

Relatório de Avaliação

Edifício Praça Capital

Trecho 1 - Setor de Indústria e Abastecimento - Brasília/DF
Fevereiro de 2020

BRB DTVM



Índice

I	Resumo executivo	3
II	Introdução	4
II.1	Considerações gerais	4
II.2	Objetivo	4
II.3	Metodologia.....	4
II.3.1	Método comparativo direto de dados de mercado.....	4
II.3.2	Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)	5
II.4	Limitações e suposições	5
III	Características da região.....	8
IV	Características da propriedade.....	9
IV.1	Terreno	9
IV.2	Construções.....	10
V	Aspectos legais	16
V.1	Legislação	16
V.2	Matrículas.....	17
V.3	IPTUs (2020)	18
V.4	Quadro de áreas fornecido	18
V.5	Conclusões	19
VI	Panorama de mercado.....	20
VI.1	Oferta	20
VI.2	Demanda	20
VI.3	Desempenho e tendências de mercado	20
VII	Avaliação	22
VII.1	Introdução	22
VII.2	Método comparativo direto	22
VII.2.1	Valor de mercado para locação	22
VII.3	Método da renda - fluxo de caixa descontado	24
VII.3.1	Premissas.....	24
VII.3.2	Fluxo de caixa	26
VII.3.3	Análise de sensibilidade	27
VIII	Especificação da avaliação	28
VIII.1	Grau de fundamentação para o método comparativo direto	28
VIII.2	Grau de precisão para o método comparativo direto	28
VIII.3	Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado	29
IX	Opinião de Valor	30
X	Encerramento	31

I Resumo executivo



Características gerais

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	Edifício de escritórios
Endereço:	Trecho 1 - Setor de Indústria e Abastecimento - Brasília/DF
Finalidade:	Determinação do valor de mercado para venda (valor econômico)

Resumo de áreas

Área de terreno: (*)	32.058,39 m ² (fração ideal)
Área Construída: (*) (**)	22.903,21 m ² (bloco 2)
Área Privativa Salas Comerciais: (**)	10.774,36 m ² (bloco 2)
Área Privativa Loja: (**)	404,77 m ² (bloco 2)
Área Privativa total: (**)	11.179,13 m ² (bloco 2)

(*) Conforme IPTU de 2020.

(**) Conforme matrículas.

Opinião de valor - Data base: fevereiro de 2020

Valor de mercado para venda	R\$ 73.500.000,00 (Setenta e Três Milhões e Quinhentos Mil Reais)
Valor de mercado para locação	R\$ 40,00/ m² privativo/ mês (Quarenta Reais por m² privativo mensais)

Obs.: Estes valores estão baseados no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

II Introdução

II.1 Considerações gerais

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, a JLL apresenta à BRB DTVM as conclusões referentes ao edifício de escritórios localizado em Brasília, DF.

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, a JLL apresenta as conclusões referentes ao Edifício de Escritórios localizado em Brasília, DF ao FII SIA Corporate, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.311.079/0001-74, representado por sua administradora, BRB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede em Brasília, DF, no SBS Quadra 01 – Bloco E – Edifício Brasília, 7º andar, CEP 70072-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.850.686/0001-69.

Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

II.2 Objetivo

O objetivo deste trabalho é apurar os **valores de mercado para locação e venda do imóvel**.

Assume-se como conceito de Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

II.3 Metodologia

Para a avaliação da propriedade a JLL utilizou os métodos de avaliação conhecidos como “Comparativo de Dados de Mercado” e “de Capitalização da Renda”.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

II.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, padrão construtivo e estado de conservação, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

II.3.2 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)

O Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow) é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Todas as premissas baseiam-se na análise histórica e atual de desempenho do empreendimento, sendo verificado o comportamento da receita líquida projetada pela viabilização de cenários distintos (conservador, normal e otimista), além da análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual.

II.4 Limitações e assunções

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

- 1 - Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- 2 Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras e precisas. A JLL não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.
- 3 A JLL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário.
- 4 Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A JLL não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.

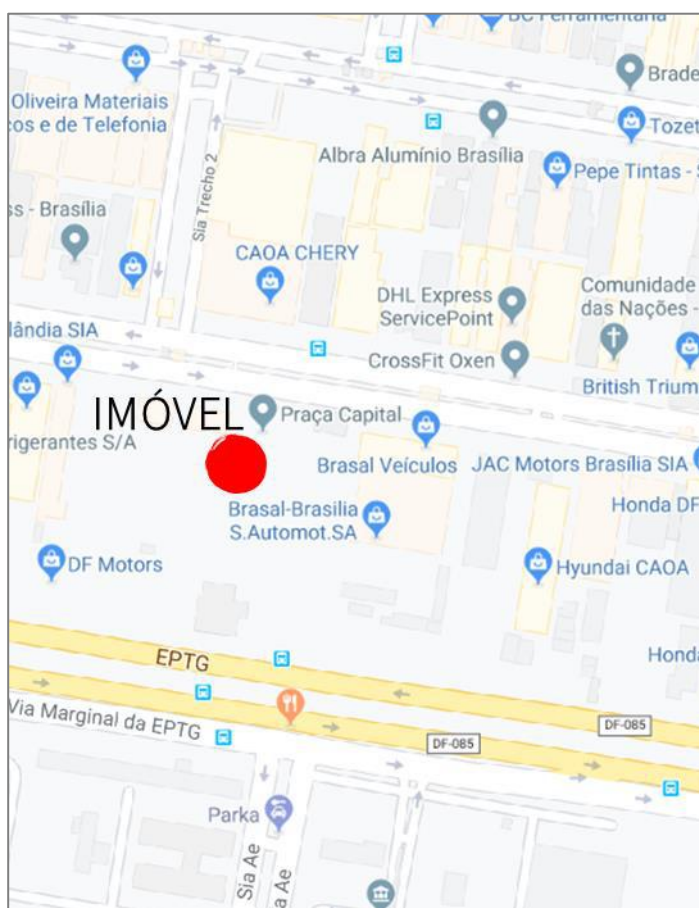
- 5 Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.
- 6 A JLL não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.
- 7 As avaliações refletem o entendimento da JLL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a JLL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a JLL presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.
- 8 Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, Anexo I, de 31 de outubro de 2008.
- 9 No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.
- 10 No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.
- 11 Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a JLL não garante a sua veracidade.
- 12 Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a JLL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela **contratante**, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.
- 13 A JLL não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, desta forma, os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.
- 14 Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A avaliação da JLL é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros,

acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

- 15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.
- 16 Para que não paire dúvidas, a **contratante** reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência o não atendimento por parte da JLL de solicitação de alterações feitas pela **contratante** no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.
- 17 O Relatório Final é dirigido à **contratante** nomeada no Quadro Resumo e a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. A **contratante** não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste documento para tomada de decisão de investimento, devendo considerar todas as informações e riscos descritos no relatório, bem como aspectos diversos que fogem a esta análise técnica. Este trabalho não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela JLL e desde que identificada a fonte.
- 18 A avaliação e/ou estudo não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.
- 19 A JLL declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis avaliados.
- 20 A JLL declara nesta data não possuir interesse na aquisição de cotas do fundo ou do ativo relacionado ao presente trabalho.
- 21 A JLL declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da **contratante**, bem como poderá prestar serviços de avaliação e consultoria de imóveis a outros fundos, incluindo FII (fundos de investimento imobiliário) administrados pelo **contratante**, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.
- 22 De acordo e em conformidade com as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, a **contratante** poderá anexar o relatório final em seu respectivo prospecto de oferta pública de distribuição primária de cotas, desde que a divulgação do relatório seja na sua íntegra e identificadas a data e a autoria.

III Características da região

■ Localização do imóvel:	Trecho 1 - Setor de Indústria e Abastecimento - Brasília/DF
■ Ocupação circunvizinha:	Uso Industrial e comercial
■ Infraestrutura:	Redes de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública e pavimentação asfáltica
■ Transporte público:	Linhas de ônibus
■ Acessos:	EPTG, EPIA, EPIG e SIA Trecho 2, Trecho 3, Trecho 4 e Trecho 5



Trecho 1
sentido SIN (Setor de Inflamáveis)



Trecho 1
sentido Plano Piloto Brasília

IV Características da propriedade

IV.1 Terreno

■ Área:	32.058,39 m ² (fração ideal)
■ Topografia:	Plana
■ Formato / configuração:	Regular / Retangular
■ Testadas:	160,00 m (para SAI Trecho 2 e EPTG) (medida aproximada pelo Google Earth)

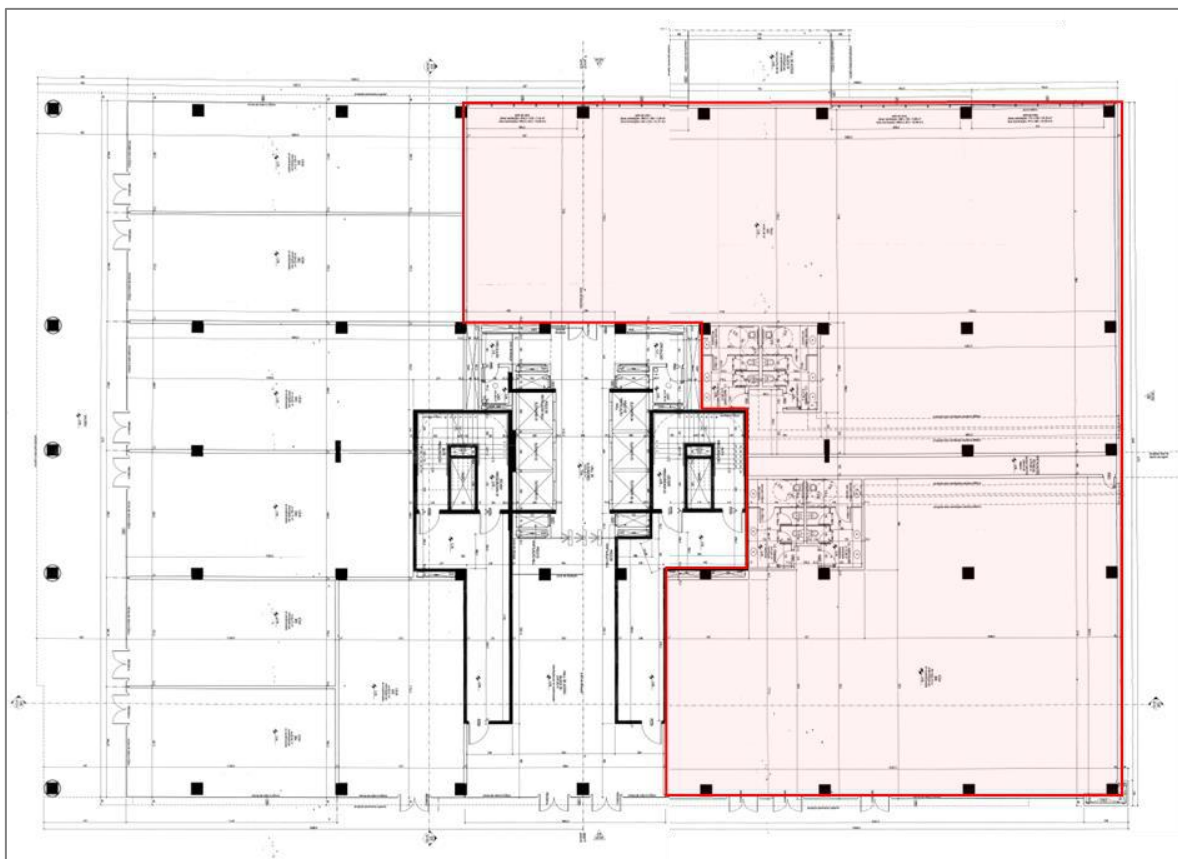


— Delimitação do terreno total do empreendimento Praça Capital.

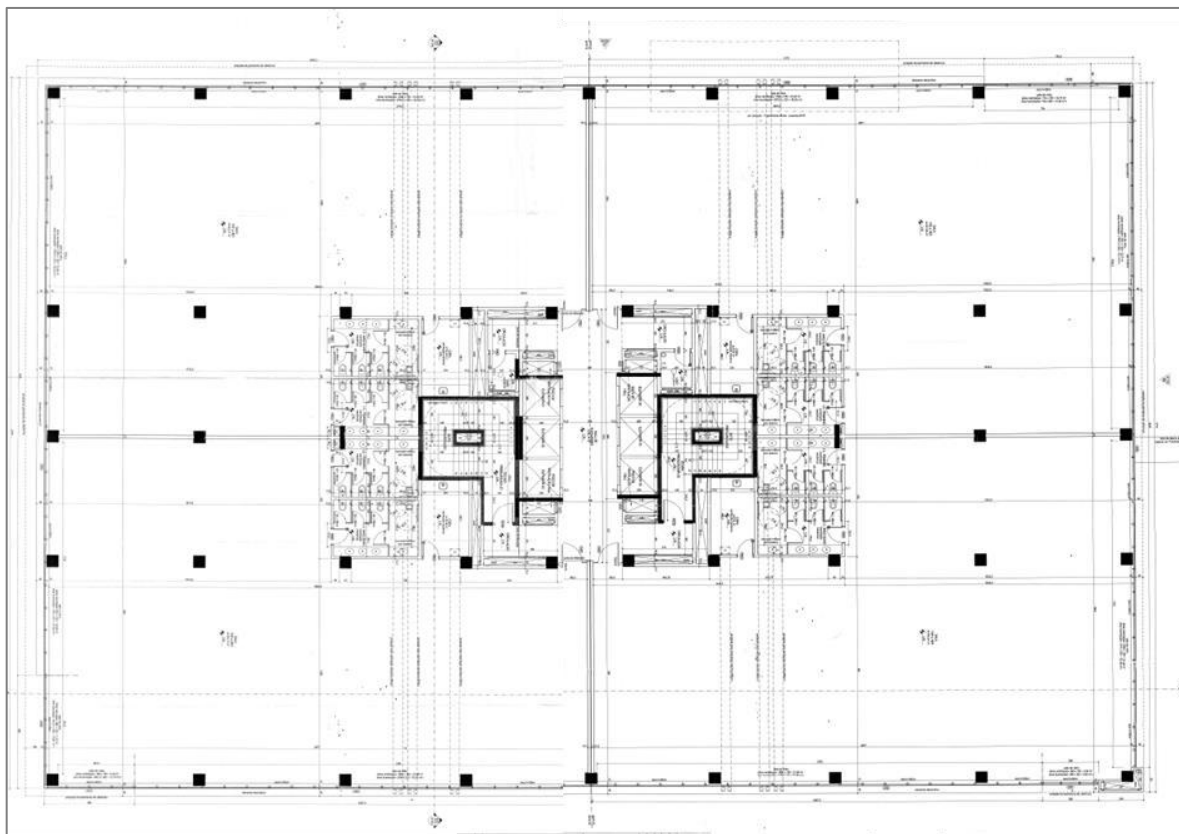
— Delimitação do prédio objeto da avaliação.

IV.2 Construções

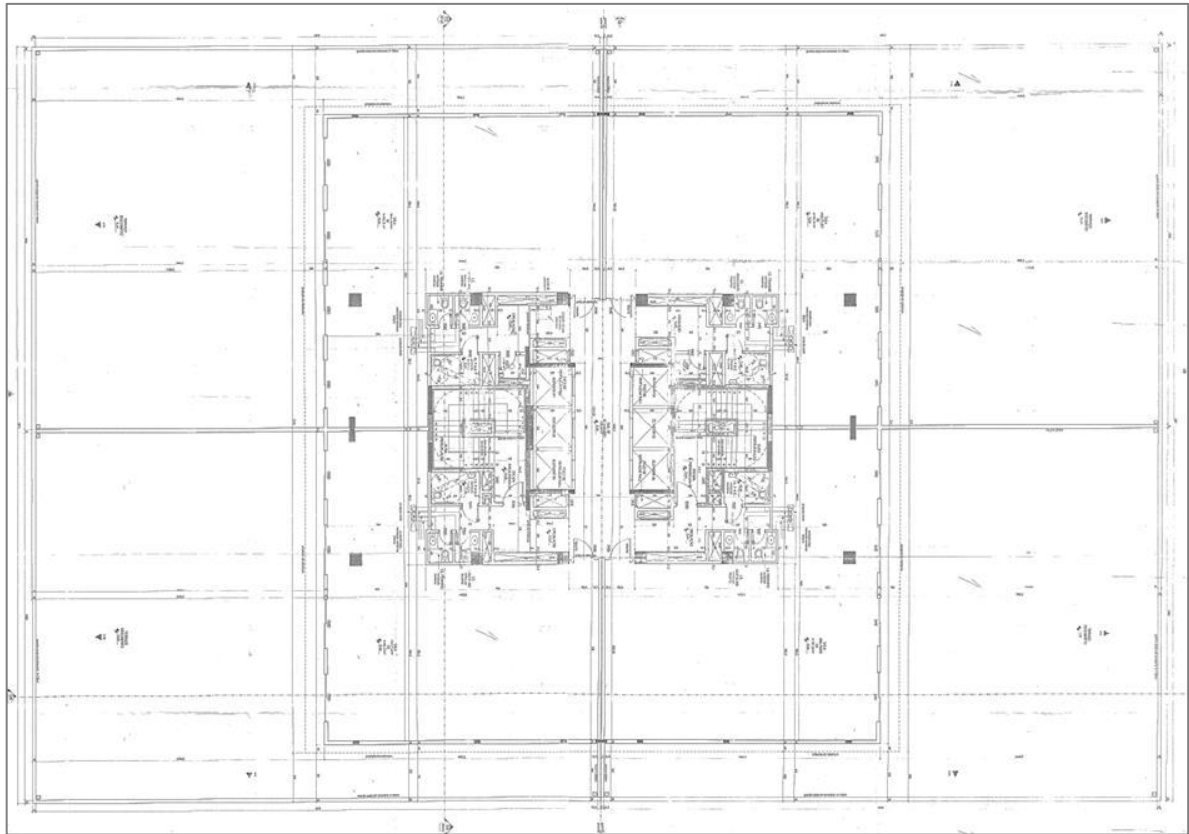
■ Área construída:	22.903,21 m ² (bloco 2)	
■ Área privativa total:	11.179,13 m ² (bloco 2)	
■ Área privativa por pavimento:	Térreo:	982,92 m ²
	1º ao 4º pavimento:	2.032,76 m ²
	Cobertura:	2.065,17 m ² (inclui terraço)
■ Área comum total:	11.724,08 m ²	
■ Tipo:	Edifício de escritórios	
■ Pavimentos:	2 subsolos (estacionamento), térreo/semienterrado (1 loja + 1 sala comercial), 4 Pavimentos (de salas comerciais) e 5º pavimento cobertura (salas multiuso)	
■ Estrutura:	Concreto armado	
■ Acabamentos externos:	Fachada de vidro e blocos de granito	
■ Pé direito:	2,80 m	
■ Padrão construtivo:	Alto	
■ Elevadores:	6 elevadores sociais	
■ Vagas de garagem:	198 vagas	
■ Idade aparente:	2 anos	
■ Estado de conservação:	Novo	



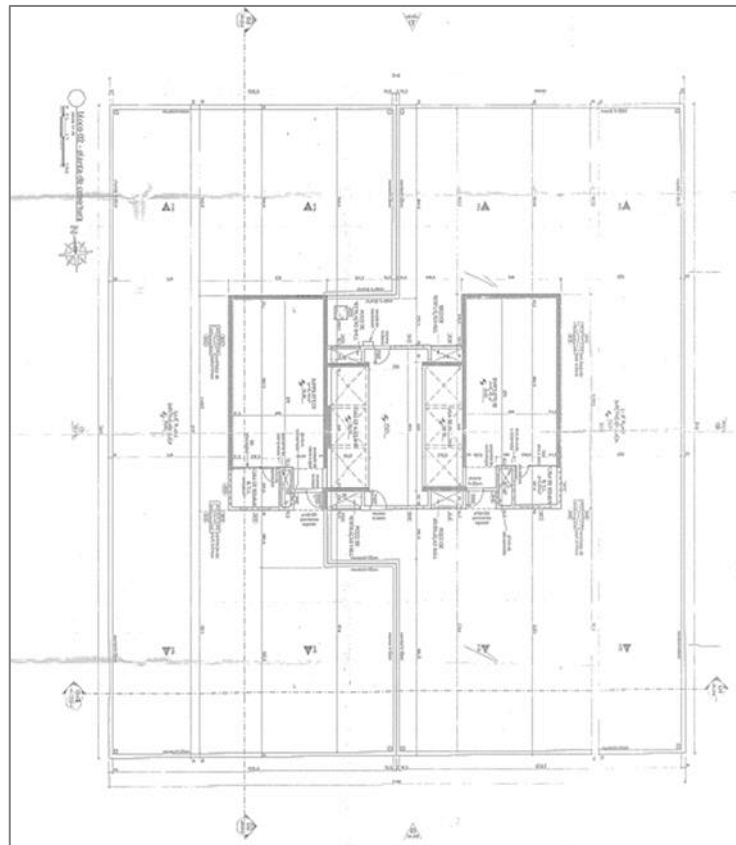
Planta térreo/semienterrado (objeto de avaliação somente a área em vermelho – sala 1 e loja 8)



Planta 1º ao 4º pavimento



Planta pavimento de cobertura 5º pavimento



Planta cobertura – Caixas d'água

■ Acabamentos internos:	Pisos:	Hall de elevadores e áreas molhadas: piso cerâmico Salas comerciais: concreto aparente Estacionamento: concreto
	Paredes:	Pintura sobre massa
	Forros:	Hall de elevadores e áreas molhadas: forro de gesso liso Salas comerciais e estacionamento: laje de concreto nervurado aparente
	Esquadrias:	Alumínio



Fachada Praça Capital



Bloco 2 – Praça Capital



Marquise térreo



Piso térreo/ semienterrado



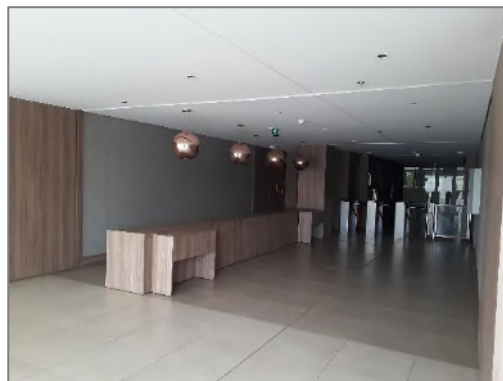
Vitrine loja térreo



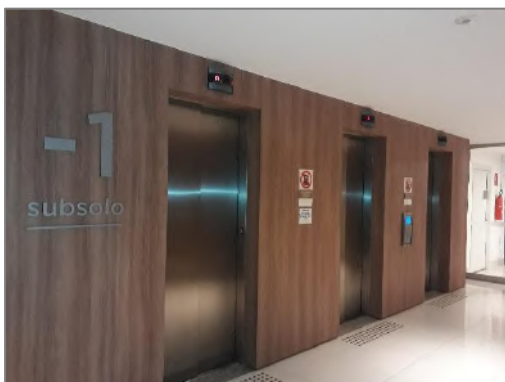
Loja térreo



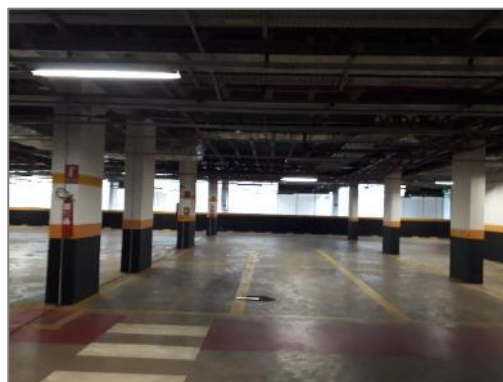
Estacionamento externo térreo



Recepção



Hall elevadores subsolo



Subsolo



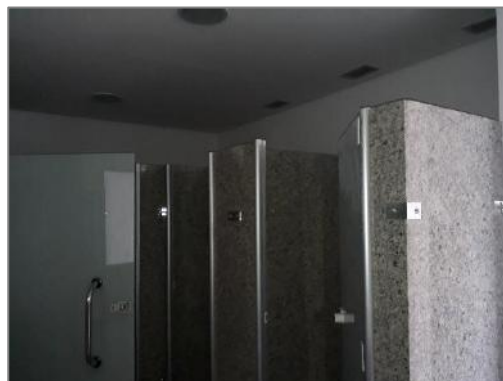
Sala térreo



Sala térreo



Sanitário



Sanitário



1º pavimento



2º pavimento



3º pavimento



4º pavimento



Sala multiuso cobertura (5º pavimento)



Sala multiuso cobertura (5º pavimento)



Área externa cobertura



Área externa cobertura

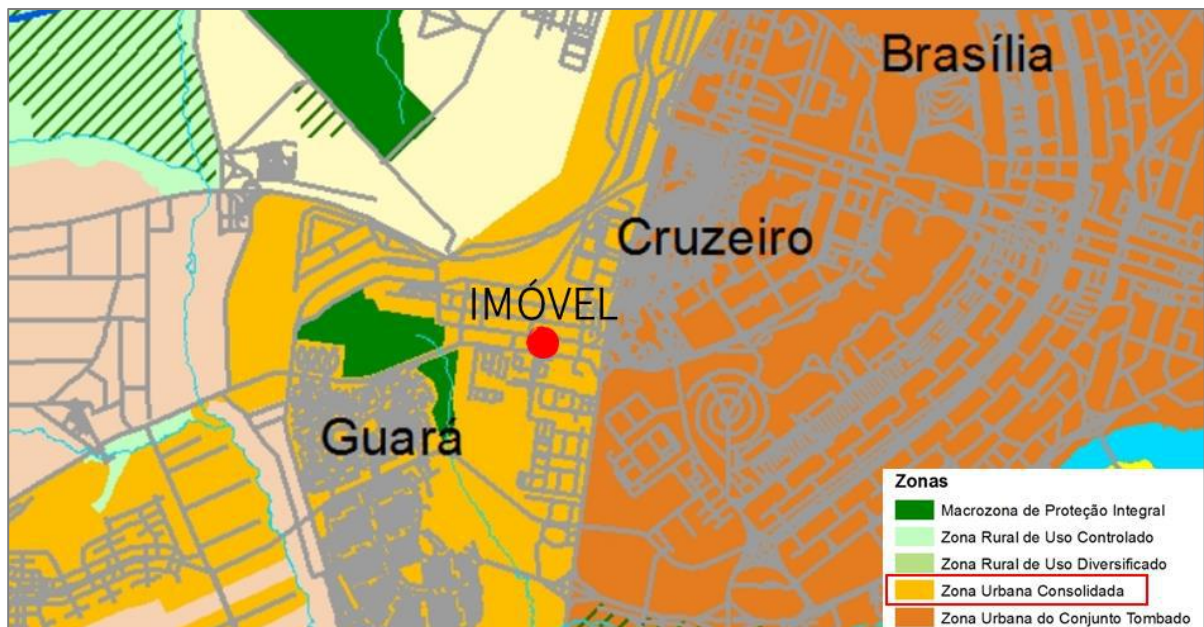
V Aspectos legais

V.1 Legislação

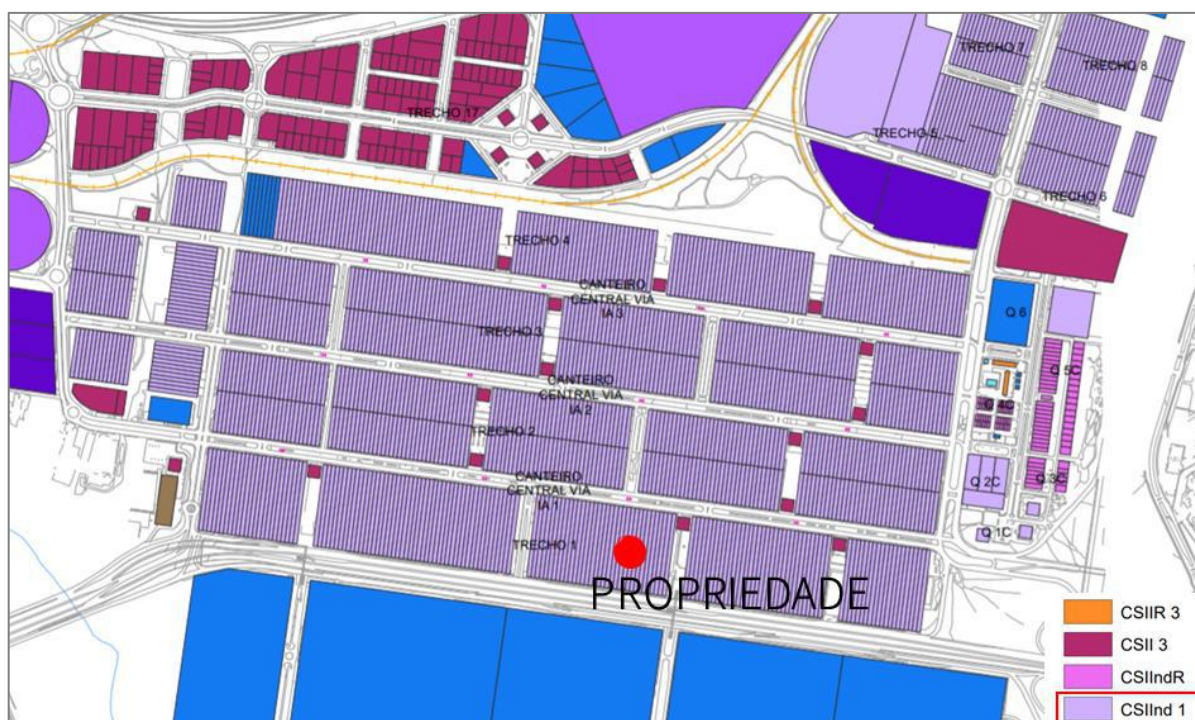
■ Zoneamento

■ Lei:	Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019
■ Zona:	Zona Urbana Consolidada – CSIIInd 1
■ Usos permitidos:	Comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas. Sendo a faixa de área de terreno entre 30.000,00 a 90.000,00 m².
■ Coeficiente de aproveitamento:	1,0 básico e máximo
■ Taxa de ocupação:	50%
■ Gabarito de altura:	12 metros

Obs.: Para efeito de cálculo, consideramos que a propriedade se encontra regularizada nos órgãos competentes com relação a áreas, uso e funcionamento.



Mapa de zoneamento



V.2 Matrículas

Unidade	Nº. Registro	Endereço	Cartório	Proprietário	Áreas (m²)			Fração ideal de terreno (m²)
					Comum	Privativa	Total	
Bloco 2 - Loja 8	81.661	Trecho 1 - SIA/ SUL	4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal	Fundo de Investimento Imobiliário - FII SIA Corporate	333,80	404,77	738,57	9
Bloco 2 - Sala 1	81.662				424,08	578,15	1002,23	9
Bloco 2 - Sala 101	81.663				556,79	514,28	1071,07	9
Bloco 2 - Sala 102	81.664				547,96	503,95	1051,91	9
Bloco 2 - Sala 103	81.665				552,95	509,80	1062,75	9
Bloco 2 - Sala 104	81.666				548,62	504,73	1053,35	9
Bloco 2 - Sala 201	81.667				556,79	514,28	1071,07	9
Bloco 2 - Sala 202	81.668				547,96	503,95	1051,91	9
Bloco 2 - Sala 203	81.669				552,95	509,80	1062,75	9
Bloco 2 - Sala 204	81.670				548,62	504,73	1053,35	9
Bloco 2 - Sala 301	81.671				556,79	514,28	1071,07	9
Bloco 2 - Sala 302	81.672				547,96	503,95	1051,91	9
Bloco 2 - Sala 303	81.673				552,95	509,80	1062,75	9
Bloco 2 - Sala 304	81.674				548,62	504,73	1053,35	9
Bloco 2 - Sala 401	81.675				556,79	514,28	1071,07	9
Bloco 2 - Sala 402	81.676				547,96	503,95	1051,91	9
Bloco 2 - Sala 403	81.677				552,95	509,80	1062,75	9
Bloco 2 - Sala 404	81.678				548,62	504,73	1053,35	9
Bloco 2 - Sala 1 Multiuso	81.679				546,56	530,57	1077,13	9
Bloco 2 - Sala 2 Multiuso	81.680				538,12	519,88	1058,00	9
Bloco 2 - Sala 3 Multiuso	81.681				532,20	512,52	1044,72	9
Bloco 2 - Sala 4 Multiuso	81.682				524,04	502,20	1026,24	9
Total					11.724,08	11.179,13	22.903,21	198

(*) Todas matrículas são datadas de 24/04/2013 e certidões datadas de 27/07/2018.

V.3 IPTUs (2020)

Unidade	Endereço	Inscrição municipal	Contribuinte	Áreas (m²)		Valor do imposto
				Terreno	Construção	Total
Bloco 2 - Loja 8	SIA Trecho 1	53104196	Fundo de Investimento Imobiliário - FII SIA Corporate	32.058,39	738,57	R\$48.085,42
Bloco 2 - Sala 1		5310420X			1.002,23	R\$40.220,69
Bloco 2 - Sala 101		53104218			1.071,07	R\$42.900,81
Bloco 2 - Sala 102		53104226			1.051,91	R\$42.144,57
Bloco 2 - Sala 103		53104234			1.062,75	R\$42.572,41
Bloco 2 - Sala 104		53104242			1.053,35	R\$42.201,37
Bloco 2 - Sala 201		53104250			1.071,07	R\$42.900,81
Bloco 2 - Sala 202		53104269			1.051,91	R\$42.144,57
Bloco 2 - Sala 203		53104277			1.062,75	R\$42.572,41
Bloco 2 - Sala 204		53104285			1.053,35	R\$42.201,37
Bloco 2 - Sala 301		53104293			1.071,07	R\$42.900,81
Bloco 2 - Sala 302		53104307			1.051,91	R\$42.144,57
Bloco 2 - Sala 303		53104315			1.062,75	R\$42.572,41
Bloco 2 - Sala 304		53104323			1.053,35	R\$42.201,37
Bloco 2 - Sala 401		53104331			1.071,07	R\$42.900,81
Bloco 2 - Sala 402		5310434X			1.051,91	R\$42.144,57
Bloco 2 - Sala 403		53104358			1.062,75	R\$42.572,41
Bloco 2 - Sala 404		53104366			1.053,35	R\$42.201,37
Bloco 2 - Sala 1 Multiuso		53104374			1.077,13	R\$42.869,56
Bloco 2 - Sala 2 Multiuso		53104382			1.058,00	R\$42.123,36
Bloco 2 - Sala 3 Multiuso		53104390			1.044,72	R\$41.603,89
Bloco 2 - Sala 4 Multiuso		53104404			1.026,24	R\$40.883,09
Total				32.058,39	22.903,21	R\$935.062,65

V.4 Quadro de áreas fornecido

Pavimento	Área Privativa (m²)	Vagas Subsolo
Conjunto 101	514,28	9
Conjunto 102	503,95	9
Conjunto 103	509,80	9
Conjunto 104	504,73	9
Conjunto 201	514,28	9
Conjunto 202	503,95	9
Conjunto 203	509,80	9
Conjunto 204	504,73	9
Conjunto 301	514,28	9
Conjunto 302	503,95	9
Conjunto 303	509,80	9
Conjunto 304	504,73	9
Conjunto 401	514,28	9
Conjunto 402	503,95	9
Conjunto 403	509,80	9
Conjunto 404	504,73	9
Conjunto 501	543,96	9
Conjunto 502	532,54	9
Conjunto 503	525,84	9

Conjunto 504	514,84	9
Conjunto Térreo	576,42	9
Loja Térreo	404,94	9
Total	11.229,58	198

V.5 Conclusões

Utilizaremos em nossa avaliação a área privativa das matrículas, por se tratar de um documento oficial e que acreditamos mais se aproximar do existente hoje, conforme a vistoria realizada.

Para efeito de cálculo, consideramos que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

VI Panorama de mercado

VI.1 Oferta

■ Locação salas comerciais:	Média/Alta Quantidade de elementos utilizados - 8 Faixa de áreas – 28,00 a 226,10 m ² (de área privativa) Faixa de valores praticados - R\$ 25,64 a R\$ 46,15/ m ² (de área privativa)
-----------------------------	---

VI.2 Demanda

■ Locação salas comerciais:	Baixa
-----------------------------	-------

VI.3 Desempenho e tendências de mercado

■ Mercado atual:	Estagnado com perspectiva de crescimento
■ Perspectivas futuras:	O mercado imobiliário de edifícios corporativos em Brasília está ofertado, tendo atualmente 52 edifícios de escritórios, 56% deles monousuários e 44% multiusuários, mas com uma baixa demanda. No SIA (Setor de Indústria e Abastecimento), onde se encontra o imóvel, há uma maior concentração de imóveis industriais. Os poucos prédios comerciais que a região possui são obsoletos e de padrão inferior ao avaliado. A maioria dos edifícios corporativos estão concentrados no plano piloto. A taxa de vacância da Asa Sul como um todo, onde se encontra o SIA, no 4º trimestre de 2019 foi de 9,87% com um preço médio pedido de R\$ 64,57/m² para edifícios de classe B, uma classificação acima da qual o Praça Capital se enquadra (classe C), segundo informações da plataforma de mercado imobiliário comercial Siila. Também no Silla, há a informação de que a última transação ocorrida na Asa Sul foi em novembro de 2018 do Edifício Multi Brasil Corporate (classe A+) em um preço fechado de locação de R\$ 46,87/m². De um modo geral, a tendência do mercado imobiliário está diretamente ligada aos desdobramentos político-econômicos no curto/médio prazo. O crescimento da economia, aquecimento da

atividade, aumento da confiança de investidores e consumidores é imprescindível para a recuperação da expansão do mercado que ainda tem espaço para crescimento no Brasil. No entanto, é possível notar sinais de recuperação, nos principais mercados, com taxa de juros e inflação mais baixos.

VII Avaliação

VII.1 Introdução

Os valores da propriedade foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. Os métodos utilizados foram:

- 1- Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de locação do imóvel a ser utilizado no fluxo de caixa;
- 2- Capitalização da renda para aproximação do valor de mercado para venda do imóvel.

VII.2 Método comparativo direto

VII.2.1 Valor de mercado para locação

Uma forma de aferir o valor de locação aplicável ao imóvel é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 8 elementos apresentados a seguir:

Nº	Edifício	Endereço	Andar/ Conj./ Sala	Área Privativa (m²)	Preço pedido		Condição de negociação	
					Total	Unitário	Fator oferta	Unitário ajustado
1	Praça Capital	SIA Trecho 1	Bloco 3 - sala 125	226,10	R\$ 9.990,00	R\$ 44,18	0,90	R\$ 39,77
2	Praça Capital	SIA Trecho 1	Bloco 3 - Sala 102	35,00	R\$ 1.400,00	R\$ 40,00	0,90	R\$ 36,00
3	Praça Capital	SIA Trecho 1	Bloco 1 - 2º andar	170,00	R\$ 7.400,00	R\$ 43,53	0,90	R\$ 39,18
4	SIA Centro Empresarial	SIA Trecho 3	-	67,00	R\$ 2.000,00	R\$ 29,85	0,90	R\$ 26,87
5	SIA Centro Empresarial	SIA Trecho 3	3º andar	39,00	R\$ 1.000,00	R\$ 25,64	0,90	R\$ 23,08
6	Via Import Center	SIA Trecho 5	3º andar	28,00	R\$ 800,00	R\$ 28,57	0,90	R\$ 25,71
7	Ed. Salvador Aversa	SIA Trecho 4	2º andar	75,00	R\$ 2.000,00	R\$ 26,67	0,90	R\$ 24,00
8	Ed. Paes Andrade	SIA Trecho 3	4º andar	130,00	R\$ 6.000,00	R\$ 46,15	0,90	R\$ 41,54

Nº	Edifício	Tipo	Fonte de Informação		
			Imobiliária	Nome	Telefone
1	Praça Capital	Oferta	Net Imóveis	Elaine	(61) 4042-7175
2	Praça Capital	Oferta	Thaís Imobiliária	-	(61) 3031-2200
3	Praça Capital	Oferta	Capital DI	Luis Henrique	(61) 99813-1216
4	SIA Centro Empresarial	Oferta	Domos	André	(61)3037-9990
5	SIA Centro Empresarial	Oferta	61 Imóveis	Ana Paula	(61) 99878-6161
6	Via Import Center	Oferta	Consult Imóveis	Ubiratan	(61) 3202-1234
7	Ed. Salvador Aversa	Oferta	Virtual	Eduardo	(61) 3322-6644
8	Ed. Paes Andrade	Oferta	Dominus	André	(61) 98432-3500

Amostra 1, 2 e 3



Amostra 4 e 5



Amostra 6



Amostra 7



Amostra 8



Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Edifício	Homogeneização			Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Local	Padrão	Idade / conserv.			
1	Praça Capital	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 39,77	R\$ 39,77
2	Praça Capital	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 36,00	R\$ 36,00
3	Praça Capital	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 39,18	R\$ 39,18
4	SIA Centro Empresarial	1,00	1,18	1,33	1,56	R\$ 42,00	R\$ 42,00
5	SIA Centro Empresarial	1,00	1,18	1,33	1,56	R\$ 36,08	R\$ 36,08
6	Via Import Center	1,00	1,18	1,33	1,56	R\$ 40,20	R\$ 40,20
7	Ed. Salvador Aversa	1,05	1,18	1,33	1,64	R\$ 39,40	R\$ 39,40
8	Ed. Paes Andrade	1,05	1,11	1,03	1,20	R\$ 49,87	R\$ 49,87

Média aritmética **R\$ 40,31**

Valor adotado **R\$ 40,00**

Valor mínimo R\$ 36,00

Valor máximo R\$ 44,00

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 36,00/m² e R\$ 49,87/m², com média saneada arredondada de **R\$ 40,00/ m²** a ser aplicada no fluxo de caixa.

VII.3 Método da renda - fluxo de caixa descontado

No método da renda determinamos o valor de venda para investidores, tendo como premissas valores hipotéticos de contrato de locação e do valor de locação aferido anteriormente pelo método comparativo, aplicados a taxas de retorno compatíveis com o mercado local.

VII.3.1 Premissas

PREMISSAS		
Imóvel:	Edifício Praça Capital	
Região:	Brasília - SIA	
Classe:		
Data-base do fluxo	01/02/2020	
Habite-se	09/04/2018	
Prazo de análise	10	anos
Análise de Sensibilidade	10	
Mês Final	120	

INVESTIMENTOS

Fundo de reposição de ativo

% sobre custo de condomínio	5%	
Previsão (R\$/m ² útil)	-R\$0,50	por m ² útil
Mês Inicial	08/04/2023	
(5 anos após a inauguração do empreendimento)		

RECEITAS

Novos contratos de locação

Valor de locação unitário (valor comparativo)	R\$40,00
Prazo de Contrato (anos)	5
Revisional (anos)	3
Crescimento Real	4,0%
Carência (meses)	6

Absorção de unidades vagas (meses) 6

Vacância estrutural (%) 0

(*) Ponderado através da probabilidade de 75% de os atuais inquilinos permanecerem no edifício após o 1º término do contrato de locação e 50% no 2º término.

DESPESAS

IPTU (*)

IPTU unitário	R\$8,36	por m ² privativo
Valor das Parcelas	R\$93.506,27	

Condomínio (**)

Custo unitário médio	R\$10,00	por m ² privativo
----------------------	----------	------------------------------

PERPETUIDADE

Cap rate final	7,5%
Comissão de Venda	2,5%

TAXA DE DESCONTO 8,5% ao ano

(*) Baseado nos IPTUs de 2020 de cada unidade, enviado pelo cliente.

(**) Consideramos um custo de condomínio igual a R\$ 3,00/ m² (média arredondada do valor enviado pelo cliente pago atualmente) enquanto o empreendimento estiver completamente vago. A partir da primeira ocupação, consideramos um valor de condomínio de R\$ 6,00/ m². Quando sua ocupação for maior que 50%, o valor de condomínio sobe para R\$ 10,00/ m² (média do valor de condomínio pago nas amostras do comparativo).

VII.3.2 Fluxo de caixa

O fluxo de caixa foi realizado com base mensal. Apresentamos a seguir o resumo anual:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Receitas	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Contratos de locação	295.880	2.790.516	5.161.315	5.409.981	5.827.602	6.111.623	6.022.639	6.615.120	6.956.246	7.303.135	1.263.292
Carência	-295.880	-1.465.260	-921.852	0	0	-36.118	-446.867	-384.291	0	0	0
Total	0	1.325.256	4.239.463	5.409.981	5.827.602	6.075.505	5.575.772	6.230.829	6.956.246	7.303.135	1.263.292
Despesas											
IPTU	-795.428	-441.690	-25.121	0	0	-31.752	-83.708	-38.157	0	0	0
Condomínio	-458.772	-478.471	-51.167	0	0	-45.121	-121.966	-56.496	0	0	0
Comissão de locação	-100.438	-243.931	-102.796	0	0	-18.764	-78.313	-47.469	0	0	0
Total	-1.354.637	-1.164.093	-179.084	0	0	-95.637	-283.986	-142.123	0	0	0
Receita Operacional Líquida	-1.354.637	161.164	4.060.379	5.409.981	5.827.602	5.979.868	5.291.786	6.088.707	6.956.246	7.303.135	1.263.292
Investimentos											
Fundo de reposição de ativo	0	0	0	-50.306	-67.075	-67.075	-67.075	-67.075	-67.075	-67.075	-11.179
Outros investimentos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	-50.306	-67.075	-67.075	-67.075	-67.075	-67.075	-67.075	-11.179
Fluxo de Caixa	-1.354.637	161.164	4.060.379	5.359.675	5.760.527	5.912.793	5.224.711	6.021.632	6.889.172	7.236.060	1.252.113
Perpetuidade											
Valor de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105.906.197
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.647.655
Perpetuidade Líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103.258.542

Com base nas premissas acima e, partindo-se de uma taxa de desconto da ordem de 8,5% ao ano e um cap rate de 7,5%, obtivemos como resultado o valor residual arredondado de **R\$ 73.500.000,00** para o imóvel, ou seja, **R\$ 6.574,75/ m²** privativo.

VII.3.3 Análise de sensibilidade

Realizamos uma análise de sensibilidade variando a taxa de desconto e o exit cap rate, duas das premissas que mais influenciam nos resultados do fluxo de caixa, gerando os seguintes valores unitários de venda para o empreendimento:

Cap rate	6,50%	7,50%	8,50%	9,50%	10,50%
5,50%	R\$ 106.300.000,00	R\$ 97.800.000,00	R\$ 90.100.000,00	R\$ 83.200.000,00	R\$ 76.800.000,00
6,50%	R\$ 94.700.000,00	R\$ 87.300.000,00	R\$ 80.600.000,00	R\$ 74.400.000,00	R\$ 68.800.000,00
7,50%	R\$ 86.200.000,00	R\$ 79.600.000,00	R\$ 73.500.000,00	R\$ 68.000.000,00	R\$ 63.000.000,00
8,50%	R\$ 79.800.000,00	R\$ 73.700.000,00	R\$ 68.200.000,00	R\$ 63.100.000,00	R\$ 58.500.000,00
9,50%	R\$ 74.700.000,00	R\$ 69.000.000,00	R\$ 63.900.000,00	R\$ 59.200.000,00	R\$ 55.000.000,00

VIII Especificação da avaliação

De acordo com os procedimentos empregados na execução do presente trabalho e nos resultados obtidos, identificamos nos quadros a seguir o enquadramento alcançado quanto à fundamentação e à precisão, conforme estabelecido na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 e na NBR 14653 -4.

VIII.1 Grau de fundamentação para o método comparativo direto

Tratamento por fatores - Método Comparativo		Locação escritório
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	3 pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2 pontos
3	Identificação dos dados de mercado	3 pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2 pontos
Pontuação total		10 pontos
Enquadramento alcançado		Grau II

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação II** para locação, devido ao número de amostras utilizado ter sido menor que 12 e o intervalo admissível de ajuste estar entre 0,50 e 2,00.

VIII.2 Grau de precisão para o método comparativo direto

Item	Descrição dos Requisitos	Locação
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$
Enquadramento Alcançado		Grau III

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Precisão III** para locação do imóvel.

VIII.3 Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado

Identificação de valor		
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Análise operacional do empreendimento	1 ponto
2	Análise das séries históricas do empreendimento	2 pontos
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	1 ponto
4	Taxas de desconto	1 ponto
5	Escolha do modelo	1 ponto
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	1 ponto
7	Cenários fundamentados	1 ponto
8	Análise de sensibilidade	2 pontos
9	Análise de risco	1 ponto
Pontuação total		11 pontos
Enquadramento alcançado		Grau I

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação I**, pois devido a tipologia do imóvel, não foi possível atingir alguns itens de pontuação da tabela acima para determinação do Grau II e o modelo de fluxo de caixa necessário para estabelecer um resultado confiável para este caso é menos complexo que um empreendimento com fins de exploração comercial ou de serviços, como por exemplo shoppings centers, hotéis etc.

IX Opinião de Valor

Entendemos que os valores de mercado aplicáveis à propriedade, em fevereiro de 2020, sejam:

Valor de mercado para locação

R\$ 40,00/ m² privativo/ mês
(Quarenta Reais por m² privativo mensais)

Valor de mercado para venda

R\$ 73.500.000,00
(Setenta e Três Milhões e Quinhentos Mil Reais)

Obs.: Estes valores estão baseados no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

X Encerramento

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da **Contratante**, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da JLL, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Foram impressas 2 (duas) cópias de igual teor e volume deste relatório, sendo 1 (uma) cópia fornecida ao cliente e 1 (uma) cópia ficando em poder da JLL para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Responsável técnico:



Magno Stipkovic
CAU nº A 25694-3
RICS nº 6384834
JLL

Participantes do projeto:

Marina Giorgio

São Paulo, fevereiro de 2019.