

Laudo de Avaliação – Aquisição Studio Sabiá

I – Elementos de Identificação

1. Este Laudo de Avaliação foi realizado pela Kinea Investimentos, gestora independente fundada em 2007 que atua com diversas classes de investimentos, incluindo o Imobiliário.
2. O imóvel Condomínio Casa Sabiá é um empreendimento de destinação mista, composto por subcondomínios, sendo eles: Setor A (Torres 1 e 2), Setor B (Torre 3, loja 05 e loja 06), Setor Capela (Torre 4), Setor Comercial 1 (loja 01 e loja 02) e Setor Comercial 2 (loja 03, loja 04 e bolsão de vagas). Os subcondomínios funcionarão separadamente e o ativo alvo desta avaliação é o Setor B.
3. Tal avaliação foi realizada para aquisição de 214 unidades e duas lojas do empreendimento, totalizando 4.615,01 m² pelo fundo de investimento imobiliário KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. Fundo este sob gestão da KINEA INVESTIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme Ato Declaratório CVM nº 9.518, de 19 de setembro de 2007 (“GESTOR”) e administração da INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento conforme Ato Declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 2.528, de 29 de julho de 1993 (“ADMINISTRADOR”).
4. Tal Laudo de avaliação está sendo realizado em outubro de 2024.

II – Elementos de Avaliação

Visão Geral do Empreendimento

O Condomínio Casa Sabiá é um empreendimento em fase inicial de construção de destinação mista de usos, composto por subcondomínios, sendo eles: Setor A (Torres 1 e 2), Setor B (Torre 3, loja 05 e loja 06), Setor Capela (Torre 4), Setor Comercial 1 (loja 01 e loja 02) e Setor Comercial 2 (loja 03, loja 04 e bolsão de vagas). Os subcondomínios funcionarão separadamente e independentes.

O terreno localizado no quadrilátero entre Av. Sabiá, Alameda dos Arapanés e Alameda Jauaperi no bairro de Indianópolis da cidade de São Paulo, conta com uma área de 5.958,95m² na qual será desenvolvido o projeto com área privativa total de 44.304,27m², sendo 7.284,68m² do Setor B (“Ativo Alvo”).

Este Ativo conta com 258 Unidades residenciais (categoria de uso R2V-4), 42 unidades não residenciais para serviços de moradia (categoria de uso nR 1-12), 2 unidades comerciais - lojas (categoria de uso nR 1-3) e 20 vagas unidades

autônomas em uma torre com subsolo, térreo, 24 pavimentos intermediários e laje de cobertura.

As unidades residenciais do subcondomínio Setor B (“ativo alvo”) contarão com 1º subsolo com bicicletário, garagem com vagas autônomas, áreas técnicas e áreas operacionais, térreo com acessos de pedestres, lazer, áreas operacionais e acesso de veículos para a garagem das vagas autônomas, com acesso pela Alameda dos Arapanés, 3º pavimento com áreas técnicas, 22º pavimento com áreas técnicas e 23º pavimento com lazer. O 5º pavimento contará com 15 unidades de studios residenciais, 6º ao 16º pavimento contará com 16 unidades de studios residenciais por andar, 17º ao 21º pavimento contará com 8 unidades de studios residenciais e 4 unidades com 1 dormitório por andar e o 22º pavimento contará com 7 studios residenciais e área técnica. Totalizando 258 unidades residenciais, sendo 238 studios residenciais e 20 unidades com 1 dormitório. As áreas comuns sociais serão desenvolvidas em harmonia com os projetos arquitetônico, de interiores e paisagístico, ressaltando a estética e funcionalidade dos ambientes, e facilitando o acesso e segurança adequados ao empreendimento. O 1º subsolo contará com halls dos elevadores e bicicletário. O térreo contará com acesso social e de serviço, concierge, hall dos elevadores, expedição, WCs PCD, lavanderia, academia e coworking. O 23º pavimento contará com piscina descoberta, ducha, espaço de convivência, copa e WC PCD.

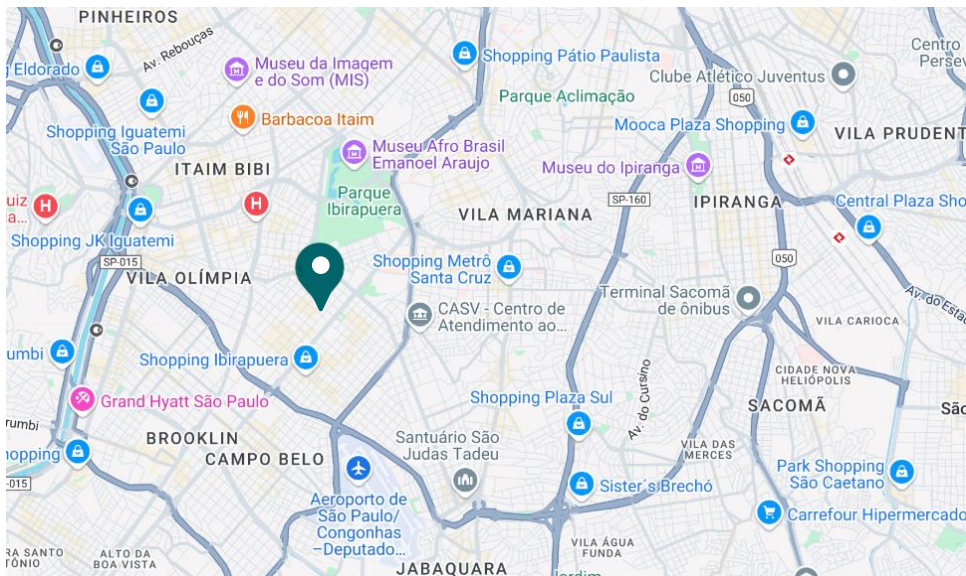
Localização e Mercado

O terreno, no quadrilátero entre Av. Sabiá, Alameda dos Arapanés e Alameda Jauaperi, conforme imagem 1 abaixo, está localizado em um bairro considerado nobre da cidade de São Paulo, conhecido como “Moema Pássaros”. Tal região conta com uma variedade de serviços de qualidade, diversos restaurantes, proximidade de localidades importantes como o Aeroporto de Congonhas e fácil acesso ao Expo Imigrantes e principais avenidas da cidade, como Av. Bandeirantes, Av. Washington Luís e Av. 23 de Maio, conforme imagem 2.

Imagem 1 – Localização do terreno

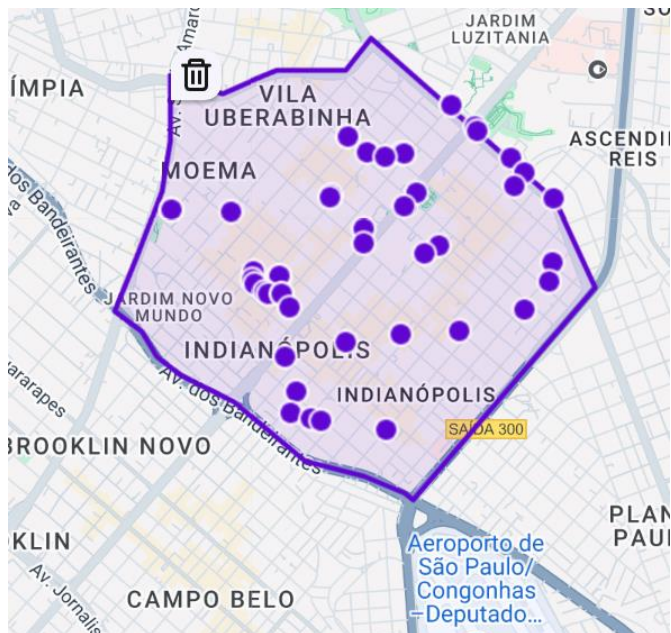


Imagem 2 - Localização Expandida do Ativo



De acordo com o levantamento da plataforma de pesquisa de mercado do GeolMóvel, desde 2021 foram lançados 47 empreendimentos na região, conforme área definida na imagem 3 abaixo, sendo que destes 28 empreendimentos contam com unidades Studio ou de 1 dormitório, totalizando 3.575 unidades lançadas. Tais unidades tiveram seus preços de lançamento iguais a, na média, R\$22.805/m², conforme Anexo A.

Imagem 3 – Região delimitada para a pesquisa de mercado



Precificação do Ativo

Dada a situação atual do ativo, que se encontra no início da construção, adotou-se o método de avaliação dos pares para determinação de seu valor justo para aquisição. Conforme abordado anteriormente, e exposto no Anexo A, unidades residenciais de características similares ao “Ativo Alvo” e localizados em sua proximidade tiveram preço de comercialização médio de R\$22.805/m² por área privativa (tal valor é a média ponderada dos preços de venda no lançamento das unidades por sua área privativa comercializada). Sendo assim, considerando que o “Ativo Alvo” já possui as devidas documentações e licenças para início de obra e comercialização das unidades, entende-se que a adoção da média praticada pelos pares do mercado seja condizente com as unidades do ativo.

III – Elementos de Responsabilidade

Apesar do racional apresentado neste laudo, entende-se que possa haver outros métodos de avaliação do ativo que possam levar a resultados divergentes do aqui apresentado. Além disso, o método abordado se baseia em informações disponibilizadas pela plataforma Geolmóvel que podem apresentar certa divergência do praticado de fato pelo mercado.

Utilizou-se os recursos disponíveis para determinar um valor que se faça justo e condizente com o ativo em questão.

Anexo A – Lançamentos no bairro de moema

											Média	
											22.805,46	
Empreendimento	Endereço	Bairro	Data Lançame	Data Entrega	Classificação	Incorporador	Tipo	Área Privativa	Unidades	Preço de venda da unidade no lançamento	Preço m2 privativo no lançamento	
ALTER MOEMA PASSAROS	Avenida Macuco, 508	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio	FLAENG	Studio	23	10	471.500	20.500	
ALTER MOEMA PASSAROS	Avenida Macuco, 508	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	FLAENG	1 Dorm	34	4	697.000	20.500	
ALTER MOEMA PASSAROS	Avenida Macuco, 508	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	FLAENG	1 Dorm	47	4	963.500	20.500	
ALTER MOEMA PASSAROS	Avenida Macuco, 508	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	FLAENG	Studio	32	10	696.000	20.500	
ALTER MOEMA PASSAROS	Avenida Macuco, 508	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	FLAENG	Studio	27	36	607.500	22.500	
ALURA MOEMA BY CYRILA STUDIOS	Avenida Iamarã, 59	Moema	04/02/23	14/02/27	Médio Baixo	CYRILA TELLIS	Studio	21	109	430.376	19.542	
ALURA MOEMA BY CYRILA STUDIOS	Avenida Iamarã, 59	Moema	04/02/23	14/02/27	Médio Baixo	CYRILA TELLIS	Studio	21	54	379.870	17.823	
AUTORAL MOEMA - APARTAMENTOS	Rua dos Chanés, 409	Indaiatuba	14/02/23	14/02/27	Médio Baixo	CONX	Studio	26	38	396.249	14.686	
AUTORAL MOEMA - APARTAMENTOS	Rua dos Chanés, 409	Indaiatuba	14/02/23	14/02/27	Médio Baixo	CONX	Studio	24	19	346.639	14.443	
AUTORAL MOEMA - APARTAMENTOS	Rua dos Chanés, 409	Indaiatuba	14/02/23	14/02/27	Médio Baixo	CONX	Studio	39	1	422.010	10.389	
AUTORAL MOEMA - APARTAMENTOS	Rua dos Chanés, 409	Indaiatuba	14/02/23	14/02/27	Médio Baixo	CONX	Studio	43	1	430.002	9.535	
AUTORAL MOEMA - APARTAMENTOS	Rua dos Chanés, 409	Indaiatuba	14/02/23	14/02/27	Médio Baixo	CONX	Studio	40	1	396.046	9.951	
AUTORAL MOEMA - APARTAMENTOS	Rua dos Chanés, 409	Indaiatuba	14/02/23	14/02/27	Médio Baixo	CONX	Studio	55	1	476.443	8.670	
AUTORAL MOEMA - APARTAMENTOS	Rua dos Chanés, 409	Indaiatuba	14/02/23	14/02/27	Médio Baixo	CONX	Studio	34	1	424.255	11.390	
BASILÉ TUPINQUINS	Alameda dos Tupiniquins, 0	Moema	14/02/23	14/02/27	Médio Baixo	BASILÉ	Studio	0	0	0	0	
BEH MOEMA - STUDIOS	Avenida Bem-te-vi, 221	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	TEORA	Studio	36,51	7	638.025	17.500	
BEH MOEMA - STUDIOS	Avenida Bem-te-vi, 221	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	TEORA	Studio	29,38	45	513.000	17.500	
BEH MOEMA - STUDIOS	Avenida Bem-te-vi, 221	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	TEORA	Studio	26,77	61	490.676	17.500	
CHANE'S STREET	Rua dos Chanés, 310	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	ETREC	1 Dorm	55	91	141.000	14.200	
CHANE'S STREET	Rua dos Chanés, 310	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio	ETREC	Studio	30	112	426.000	14.200	
CLARIS - APARTAMENTOS	Avenida Cotovia, 669	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	SECURIA	1 Dorm	52	53	540.508	17.217	
HAUSER MOEMA DESIGN MOEMA	Alameda dos Fioristas, 59	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	REQUADRA	Studio	25	109	336.730	13.390	
HIVE BRAPURIA	Avenida Indaiatuba, 44	Moema	04/02/23	14/02/26	Alto	CONSTRAC	1 Dorm	57	6	1.679.600	29.468	
HIVE BRAPURIA	Avenida Indaiatuba, 44	Moema	04/02/23	14/02/26	Alto	CONSTRAC	1 Dorm	55	11	2.035.606	37.011	
HIVE BRAPURIA	Avenida Indaiatuba, 44	Moema	04/02/23	14/02/26	Alto	CONSTRAC	1 Dorm	70	1	2.780.409	39.720	
IMARES	Avenida dos Imares, 745	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	CARDIM	Studio	29,9	8	324.449	10.949	
IMARES	Avenida dos Imares, 745	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	CARDIM	Studio	29,4	8	347.420	11.761	
IMARES	Avenida dos Imares, 745	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	CARDIM	Studio	32,35	5	353.872	10.939	
IMARES	Avenida dos Imares, 745	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	CARDIM	Studio	34,95	4	389.296	11.110	
IMARES	Avenida dos Imares, 745	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	CARDIM	Studio	38,14	2	394.046	10.350	
IMARES	Avenida dos Imares, 745	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	CARDIM	Studio	39,02	1	414.795	10.630	
IMARES	Avenida dos Imares, 745	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	CARDIM	1 Dorm	66,06	1	702.240	10.630	
INDI 70	Avenida Indaiatuba, 70	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	GATTAZ	1 Dorm	53,7	56	1.134.130	26.747	
INDI 70	Avenida Indaiatuba, 70	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	GATTAZ	Studio	45	19	603.050	17.270	
LIS MOEMA LE SAINT LOUIS - STUDIOS	Alameda dos Arapangás, 1335	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	CYRILA	Studio	27,5	72	466.676	17.770	
LIS MOEMA LE SAINT LOUIS - STUDIOS	Alameda dos Arapangás, 1335	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	CYRILA	Studio	29,5	72	524.236	17.770	
LIS MOEMA LE SAINT LOUIS - STUDIOS	Alameda dos Arapangás, 1335	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	CYRILA	Studio	31,5	36	550.796	17.770	
LIS MOEMA LE SAINT LOUIS - STUDIOS	Alameda dos Arapangás, 1335	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	CYRILA	Studio	45,2	24	624.045	17.770	
LIS MOEMA LE SAINT LOUIS - STUDIOS	Alameda dos Arapangás, 1335	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	CYRILA	Studio	38,59	24	664.147	17.729	
LIS MOEMA LE SAINT LOUIS - STUDIOS	Alameda dos Arapangás, 1335	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	CYRILA	Studio	42	24	746.342	17.770	
LIS MOEMA LE SAINT LOUIS - STUDIOS	Alameda dos Arapangás, 1335	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	CYRILA	Studio	49,5	2	879.617	17.770	
LIS MOEMA LE SAINT LOUIS - STUDIOS	Alameda dos Arapangás, 1335	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	CYRILA	Studio	36,5	24	616.000	17.770	
LIS MOEMA LE SAINT LOUIS - STUDIOS	Alameda dos Arapangás, 1335	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Alto	CYRILA	Studio	69	1	1.581.534	17.770	
LIS MOEMA STUDIOS	Avenida Itapicuru, 3068	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	CYRILA	Studio	38	144	523.049	16.860	
LIS MOEMA STUDIOS	Avenida Itapicuru, 3068	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	CYRILA	Studio	42	24	725.617	17.277	
LIS MOEMA STUDIOS	Avenida Itapicuru, 3068	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	CYRILA	Studio	39	36	546.410	16.860	
LIS MOEMA STUDIOS	Avenida Itapicuru, 3068	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	CYRILA	Studio	35	24	644.769	18.422	
LIS MOEMA STUDIOS	Avenida Itapicuru, 3068	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	CYRILA	Studio	38	13	531.472	13.996	
LIS MOEMA STUDIOS	Avenida Itapicuru, 3068	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	CYRILA	Studio	48	2	894.145	11.793	
LIS MOEMA STUDIOS	Avenida Itapicuru, 3068	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	CYRILA	Studio	52	2	972.420	13.996	
LIS MOEMA STUDIOS	Avenida Itapicuru, 3068	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	CYRILA	Studio	69	1	1.581.534	17.770	
LIS MOEMA STUDIOS	Avenida Itapicuru, 3068	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	CYRILA	Studio	69	1	1.581.534	17.770	
MAC BRAPURIA	Avenida Itapicuru, 2545	Moema	14/02/23	14/02/27	Médio Alto	MAC	Studio	44	6	770.000	17.500	
MAC BRAPURIA	Avenida Itapicuru, 2545	Moema	14/02/23	14/02/27	Médio Baixo	MAC	Studio	42	36	395.000	17.500	
MAC BRAPURIA	Avenida Itapicuru, 2545	Moema	14/02/23	14/02/27	Médio Alto	MAC	Studio	65,11	9	976.000	19.457	
MAC BRAPURIA	Avenida Itapicuru, 2545	Moema	14/02/23	14/02/27	Médio Alto	MAC	1 Dorm	53,42	27	1.033.500	19.347	
MAC BRAPURIA	Avenida Itapicuru, 2545	Moema	14/02/23	14/02/27	Médio Alto	MAC	1 Dorm	52,88	42	994.500	18.878	
MIA 202 - APARTAMENTOS	Avenida Moaci, 292	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio	SHIPARMAN	Studio	33	93	544.500	16.500	
MIA 202 - APARTAMENTOS	Avenida Moaci, 292	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	SHIPARMAN	1 Dorm	49	36	680.000	16.500	
MOEMA VIDA NOVA	Alameda Itapicuru, 1376	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	LO'S S	Studio	30	17	555.000	18.500	
MOEMA MOEMA	Avenida Itapicuru, 2480	Moema	14/02/23	14/02/27	Médio	LAS PALAZIN REALTY YOU	Studio	24	245	504.000	21.000	
MOEMA MOEMA	Avenida Itapicuru, 2480	Moema	14/02/23	14/02/27	Médio Alto	LAS PALAZIN REALTY YOU	1 Dorm	29	15	609.000	21.000	
MONA THE GRAND LODGE	Avenida Indaiatuba, 508	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	DAKODD	Studio	37	49	634.000	20.541	
MOST MOEMA - SMART	Avenida Cotovia, 107	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	MFD	Studio	53	90	662.900	20.088	
MOST MOEMA - SMART	Avenida Cotovia, 107	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	MFD	1 Dorm	46	11	504.000	20.087	
NOK STUDIOS MOEMA	Avenida Cotovia, 749	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	AAH	Studio	27	60	496.400	18.450	
NEX ONE FITAÇAO MOEMA	Avenida Iamarã, 526	Planalto Paulista	14/02/23	14/02/27	Médio Baixo	ONE	Studio	19	152	398.600	19.600	
NEX ONE FITAÇAO MOEMA	Avenida Iamarã, 526	Planalto Paulista	14/02/23	14/02/27	Médio	ONE	1 Dorm	27	64	511.900	19.700	
NEX ONE JURUPIS	Alameda dos Jurupis, 1817	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio	ONE	Studio	35,97	41	504.696	14.031	
NEX ONE JURUPIS	Alameda dos Jurupis, 1817	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio	ONE	Studio	29,56	67	441.851	14.948	
NEX ONE JURUPIS	Alameda dos Jurupis, 1817	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	ONE	Studio	27,44	106	406.641	14.850	
NEX ONE JURUPIS	Alameda dos Jurupis, 1817	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio	ONE	1 Dorm	35,52	49	465.302	14.943	
NEX ONE JURUPIS	Alameda dos Jurupis, 1817	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	ONE	1 Dorm	39,54	16	613.400	15.504	
NEX ONE JURUPIS	Alameda dos Jurupis, 1817	Indaiatuba	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	ONE	Studio	45,57	7	721.896	16.841	
NEX ONE NHAMBIQUEARAS - APARTAMENTOS	Alameda dos Nhambiquearas, 1990	Indaiatuba	14/02/23	14/02/24	Médio	ONE	1 Dorm	53	14	624.876	12.875	
NEX ONE NHAMBIQUEARAS - APARTAMENTOS	Alameda dos Nhambiquearas, 1990	Indaiatuba	14/02/23	14/02/24	Médio Baixo	ONE	Studio	27	36	347.626	12.875	
NEX ONE NHAMBIQUEARAS - APARTAMENTOS	Alameda dos Nhambiquearas, 1990	Indaiatuba	14/02/23	14/02/24	Médio Baixo	ONE	Studio	27	36	347.626	12.875	
PAIR AVANÇU - STUDIO	Avenida Paqueta do Livrco, 2336	Moema	04/02/24	04/02/26	Médio	PARADA	Studio	22,66	46	0	0	
SAPPHIRE BY FLE SAAB - STUDIOS	Avenida Apocá, 439	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio	LAWI	Studio	28,49	16	484.536	16.964	
SAPPHIRE BY FLE SAAB - STUDIOS	Avenida Apocá, 439	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio	LAWI	1 Dorm	31,09	20	519.155	16.698	
SAPPHIRE BY FLE SAAB - STUDIOS	Avenida Apocá, 439	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio	LAWI	Studio	34,33	21	551.420	16.062	
SIGNATURE MOEMA BY YOU - STUDIOS	Rua Sabá, 476	Cobina (Zona Sul)	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	YOU INC	Studio	33	16	676.500	20.500	
SIGNATURE MOEMA BY YOU - STUDIOS	Rua Sabá, 476	Cobina (Zona Sul)	14/02/23	14/02/26	Médio	YOU INC	Studio	25	36	512.800	20.500	
SIGNATURE MOEMA BY YOU - STUDIOS	Rua Sabá, 476	Cobina (Zona Sul)	14/02/23	14/02/26	Médio Baixo	YOU INC	Studio	27	11	288.800	9.463	
THE COLLECTION MOEMA	Alameda Itapicuru, 1332	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio	TRISUL	Studio	26,5	228	440.541	16.900	
THE COLLECTION MOEMA	Alameda Itapicuru, 1332	BANDERANTES	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	TRISUL	1 Dorm	36,9	114	650.962	17.892	
WALK BRAPURIA	Avenida Iurena, 57	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	NEWPROPERTIES	1 Dorm	35,7	36	660.796	18.500	
WALK BRAPURIA	Avenida Iurena, 57	Moema	14/02/23	14/02/26	Médio Alto	NEWPROPERTIES	1 Dorm	40,81	37	707.083	17.326	

Fonte: Geolmóvel