3, 4 e 5:** essas torres possuem como semelhanças a quantidade de andares, 3, além do perfil o qual é Office. As metragens por andar das torres 1, 3, 4 e 5 são, respectivamente, 4289,51m², 5196,77m², 3109,59m² e 6373,15m². Além de possuírem diferentes classificações as quais são, respectivamente, AA, AA, A, AA.

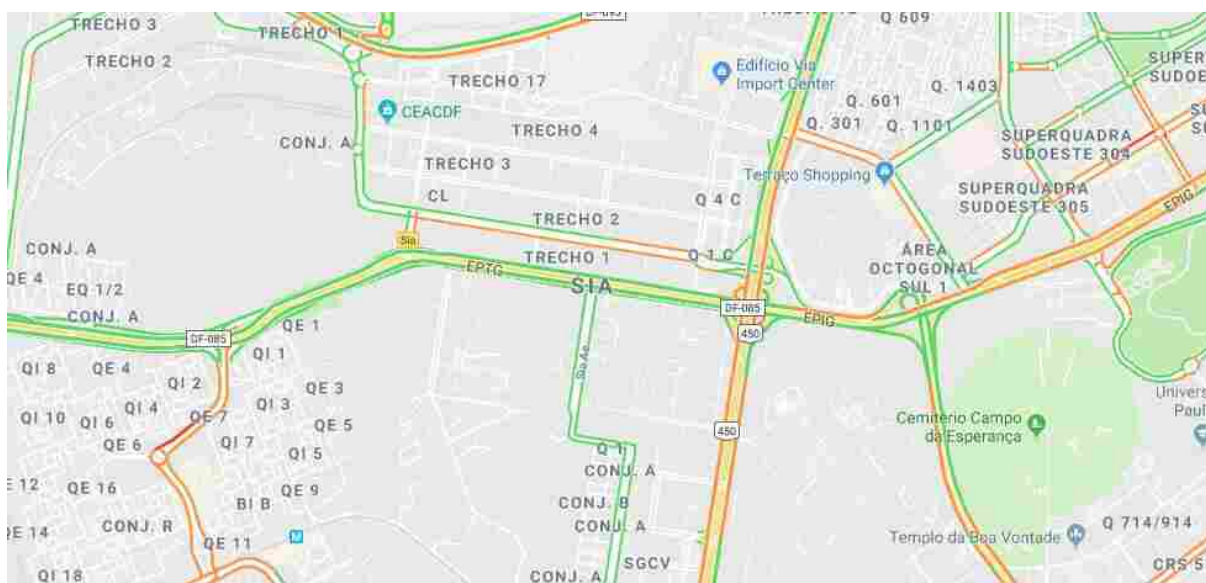
- **Torres 6, 7, 8, 9 e 10:** essas torres, que estão ainda em construção, possuem como semelhança a quantidade de andares, classificação e perfil, todos são de classe Corporate AA e tem a mesma metragem por andar. Sendo assim, as torres possuem andares com 3.600m², cada andar é formado por 4 "pétalas" de 400m².

A **torre 2** é a única que possui 5 andares, com 10.774,36m² e é a melhor classificada entre todas as torres do complexo, recebendo a classificação de Corporate AAA. Para fins de melhor análise, os dados utilizados serão obtidos por meio da média das diferentes torres, logo a classificação utilizada será a Corporate AA.

Os principais diferenciais da infraestrutura desse complexo são: presença de enfermaria, salas de reuniões, refeitório e vestiários para funcionários, controle de acesso de funcionários, brigada de incêndio, 47 elevadores, espaço para lojas, praça de alimentação, grande espaço de área verde, entre outros.

Acessibilidade:

O Setor de Indústria e Abastecimento é uma importante região administrativa da capital. A forte presença de diferentes empresas, principalmente de automóveis, faz com que os fluxos de pessoas, além do fluxo de veículos, sejam bastante intensos. Também é notável a grande quantidade de trabalhadores presentes na área também contribui para o fluxo elevado.



TRÂNSITO 4 FONTE: GOOGLE MAPS

Na imagem acima, é ilustrado o trânsito típico de Segunda feira às 18h, onde numa escala de verde a vermelho é representado a intensidade do trânsito nas vias.

Em relação ao trânsito, este possui fluxo normal nos horários de 10:00h às 16:00, já nos outros horários, com foco nos de pico, o fluxo de trânsito é intenso, principalmente, pelo fato do complexo se localizar próximo as principais vias de acesso da região, como SIA trecho 1 e a EPTG (Estrada Parque Taguatinga), possibilitando a transição de Taguatinga, Águas Claras, Ceilândia, e outras regiões administrativas, ao Plano Piloto. Entretanto, o SIA não possui linhas metrô, este é um ponto relevante quando é analisado os transportes públicos da região, que mesmo com a proximidade de pontos de ônibus, ainda se encontra bastante deficitário na região do Edifício.



TRANSPORTE PÚBLICO 4 FONTE: GEO PORTAL/GDF

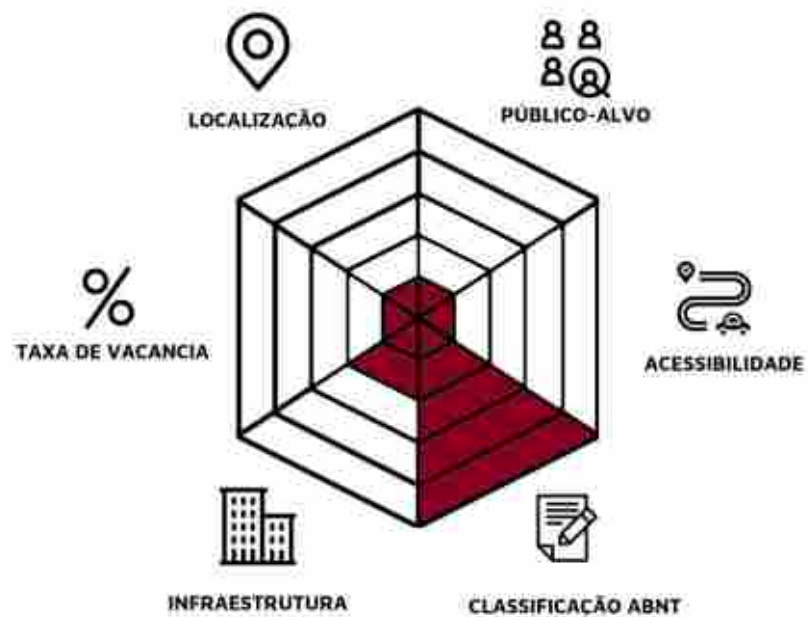
Abrangência do transporte público na área, onde as linhas em vermelho indicam linhas de metrô, as linhas em preto mostram as principais linhas de ônibus e a área em amarelo mostra a região com acesso a transporte público de qualquer natureza a uma distância de pelo menos 500m.

Público Locatário:

Como dito acima, o complexo possui sérios problemas em relação aos conjuntos vagos em todas as torres. Por isso, a indicação das principais empresas e empreendimentos que estão atuando no complexo é prejudicada. Ademais, como o intuito é preencher essas salas com locatários de grande porte e não cortar em segmentos menores, sabe-se que será um desafio angariar locatários para ocupar o empreendimento.

Taxa de Vacância:

Como o Bloco 2 do complexo Praça Capital ainda não teve suas salas comerciais lançadas ao mercado o prédio ainda não possui locatários ainda, tendo sua taxa de vacância em 100%. Em paralelo com esses fatores, existe uma elevada taxa de vacância no Praça Capital como um todo que apenas reforça ao indício de que as salas do local são de difícil comercialização.



ELABORAÇÃO: ECONSULT

5. Precificação

De acordo com o estudo de mercado, foram mapeados os principais concorrentes e avaliados, segundo os aspectos levantados na análise de concorrência. A partir disso, foi desenvolvido um estudo comparativo entre a **Torre 2** do Praça Capital e seus respectivos concorrentes.

Análise de Canva da Concorrência						
Prédios	Localização	Infraestrutura	Acessibilidade	Classificação ABNT	Taxa de vacância	Público Alvo
Complexo Brasil 21	5	5	5	5	5	5
Ed. Parque Cidade Corporate	5	5	5	5	4	5
Ed. Corp. Financial Center	5	5	4	3	3	4
Brasília Shopping	5	5	4	3	4	2
Executive Office Tower	5	3	4	4	5	2
Victoria Office Tower	5	3	4	4	4	2
Terra Brasilis	5	3	4	4	3	2
Ed. Lino Martins Pinto	5	3	5	3	1	4
Park Shopping Corporate	3	4	5	4	2	5
Ed. Varig	5	3	4	3	2	4
Ed. CNC	5	3	4	3	2	3
ION	4	4	4	2	2	1
Corporate Águas Claras	2	3	4	4	3	3

ELABORAÇÃO: ECONSULT

Nesse cenário, os fatores selecionados (**acessibilidade, classificação ABNT, localização, público alvo, infraestrutura e taxa de vacância**) foram ponderados de acordo com o seu respectivo impacto para a definição do preço ofertado por m² que foi encontrado por meio do estudo do mercado imobiliário. Além disso, os concorrentes foram separados pelas maiores médias, ponderadas pelos pesos selecionados, para que fosse possível identificar qual é o preço ofertado por determinado nível de qualidade geral do empreendimento.

Diante disso, foi possível cruzar os dados obtidos do estudo de mercado com o estudo comparativo sobre **Torre 2** do complexo Praça capital e a sua localização, conforme exposto e justificado no tópico 4 deste documento, em relação ao mercado de imóveis brasiliense.

Praça Capital						
Prédios	Localização	Infraestrutura	Acessibilidade	Classificação ABNT	Taxa de vacância	Público Alvo
PRAÇA CAPITAL	1	2	1	5	1	1

A partir desses dados, foi possível cruzar as informações obtidas do estudo de mercado com o estudo comparativo da **Torre 2** do complexo Praça capital para determinar o preço ofertado ideal para o empreendimento, sendo levado em consideração os seus pontos fortes e fracos diante do mercado imobiliário.

DADOS DO MERCADO		
Preço Ofertado Médio (m²)	% de Vacância Média	Nota Média do Mercado
R\$ 68,74	24%	3,90

Desse modo, para determinar o preço do **Torre 2** que deve ser ofertado foi realizada uma ponderação entre os preços da concorrência levando em conta suas respectivas vantagens comparativas, que foram quantificadas a partir de uma metodologia própria. Desse modo obteve-se o preço mais competitivo para o prédio em relação aos principais concorrentes. Além disso, é necessário entender que o preço ofertado pela ótica de mercado é diluído a partir das vantagens comparativas dos concorrentes do Praça Capital, determinando um preço competitivo e ótimo frente aos estabelecimentos.

Praça Capital	
Preço sugerido pela ótica do mercado (m²)	Avaliação do Praça Capital
R\$ 31,93	1,81

Sendo assim, entende-se que o valor de R\$31,93/m² é o preço ótimo de mercado para que o **Torre 2** do Praça Capital seja capaz de atuar como, sob a ótica das oportunidades apontadas na matriz SWOT, um dos pioneiros da região e possuir uma perspectiva futura de desenvolver a região trazendo empresas relevantes para o SIA.

QUEM SOMOS

A Econsult Consultoria Econômica é a Empresa Júnior do Curso de Ciências Econômicas da Universidade de Brasília. Com existência desde 2001 e amparada pela Lei 13.267/2016, a Econsult oferta soluções empresariais sob o ponto de vista de futuros economistas.

Os colaboradores da consultoria fortificam o ideal de Empresa Júnior e Jovem, incorporando-o nos desafios de empreendedorismo, com reinvenção constante e foco nos resultados.

Equipe

Mathews Paes

Gerente de Projetos

mathews.paes@econsult.org.br

Beatriz Silva

Consultora

beatriz.silva@econsult.org.br

Marcos Campos

Consultor

marcos.campos@econsult.org.br

Rafael Queiroz

Consultor

rafael.queiroz@econsult.org.br



Econsult Consultoria Econômica

Departamento de Economia da Universidade de Brasília

Sala DT-09/43, Edifício FACE, Campus Universitário Darcy Ribeiro

(61) 98230-6795

econsult@econsult.org.br

econsult.org.br

facebook.com/econsult.unb

linkedin.com/company/econsult-consultoria-economica