

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE
CARTEIRAS LTDA

FINALIDADE: Fins de aquisição do ativo em oferta pública

PROPRIEDADE: Edifício Faria Lima 4440 / Escritório (prédio)
localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, Itaim Bibi - São
Paulo/SP

DATA: 25 de maio de 2020

São Paulo, 25 de maio de 2020.

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.
At. Sr. Sérgio Magalhães
Rua Funchal, 418
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Edifício Faria Lima 4440 / Escritório (prédio) localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, Itaim Bibi - São Paulo/SP

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda do imóvel em referência, para fins de aquisição do ativo em oferta pública.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 59 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante . A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Edifício Faria Lima 4440, Escritório (prédio) localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440 - Itaim Bibi, São Paulo/SP.

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA
At.: Sr. Sérgio Magalhães
Rua Funchal, 418.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valores para o imóvel, na data de 25 de maio de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440

Área: 22.111,73 m² - BOMA

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado para venda	R\$ 686.226.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Seis Milhões, Duzentos e Vinte e Seis Mil Reais)	R\$ 31.034,46

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

DS
EHS

DS
DS

DocuSigned by:
/s/ [i] [i]
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 08/06/2020 | 10:43:22 PDT
ICP
Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

DocuSigned by:
/s/ [i] [i]
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 08/06/2020 | 12:38:41 PDT
ICP
Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA
At.: Sr. Sérgio Magalhães
Rua Funchal, 418.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

48E8CCB817E9435...
Dhiego Silva
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

EB3F03A6D64A4B0...
Erick Santos
Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 08/06/2020 | 10:43:21 PDT

92C281D1473408AB074BF98258BF06
Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 08/06/2020 | 12:38:41 PDT

92C281D1473408AB074BF98258BF06
Rogério Cerretti, MRICS, RICS Registered
Valuer
Diretor, Avaliação e Consultoria
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste de edifício comercial FL 4440, o qual é composto por 3 subsolos de garagem, com 576 vagas de estacionamento, térreo, mezanino técnico e 15 pavimentos tipo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)
Nome da propriedade	Edifício Faria Lima 4440
Endereço	Avenida Brigadeiro Faria Lima - 4440, São Paulo/SP
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	27/05/2020
Data do valor	27/05/2020
Data da inspeção	30/12/1899 00:00:00
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para locação
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de renegociação de contrato
Metodologias	Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	AP 20-66032-900271

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440

Número de contribuinte	299.135.0029-8
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440
Matrícula	Registrado no 4º Oficial de Registro de Imóveis sob o nº 180302
Outros documentos recebidos	Quadro de Áreas

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	Edifício comercial FL 4.440, o qual é composto por 3 subsolos de garagem, com 576 vagas de carros, térreo, mezanino técnico e 15 pavimentos tipo.		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)		
Área bruta total	6.924,93 m ²	Área total de APP	0,00 m ²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Testada	N/I	Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível
Número de prédios	1,00		

CONSTRUÇÕES**EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440**

Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Multiusuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Número de vagas	576,00
Tipo de estacionamento	Subsolo
Área BOMA (m ²)	22.111,73

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m ²)	FONTE DA ÁREA
BOMA	22.111,73	Quadro de áreas

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	ZM - Zona Mista
Coeficiente de aproveitamento básico	Construção não pode exceder 1,00 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 2,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70%

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE**PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES**

- O imóvel se encontra na Faria Lima, um dos principais centros financeiros de São Paulo;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritórios, em sua maioria voltados para multiusuários.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O mercado imobiliário de São Paulo encontrava-se em recuperação até o início do ano, a redução na vacância das principais regiões indicava melhores condições de negociação para os proprietários de imóveis. Atualmente, dada as condições da pandemia do Covid-19, com mercado em cautela e incerteza no horizonte de curto prazo, a retomada pode se estender de médio a longo prazo. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

CONCLUSÃO DE VALORES**EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440**

Valor de mercado para venda

R\$ 686.226.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Seis Milhões, Duzentos e Vinte e Seis Mil Reais) R\$/m² 31.034,46

DS
EHS

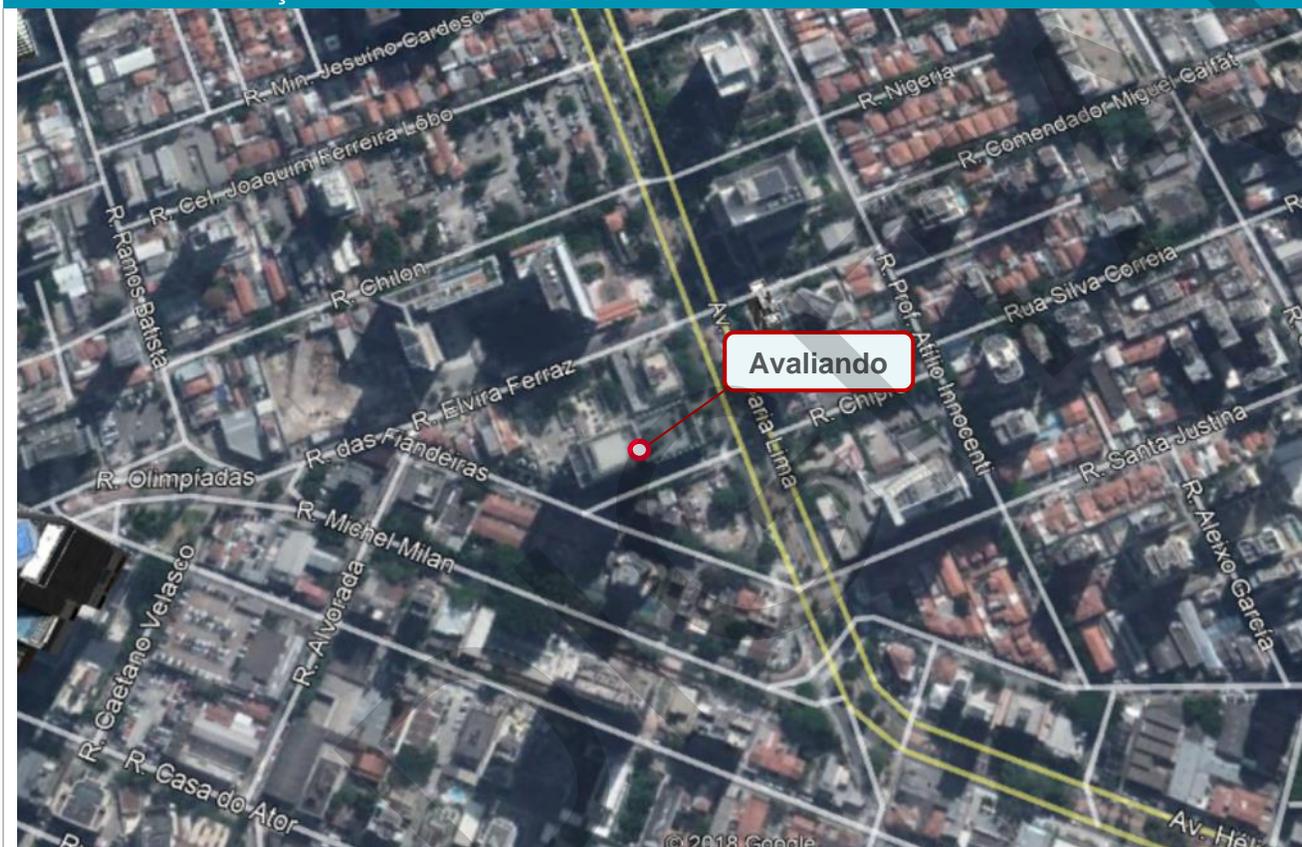
DS
DS

DocuSigned by:
[i] Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 08/06/2020 | 10:43:22 PDT
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

DocuSigned by:
[i] Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 08/06/2020 | 12:38:41 PDT
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

FACHADA DO EDIFÍCIO



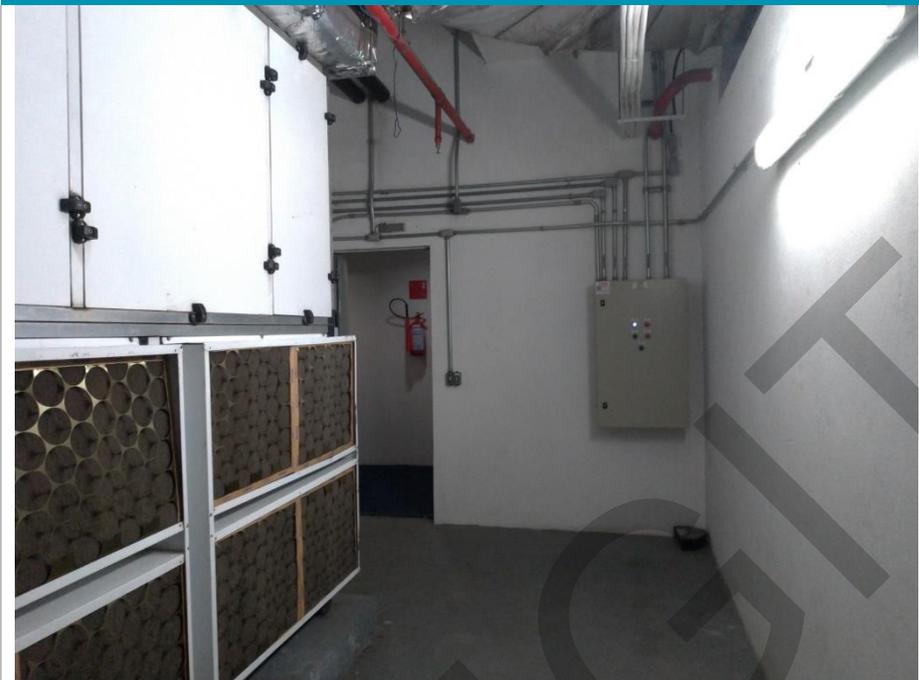
Fonte: Cushman & Wakefield

HALL DOS ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA TÉCNICA



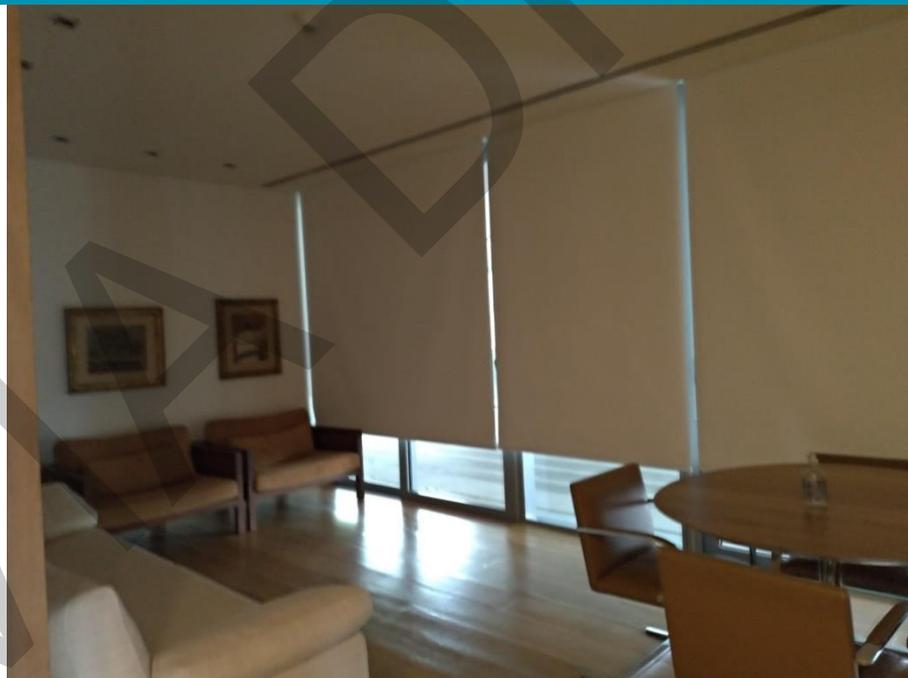
Fonte: Cushman & Wakefield

HELIPONTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ÁREA DE ESCRITÓRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

SUBSOLO



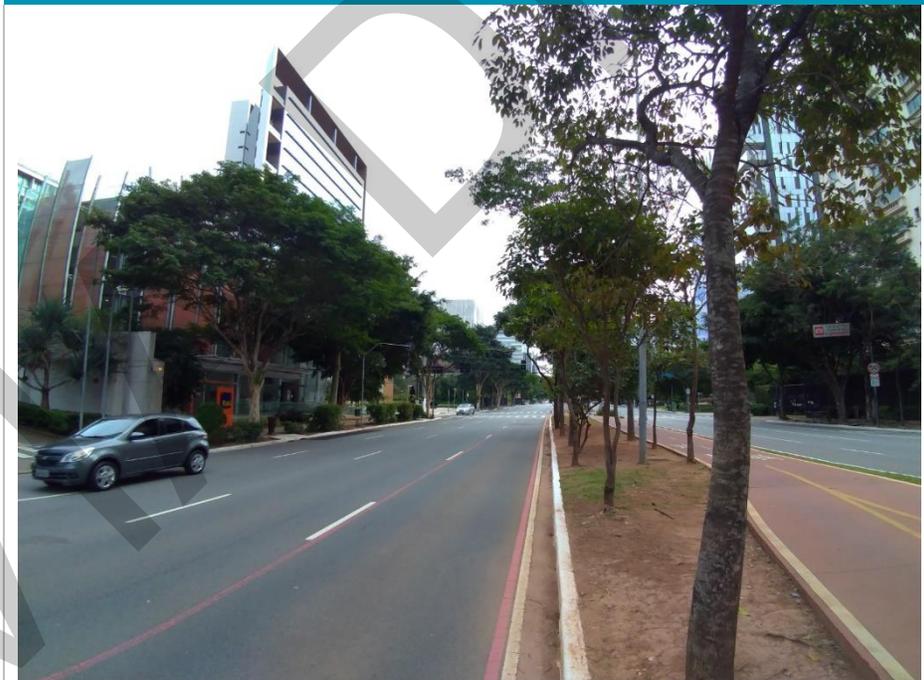
Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XII
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	3
ANÁLISE REGIONAL	5
INTRODUÇÃO	5
CENÁRIO ECONÔMICO	6
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	11
ASPECTOS GERAIS	11
A CIRCUNVIZINHANÇA	11
USOS PRÓXIMOS E ADJACENTES	12
ACESSO	12
CONCLUSÃO	12
MERCADO	13
FARIA LIMA	16
ESTOQUE	17
HISTÓRICO DE ENTREGAS RECENTES	19
VACÂNCIA	20
ABSORÇÃO BRUTA	23
PREÇOS PEDIDOS	24
AUMENTO NO PREÇO PEDIDO	24

CONCLUSÃO	25
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	26
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	26
QUADRO DE ÁREAS	30
ZONEAMENTO.....	31
CONCLUSÃO	32
AVALIAÇÃO	33
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	33
METODOLOGIA	33
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	37
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA	43
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	44
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	54
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	55
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	56
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	59
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o escritório (prédio), localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, Itaim Bibi, São Paulo - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aquisição do ativo em oferta pública.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 25 de maio de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 13 de maio de 2020.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização do trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não possui condições hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Edifício Faria Lima 4440 e está situada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440, Itaim Bibi - São Paulo/SP.

A propriedade em estudo localiza-se da região Faria Lima, um dos principais centros de escritórios de São Paulo. A ocupação é em geral mista, onde observamos prédios de escritórios e comércio de âmbito local. Podemos destacar como principais pontos o Parque do Povo, Shopping Iguatemi e Hotel Unique.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 900 m do Shopping Vila Olímpia;
- 1,5 km da Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros);
- 1,5 km da Estação Vila Olímpia da CPTM - Linha Esmeralda;
- 3,0 km do Shopping Iguatemi;
- 5,0 km da Estação Faria Lima de Metrô - Linha Amarela; e
- 9,4 km do Aeroporto de Congonhas.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440

Número do registro	180.302
Cartório	4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Data da matrícula	11/01/2019
Endereço do imóvel	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440
Proprietário	Maps Faria Lima One Investimentos Imobiliários Ltda // BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
Área construída (m²)	38.422,87
Área total de terreno (m²)	6.924,93

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440

Número de contribuinte	299.135.0029-8
Prefeitura	Prefeitura de São Paulo
Ano base do documento em referência	2020
Proprietário	Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440
Endereço do imóvel	Avenida Faria Lima, 4440
Área construída (m ²)	38.423,00
Área total de terreno (m ²)	6.925,00
Valor do imposto a pagar (R\$)	4.296.979,10

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440

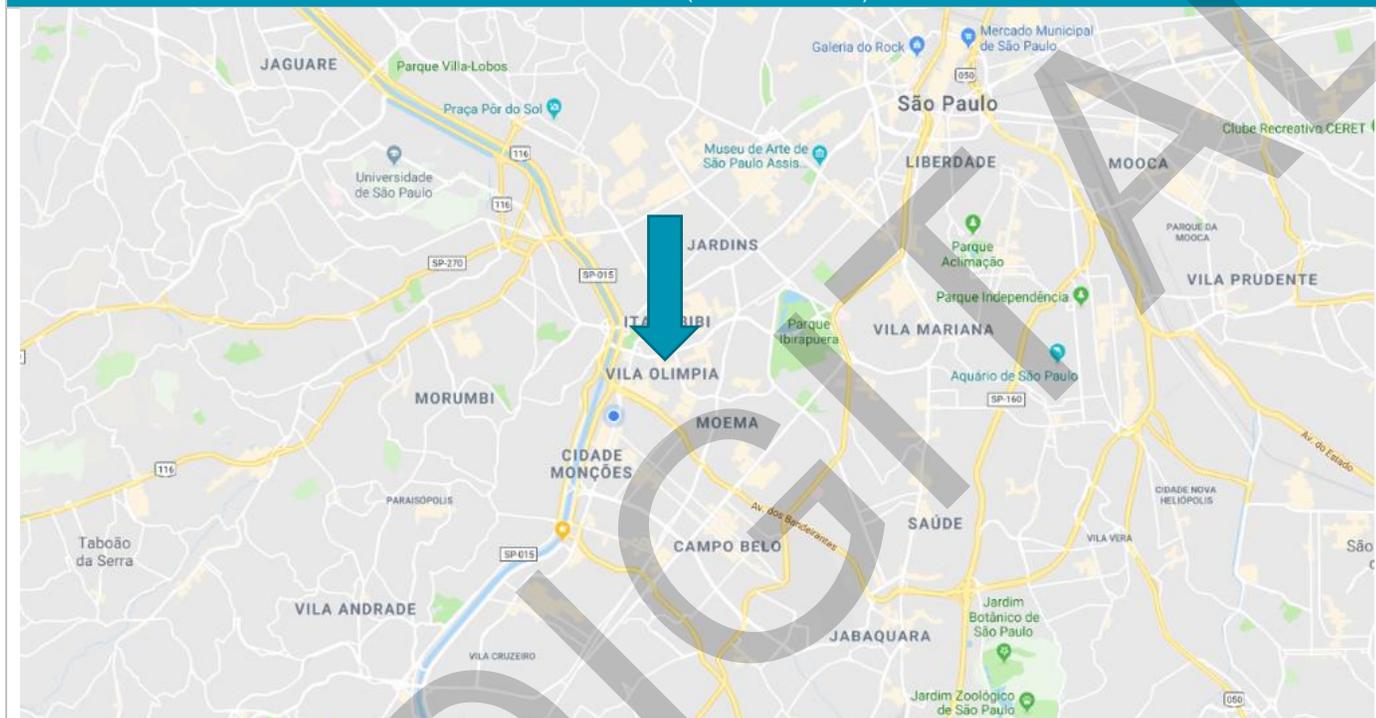
Outros documentos recebidos	Quadro de áreas e receitas extras
-----------------------------	-----------------------------------

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo, região da Itaim Bibi e região metropolitana da Grande São Paulo.

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

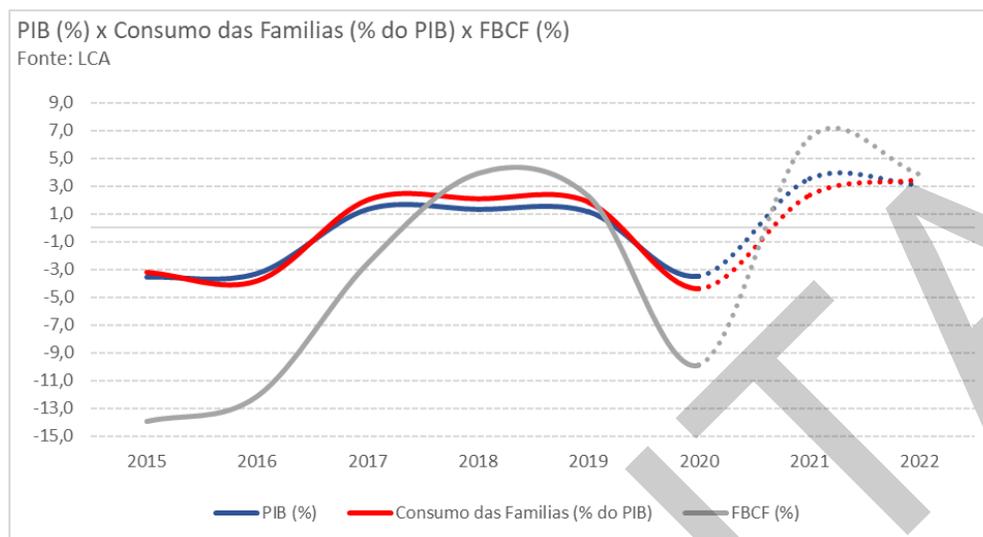
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômica que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

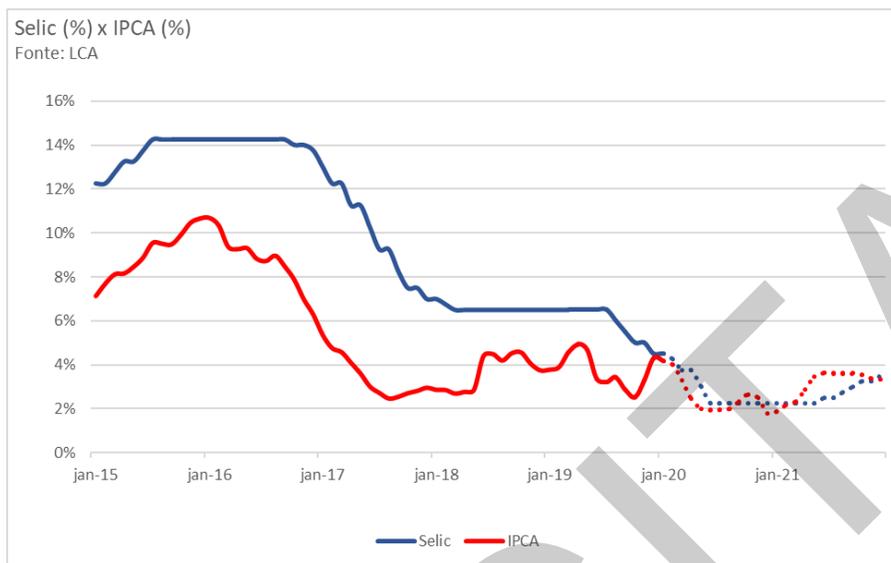
Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

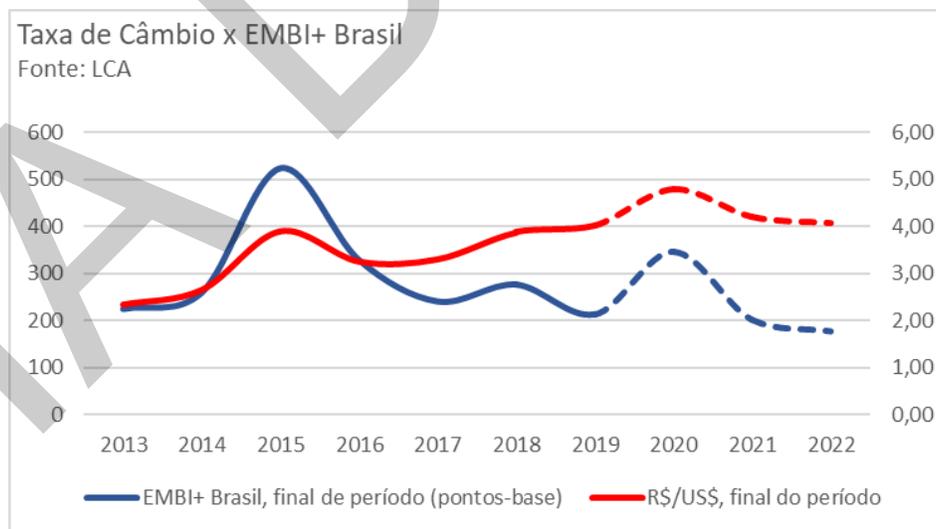
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 3% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

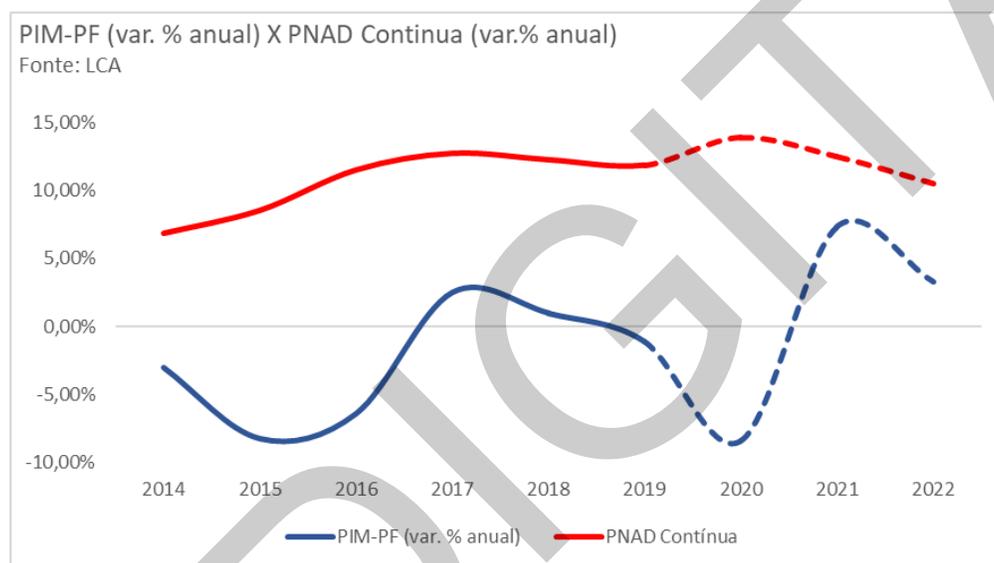
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavirus.



Projeções para a economia brasileira

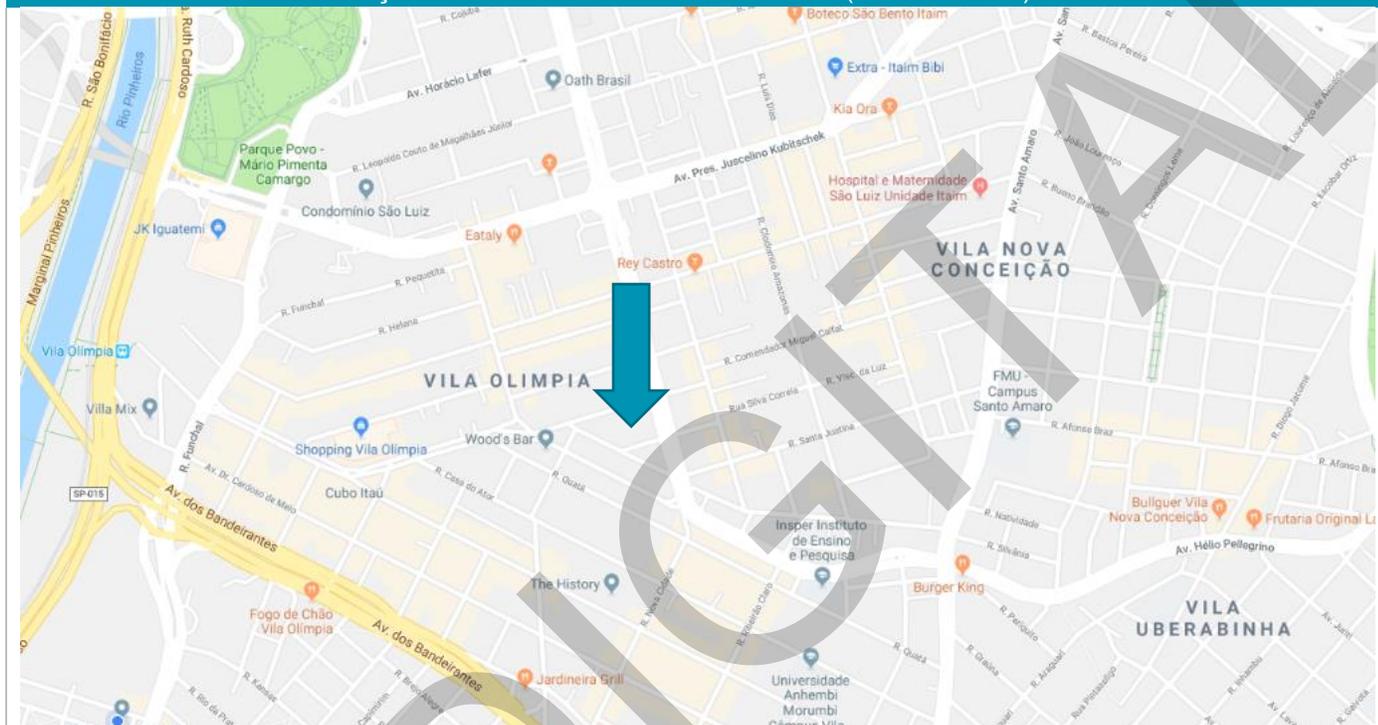
Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região da Faria Lima, distrito localizado na zona sul da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. A região da Faria Lima é cercada pelas regiões da Vila Olímpia, Brooklin, Chácara Itaim e Vila Nova Conceição.

A circunvizinhança

A Avenida Brigadeiro Faria Lima é uma das mais importantes artérias da cidade de São Paulo, abrangendo um concentrado centro comercial e financeiro, que rivaliza com as regiões da Paulista e avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros).

Sua construção iniciou-se em meados de 1967, durante a gestão do ex-prefeito José Vicente Faria Lima (nome dado à avenida dois anos após a sua morte), com o alargamento do trecho da Rua Iguatemi entre o Largo da Batata, em Pinheiros, e a Avenida Cidade Jardim, no Itaim Bibi, cruzando todo o bairro denominado Jardim Paulista.

No início da década de 1970, inúmeros edifícios comerciais se estabeleceram ao longo da avenida, substituindo a paisagem residencial arborizada do Jardim Paulista. Já em meados da década de 1990, o então Prefeito Paulo Maluf efetuou o processo de desapropriações residenciais, originando a extensão da

Avenida Brigadeiro Faria Lima em suas duas extremidades: entre o Largo da Batata e a Avenida Pedroso de Moraes, e entre as Avenidas Cidade Jardim e Hélio Pellegrino.

Usos próximos e adjacentes

Os empreendimentos localizados na área de expansão da Avenida Brigadeiro Faria Lima possuem infraestrutura de serviços e apresentam características comerciais de alto padrão, incluindo edifícios de alto padrão (classe A). São ocupados principalmente por sedes de empresas multinacionais, financeiras e de serviços. O trecho anterior à expansão da Avenida Faria Lima apresenta edifícios mais antigos de Classes A, B, C e uma concentração de lojas e galerias, além do Shopping Iguatemi situado no centro da Avenida.

A região circunvizinha da Avenida Brigadeiro Faria Lima é caracterizada pela presença de residências e edifícios residenciais de alto padrão destinados às classes A e B.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. O acesso à região ocorre através das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Hélio Pelegrino, Santo Amaro, Nações Unidas, Rebouças e Nove de Julho.

A localização do edifício em análise é favorecida pela malha viária que alimenta a região, na qual veículos de todas as regiões da Cidade, tem fácil acesso através das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Nove de Julho, Presidente Juscelino Kubitschek, Cidade Jardim e Nações Unidas, dentre outras. Em termos de transporte público, a localização do imóvel é servida por linhas regulares de ônibus, que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da Cidade. O imóvel em estudo é favorecido pela proximidade com a estação Vila Olímpia da CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos) Linha Esmeralda e ainda próximo à estação Faria Lima do Metrô - Linha Amarela. Vale ainda ressaltar que a Avenida Brigadeiro Faria Lima possui em toda a sua extensão diversos pontos de ônibus e é atendida por ciclovias em seu canteiro central. O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 6 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional Governador André Franco Montoro (Cumbica), localizado no Município de Guarulhos, situa-se a aproximadamente 37 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

Conclusão

O avaliando é beneficiado pela boa infraestrutura da região que faz com que empresas procurem boas propriedades para se estabelecer nesta localidade.

Mercado

Introdução

Conforme pesquisa de mercado da Cushman & Wakefield, São Paulo e Rio de Janeiro possuem o estoque (classe ABC) mais expressivo do Brasil, representando cerca de 82,7% do estoque total. São mais de 15 milhões de m² construídos em São Paulo e 6,9 milhões no Rio de Janeiro, dos quais 8,8 milhões e 5,8 milhões de metros quadrados se encontram em regiões CBD (Regiões Centrais de Escritórios), respectivamente.

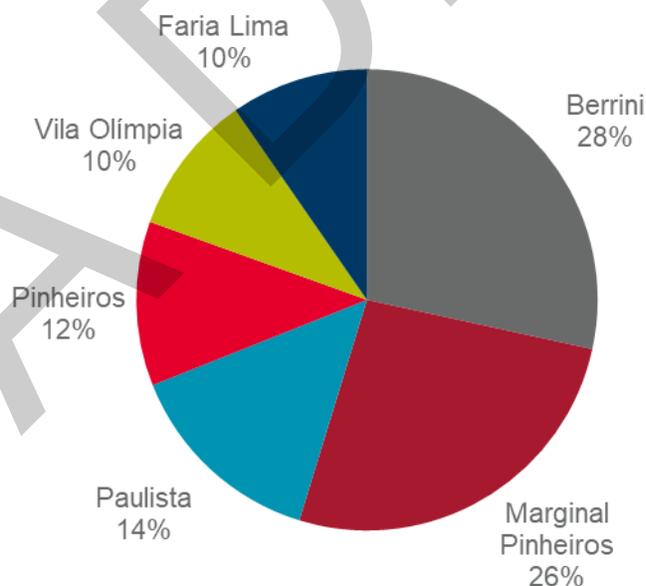
O terceiro trimestre de 2019 registrou variações positivas e terminou o período com resultados otimistas para os investidores. Com queda de 0,5p.p. na taxa de vacância, o indicador chegou ao menor valor desde 2015, 18,7% (na região CBD). Esse resultado se deve, em grande parte, devido ao baixo volume de novas entregas e a melhor absorção líquida do ano (28,8 mil m²), impulsionada principalmente pelas regiões da JK, Chucru Zaidan e Faria Lima.

O preço pedido também obteve resultados expressivos, com um aumento de R\$0,6 terminou o trimestre em R\$74,07. Destaque para os empreendimentos classe A e A+, que registram um aumento de R\$1,90 no preço pedido.

Como podemos observar no gráfico a seguir, no período de um ano, a região que mais contribuiu com o incremento de estoque foi a Berrini (28%). No ano de 2019, é esperada a entrega de mais 68,1 mil m² no mercado CBD de São Paulo para as classes ABC.

Market Share - Novo Estoque - SP CBD ABC

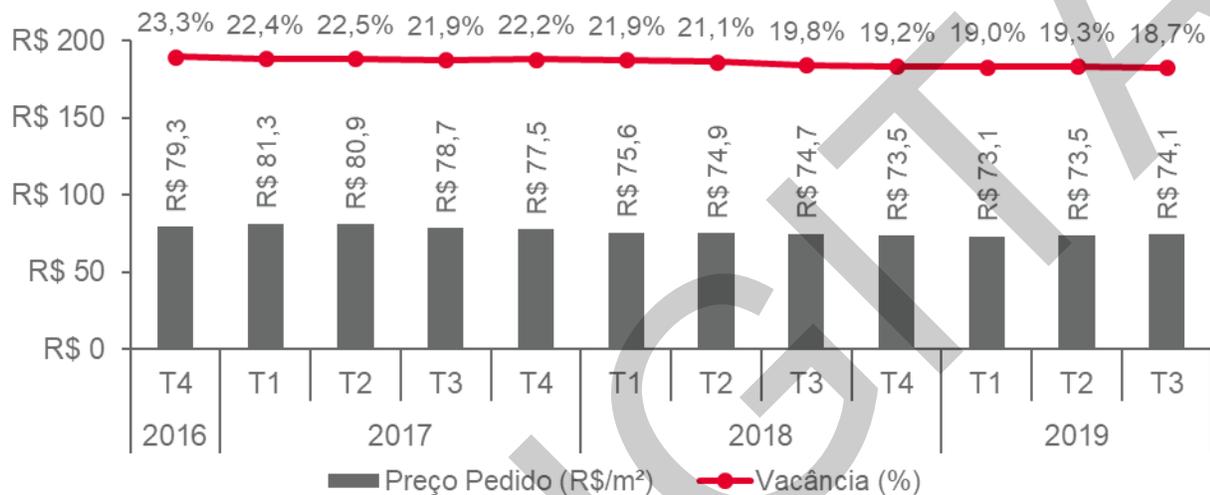
Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico a seguir apresenta a variação do preço pedido médio por m² e da vacância para a cidade de São Paulo ao longo dos últimos trimestres, considerando todas as classes das regiões CBD.

Preço Pedido (R\$/m²) x Taxa de Vacância (%) - CBD Classe ABC

Fonte: Cushman & Wakefield



Com a retomada econômica, esperamos que a taxa de vacância mantenha a tendência de queda nos próximos anos. No curto/médio prazo esperamos que, com o crescimento na demanda por espaços, em um momento econômico-político mais estável, preços continuarão a subir, em um cenário mais positivo para o proprietário.

O mercado corporativo de escritórios deverá acompanhar uma eventual recuperação econômica do país ajustando preços e disponibilidades que remunerem adequadamente as apostas de investimento dos últimos cinco anos.

Amostra Pesquisada – Imóveis Prontos

A cidade de São Paulo apresenta o maior mercado de escritórios do País. A Cushman & Wakefield monitora uma amostra de 1.196 edifícios de escritórios localizados nas regiões CBD (Central Business District) de São Paulo.

Região	CBD	N-CBD	Total	Marketshare
Paulista	1.680.447,4		1.680.447,4	11,0%
Chucri Zaidan	992.285,5		992.285,5	6,5%
Berrini	945.130,0		945.130,0	6,2%
Pinheiros	921.223,4		921.223,4	6,0%
Faria Lima	907.971,8		907.971,8	5,9%
Vila Olimpia	830.420,5		830.420,5	5,4%
Itaim	612.323,4		612.323,4	4,0%
Marginal Pinheiros	580.305,9		580.305,9	3,8%
Chac. Sto. Antonio	575.579,7		575.579,7	3,8%
JK	492.660,1		492.660,1	3,2%
Santo Amaro	255.575,1		255.575,1	1,7%
Centro		2.615.158,5	2.615.158,5	17,1%
Alphaville		1.160.558,2	1.160.558,2	7,6%
Barra Funda		864.720,2	864.720,2	5,6%
Jardins		476.192,8	476.192,8	3,1%
Paraíso-VI Mariana		444.116,7	444.116,7	2,9%
Moema		310.023,1	310.023,1	2,0%
Marginal Tiete		270.084,6	270.084,6	1,8%
Jabaquara		211.809,9	211.809,9	1,4%
Tatuapé		173.212,3	173.212,3	1,1%
Total	8.793.923,0	6.525.876,1	15.319.799,1	100,0%

Faria Lima

A região Faria Lima está entre os principais mercados de escritórios da cidade de São Paulo. A lei determinando a abertura da via foi promulgada no ano de 1968. Já no início da década de 70, iniciou-se a construção de edifícios comerciais que alteraram o perfil residencial típico da região até então. Com o esgotamento de terrenos na Av. Paulista, a Av. Faria Lima surgiu como uma nova opção de região de escritórios. Atualmente conta com grandes empresas e é vista como um dos principais centros financeiros da capital paulista.

A ocupação do bairro conta com residências (Jardins, Itaim), escritórios e comércio de rua. Além disso, conta com o Shopping Iguatemi, o mais antigo da cidade de São Paulo e até hoje um dos mais bem conceituados do país. Porém, o que consideramos como região Faria Lima de escritórios diz respeito apenas ao entorno imediato da avenida, com ênfase para o trecho a partir da Av. Rebouças até o cruzamento com a Av. Juscelino Kubitschek, objeto da extensão da avenida resultante da Operação Urbana Faria Lima. Ali estão os principais edifícios do mercado de São Paulo, como o Pátio Malzoni, o Faria Lima Square e o Miss Sílvia Morizono.

Nesse trecho, a maior parte do estoque pode ser considerada como nova, principalmente se comparado com outras regiões mais antigas, como, por exemplo, a Av. Paulista ou o trecho da Av. Faria Lima após o cruzamento com a Av. Rebouças. Ressalta-se que a oferta de transporte público na região Faria Lima é ampla, contando com abundantes linhas de ônibus, a linha amarela do metrô e diversas estações de bicicletas compartilhadas.

As principais vias da região, além da própria Av. Faria Lima, são a Av. Pedroso de Moraes, Av. Cidade Jardim, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Av. Nove de Julho, Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso. Essas vias permitem fácil ligação até regiões como Marginal Pinheiros, Av. Berrini, Itaim, Jardins, Pinheiros e a Avenida Paulista.

Entre as empresas instaladas na região, há multinacionais, nacionais e de tecnologia renomadas, como, por exemplo, Google, Itaú Unibanco, BTG Pactual, entre outras.

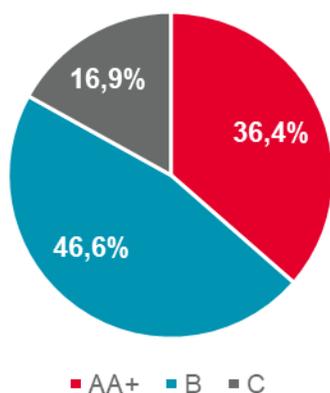
Estoque

Analisando o gráfico a seguir, percebemos que atualmente 51,6% do estoque da Faria Lima são classificados como Classe A e A+ e 31,7% como Classe B, quanto à classe C representa 16,7% do estoque total da região.

Atualmente, a área em cada Classe na Faria Lima é a seguinte:

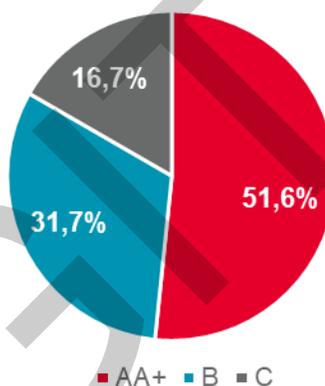
Estoque por Classe - São Paulo CBD

Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque por Classe - Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield

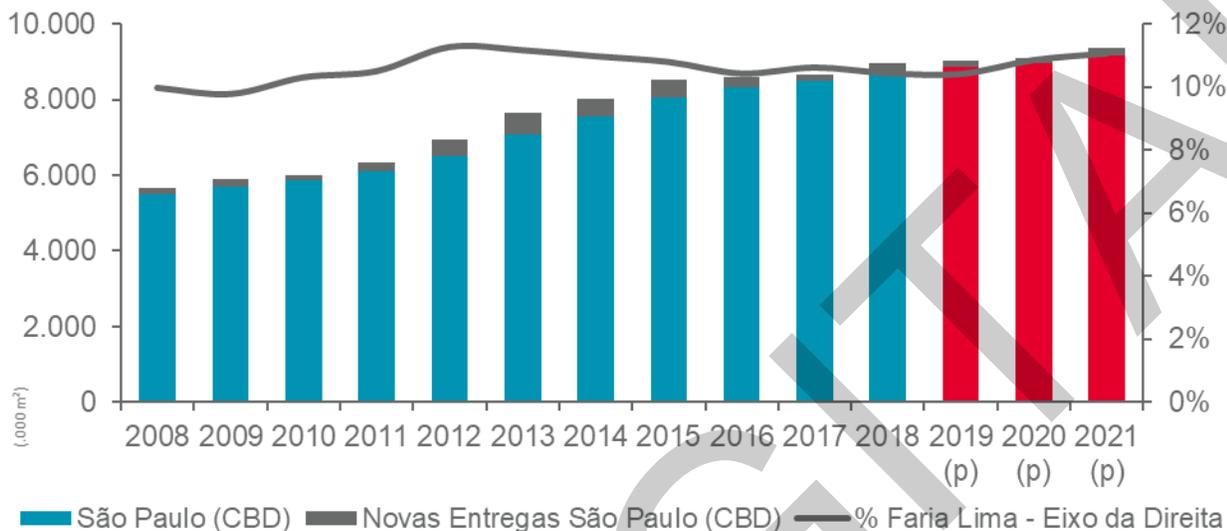


Classe	Área Total em m ²
AA+	468.884,7
B	287.673,9
C	151.413,2
Total	907.971,80

No gráfico a seguir podemos observar a evolução do estoque das regiões CBD da cidade de São Paulo ao longo dos anos e o percentual do estoque da região da Faria Lima em relação ao total.

Evolução do Estoque - São Paulo (CBD) x Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield



É pertinente destacar que durante 2012 até 2015 o mercado expandiu-se de uma forma mais vultosa que os períodos anteriores. Isso ocorreu por conta da redução das taxas de juros e o expressivo aumento da oferta de crédito, criando um cenário extremamente favorável para o setor.

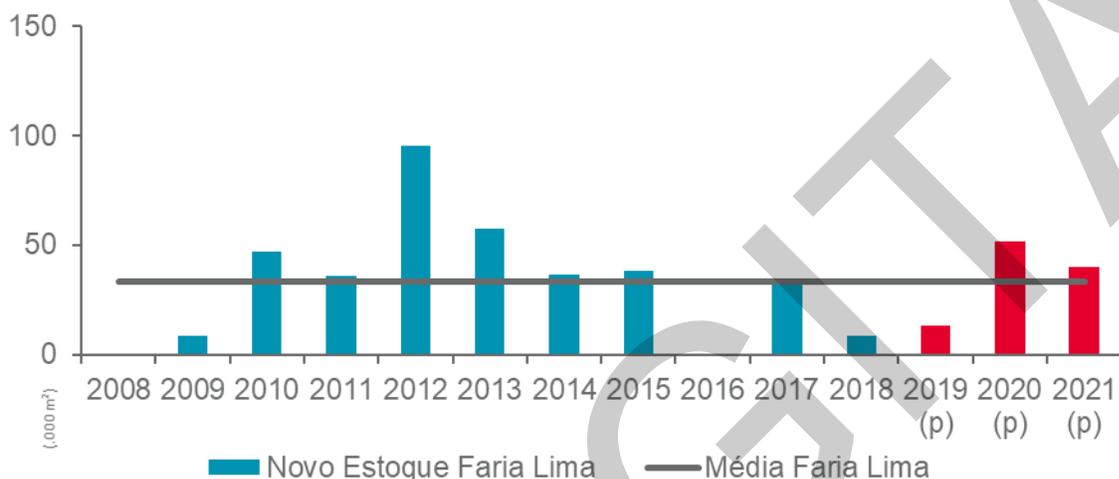
Ao analisar a participação da Faria Lima dentro do setor, destaca-se que a região elevou seu *market share* até 2012, quando atingiu o ápice do período analisado, 11,3%. Após esse período, o mercado apresentou em um declínio marginal, perdendo seu posicionamento para as demais regiões. A projeção para os próximos anos é que o percentual registre aumento, considerando que teremos duas grandes entregas em 2020 e 2021, como veremos abaixo.

Histórico de Entregas Recentes

O gráfico a seguir mostra o ritmo recente de entregas na região da Faria Lima:

Novo Estoque por Ano - Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield



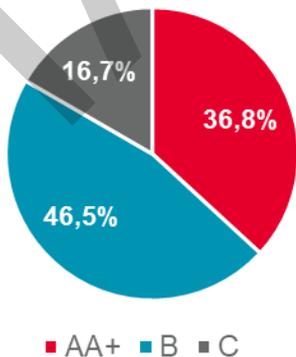
Tomando como base o período de 2008 até 2018, a média de entrega de novo estoque na região CBD de São Paulo é de 309,8 mil m² anuais, enquanto a média para a região da Faria Lima é de aproximadamente 32,9 mil m² por ano, equivalente a 10,6% da média geral. A maior quantidade de m² construídos no período analisado ocorreu no ano de 2012, com 95,3 mil m² entregues. Para o ano de 2019, são estimados 13,4 mil m², apresentando um aumento em comparação ao ano de 2018, quando foram entregues 8,8 mil m².

Para 2020 e 2021 a projeção para as novas entregas provém de dois grandes empreendimentos Classe A+, os edifícios Birmann 32 e o Faria Lima 949, que juntos somam 91,5 mil m².

Com base nas projeções acima, as composições dos estoques em São Paulo CBD e Faria Lima, para o período de um ano, serão as seguintes:

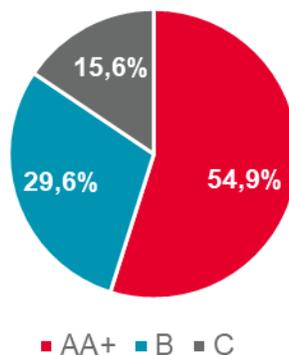
Estoque Futuro por Classe - São Paulo CBD (2020T3)

Fonte: Cushman & Wakefield



Estoque Futuro por Classe - Faria Lima (2020T3)

Fonte: Cushman & Wakefield



Na comparação com a composição atual da Faria Lima, a Classe A e A+ continuará possuindo a maior participação no mercado, 54,9%, representando um aumento de 3,3 p.p. Já nas Classes B e C observa-se uma queda de 2,1 p.p. e 1,1 p.p., respectivamente. O aumento na classe A e A+ no estoque futuro é causado pela entrega de um empreendimento classificado como A+, o Birmann 32.

Vacância

A vacância é a proporção de espaços vagos em relação ao total edificado, representando a oferta disponível em um dado mercado. Podemos considerar que uma taxa de vacância razoável para o tamanho do estoque de São Paulo esteja entre 10 e 12%, de modo que podemos afirmar que, atualmente, ocorre uma situação de excesso de oferta na maioria das regiões. Sendo assim, espera-se pressão sobre os valores de locação devido ao maior poder de negociação por parte dos futuros inquilinos.

A tabela a seguir mostra o estoque, total de espaços disponíveis e a respectiva taxa de vacância atual das regiões CBD:

Região	Estoque (m²)	Total de Espaços Disponíveis (m²)	Taxa de Vacância
Santo Amaro	255.575,14	107.694,98	42,1%
Chac. Sto. Antonio	575.579,75	225.519,73	39,2%
Marginal Pinheiros	580.305,94	218.595,47	37,7%
Chucru Zaidan	992.285,49	252.293,89	25,4%
Berrini	945.130,01	233.335,00	24,7%
Vila Olimpia	830.420,54	118.987,31	14,3%
Paulista	1.680.447,36	213.516,65	12,7%
Pinheiros	921.223,40	106.300,79	11,5%
Faria Lima	907.971,84	94.019,74	10,4%
Itaim	612.323,45	55.270,43	9,0%
JK	492.660,08	22.972,08	4,7%
Total	8.793.923,00	1.648.506,08	18,7%

A tabela mostra também que a taxa de vacância geral do mercado encontra-se em 18,7%, superior à vacância da Faria Lima (10,4%). Destaca-se que essa é uma região de baixa vacância dentro do mercado CBD, perdendo apenas para a região do Itaim e JK.

Flight to Quality / FLIGHT to Price

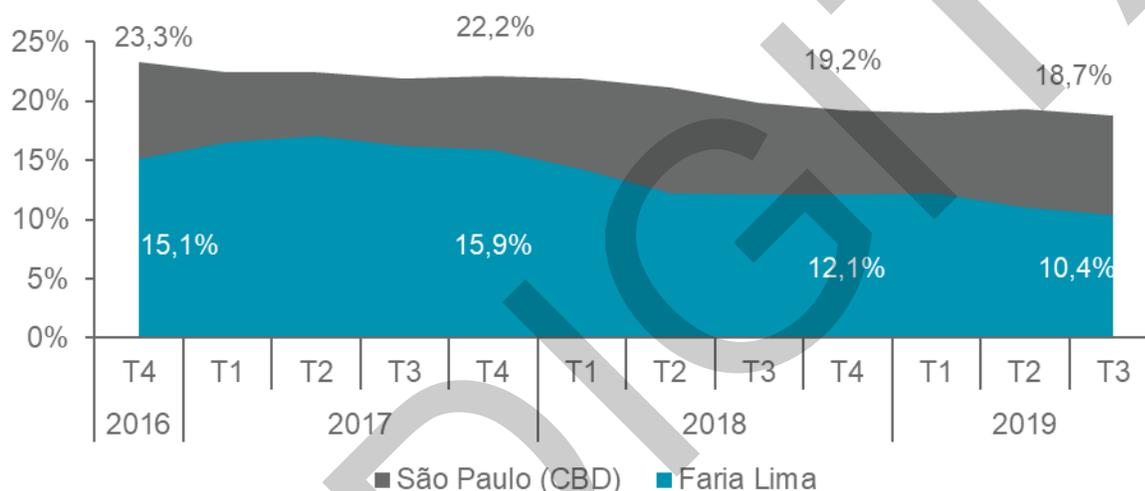
Entregas recentes e de melhor qualidade em São Paulo promoveram o movimento conhecido como “flight to quality / flight to price”, ou seja, saída de inquilinos de edifícios antigos para edifícios novos. Todavia, o que se observa na prática é uma resistência acentuada dos mesmos em aceitar os valores esperados pelos proprietários em novos edifícios. Essa situação tem como consequência um aumento acentuado nas taxas de vacância e/ou a redução significativa nos valores locativos.

De maneira geral, muitos inquilinos trocaram seus espaços corporativos por outros mais novos, com especificações técnicas superiores, a um preço não tão mais elevado em comparação ao edifício que ocupam atualmente. Tal situação foi reforçada pela elevada taxa de vacância, que permite maior flexibilidade na negociação de valores de locação junto aos proprietários. Com a retomada do mercado esse movimento vem enfraquecendo, e inquilinos que fizeram esse movimento na crise tendem a sofrer com os altos valores das renovatórias.

O gráfico a seguir mostra uma comparação da evolução da vacância do CBD e da região Faria Lima:

Vacância São Paulo - CBD x Faria Lima (Todas as Classes)

Fonte: Cushman & Wakefield



Podemos observar que a taxa de vacância da Faria Lima oscilou durante o período analisado, porém mantendo-se abaixo do mercado CBD de São Paulo. A taxa vem decaindo desde o terceiro trimestre de 2017. No segundo trimestre de 2018 a taxa de vacância da região registrou sua maior queda (-3,8 p.p.), se comparado ao trimestre anterior, em consequência do resultado positivo da absorção líquida do mercado, fechando 2018 com 12,1%. Em relação ao terceiro trimestre de 2019, podemos observar uma queda de 0,6 p.p na vacância da região, em comparação ao segundo trimestre, chegando a 10,4%, o menor valor de todo o período analisado.

Absorção Líquida

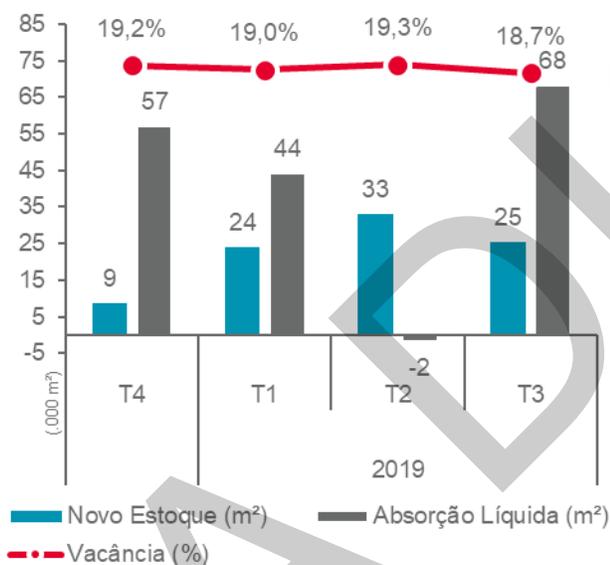
A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercados de escritórios. A comparação entre espaços entregues e absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de entregas é compatível com a demanda por esses espaços. Em mercados com excesso de oferta, o ritmo de absorção também ajuda a explicar eventuais desequilíbrios ou conjecturar sobre o ritmo de ocupação de espaços recém-entregues.

Apesar do mercado ainda sofrer com o impacto de entregas anteriores, já é possível notar sinais de retomada de um cenário mais favorável aos proprietários. O volume de absorção líquida ao longo dos trimestres vem se mantendo considerável e a taxa de vacância segue a tendência de diminuição.

Na tabela abaixo, podemos observar gráficos referentes à Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância para a região CBD de São Paulo e da Faria Lima.

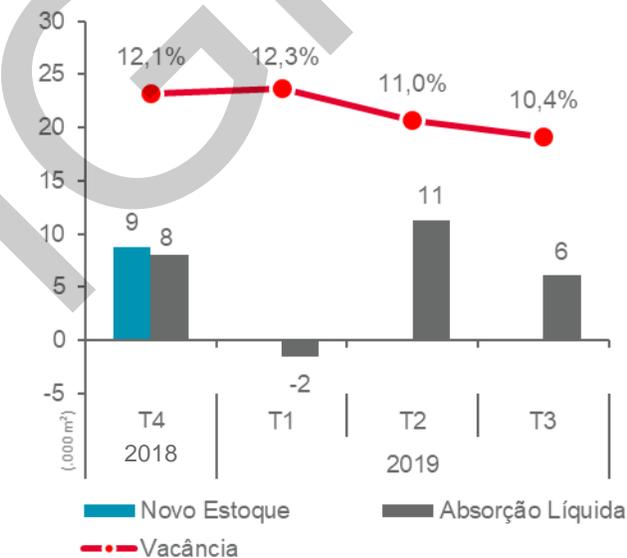
Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida x Vacância (%) - CBD SP

Fonte: Cushman & Wakefield



Novo Estoque (m²) x Absorção Líquida (m²) x Vacância (%) - Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield



Levando em consideração o período analisado, nota-se que no trimestre atual, a região CBD de São Paulo apresentou o maior volume da absorção líquida (68,1 mil m²) desde o terceiro trimestre de 2018, quando registrou seu ápice de 155,5 mil m². O resultado morno da absorção líquida no trimestre anterior fez com que a taxa de vacância sofresse um ligeiro aumento, que foi revertido com a queda de 0,5p.p., chegando a 18,7% no terceiro trimestre de 2019.

O volume de novo estoque também atingiu seu ápice no terceiro trimestre de 2018, com 52 mil m². Após esse período, observamos uma redução na entrega de novo estoque, porém mantendo-se constante em 2019, com 82,4 mil m² quadrados entregues até o momento.

A Faria Lima começou o ano com uma absorção líquida de -1,6 mil m² e aumento marginal na taxa de vacância, chegando a 12,3%. Após o resultado negativo do primeiro trimestre de 2019, o segundo trimestre registrou

uma queda de 1,3 p.p. na vacância da região, devido a absorção líquida positiva de 11,3 mil m². A região apresentou sem menor valor de vacância no terceiro trimestre do ano, 10,4% e uma absorção líquida de 6,1 mil m².

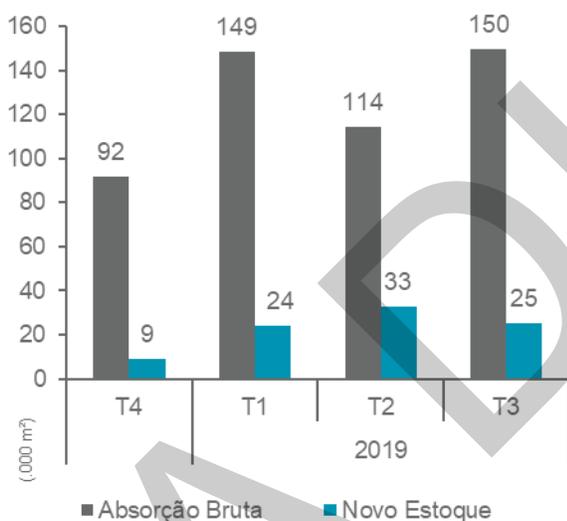
Absorção Bruta

Como forma de separar a análise do mercado geral dos lançamentos, a Absorção Bruta, contabiliza apenas as novas locações. O resultado é que, em um cenário onde o flight to quality é uma tendência claramente identificada, esse indicador permite analisar detidamente o que ocorre com os imóveis recém-entregues.

Os gráficos a seguir mostram comparativo entre Absorção Bruta e Novo Estoque da cidade de São Paulo (CBD) e Faria Lima:

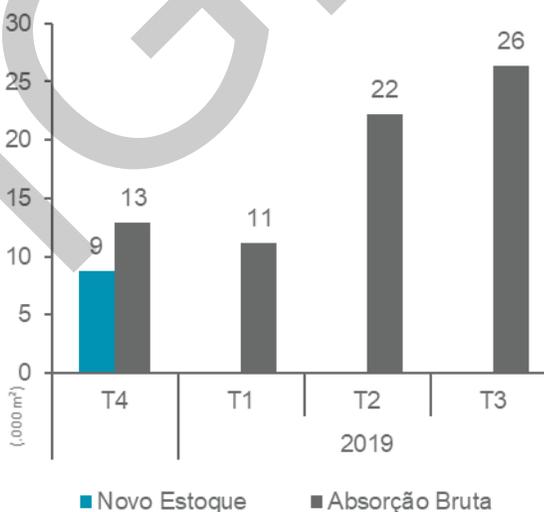
Absorção Bruta x Novo Estoque - São Paulo CBD

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorção Bruta x Novo Estoque - Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield



Observa-se que na região CBD da cidade de São Paulo, a Absorção Bruta atingiu seu ápice no terceiro trimestre de 2018, com 239 mil m². Já no final do ano, a absorção bruta atingiu seu menor valor em todo o período analisado, 92 mil m². Em 2019 o indicador oscilou com menor intensidade, mantendo-se acima dos 100 mil m². Destaque para o terceiro trimestre que registrou o maior volume do ano, 149,7 mil m².

A região da Faria Lima registrou quedas em sua absorção bruta do terceiro trimestre de 2018 até o primeiro trimestre de 2019. No segundo trimestre do ano a absorção bruta apresentou alta dobrando o valor anterior de 11,2 mil m² e atingindo 22,2 mil m². No terceiro trimestre a absorção teve seu segundo aumento consecutivo, apresentando a maior absorção bruta do período analisado, 26,41 mil m². Em 2019 não foram entregues novos empreendimentos.

Preços Pedidos

Com relação aos preços pedidos nos edifícios de São Paulo, utilizamos apenas as regiões CBD. Os valores a seguir são referentes ao 3º trimestre de 2019, de maneira a refletir adequadamente o momento atual de análise. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

Conforme podemos observar atualmente em São Paulo, as negociações entre proprietários e inquilinos têm ocorrido entre 18% a 26% sobre o preço pedido. Essa elasticidade ainda reflete a posição favorável aos inquilinos, exceto nos principais mercados que já praticam variações menores devido à baixa taxa de vacância.

O cenário favorável ao inquilino tende a não perdurar por muito tempo na cidade de São Paulo. Com os sinais de uma possível recuperação econômica, a vacância da cidade tende a continuar baixando e, com isso, observaremos um leve aumento no preço pedido e menos flexibilidade nas negociações.

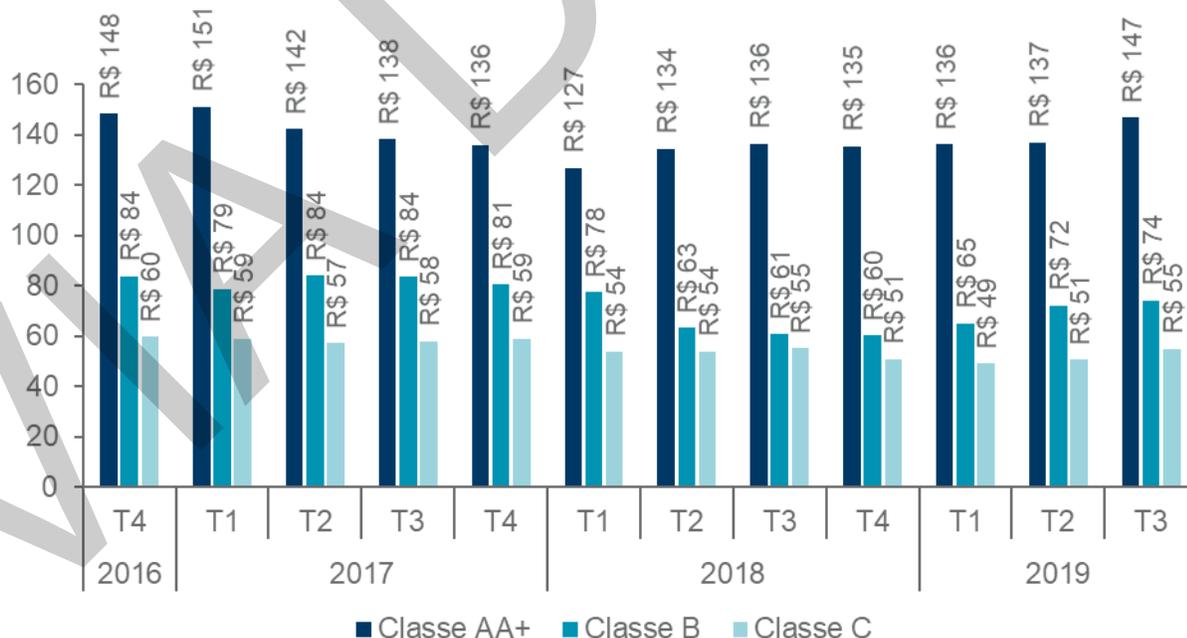
Aumento no Preço Pedido

Apesar de um grande volume de transações ocorrendo nas regiões de São Paulo e uma ligeira queda na taxa de vacância ao decorrer dos trimestres, há também o lançamento de novos empreendimentos forçando os proprietários de prédios mais antigos a baixarem o valor pelo qual estão ofertando seus imóveis, refletindo diretamente no preço médio pedido da cidade.

O gráfico a seguir mostra o histórico de preços pedidos médios na região da Faria Lima:

Preço Pedido - Faria Lima

Fonte: Cushman & Wakefield



O gráfico acima mostra um forte aumento no terceiro trimestre do preço pedido para os empreendimentos classes A e A+, na região da Faria Lima. A região vem registrando expansão nos preços pedidos desde o primeiro trimestre de 2019, e com uma variação positiva de R\$ 9,88 por m² atingiu seu maior valor do ano no trimestre atual (R\$146,88).

Os edifícios classe B e C também registraram um aumento expressivo no preço pedido, com uma variação de R\$ 1,91 e R\$ 4,25, ambas as classes atingiram seus valores máximos do ano (R\$74,01 e R\$ 54,95, respectivamente).

Conclusão

Diante do excesso de oferta e a deterioração dos indicadores macroeconômicos, a solução encontrada pelo mercado de escritórios para se manter competitivo foi a diminuição do preço pedido de locação criando um cenário favorável ao inquilino, cenário visto principalmente nas classes B e C das regiões NCBD e CBD de São Paulo.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos, porém os resultados de 2019 indicam no geral uma tímida recuperação econômica, que deve vir com maior intensidade em 2020. A cidade de São Paulo passa a reverter o cenário de crise dos períodos anteriores com a redução da taxa de vacância e aumento no preço pedido (impulsionado principalmente pelas regiões prime), consolidando o movimento de retomada do mercado.

A região da Faria Lima continua com a terceira vacância mais baixa (10,4%), considerando as regiões CBD. O terceiro trimestre de 2019 registrou uma queda na taxa de 0,6 p.p., atingindo o menor valor do indicador desde 2012. Esse resultado é, em parte, consequência da absorção líquida positiva de 6,06 mil m².

Para 2019, é esperada a entrega de um novo empreendimento Classe A+, o Edifício Seculum II com 13,3 mil m². Tal lançamento não deve afetar negativamente a taxa de vacância devido à alta procura de imóveis de alto padrão na região. A taxa de vacância deve continuar sendo pressionada para baixo e o preço médio pedido para cima, tornando cada vez mais o cenário favorável para o proprietário.

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 6.924,93 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Av. Brigadeiro Faria Lima
- Acesso: Através das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Hélio Pelegrino, Santo Amaro, Nações Unidas, Rebouças e Nove de Julho. O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - Tv a cabo
 - Sistema viário

- **Visibilidade:** A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- **Restrições de uso do solo:** Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a edifício comercial FL 4440, o qual é composto por 3 subsolos de garagem, com 576 vagas de carros, térreo, mezanino técnico e 15 pavimentos tipo..

O edifício Edifício Faria Lima 4440 é classificado como escritório (prédio), multiusuário e possui 576 vagas de estacionamento.

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440 – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição	Subsolo Estacionamento e áreas técnicas
	Térreo Recepção e hall dos elevadores
	Mezanino Áreas técnicas, administração predial
	Pavimento tipo Escritórios (salas)
	Cobertura Áreas técnicas e heliponto
Estrutura	Concreto Armado
Andares	Concreto Armado
Fachada	Pele de Vidro
Acesso de Pedestres	Vidro e metal
Esquadrias	Aço escovado
Vidros	Pele de vidro
Cobertura	Laje plana com impermeabilização
Circulação Vertical	Elevadores, escadas de emergência e rampa de acesso 10 elevadores sociais da marca ThyssenKrupp 2 elevadores de serviço da marca ThyssenKrupp
Ar Condicionado	Tipo: Chiller Localização do sistema de refrigeração: térreo
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende a todas as áreas
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Detector de fumaça, Sprinkler, alarme, hidrante, porta corta-fogo e pressurizador

Segurança Patrimonial	CFTV, catraca de acesso, alarmes e segurança privada
Ano de Construção	2011
Est. de Conservação	Entre novo e regular
Idade Aparente	5 anos
Vida Útil Estimada	50 anos
Vida Remanescente:	45 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Mármore, Carpete e Porcelanato/Cerâmica
Paredes	Granito e Pintura
Forros	Gesso e Placas termo acústicas

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área BOMA total do edifício, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS - Edifício Faria Lima 4440

PAVIMENTOS	ÁREA BOMA (M²)
2º Andar	2.200,73
3º Andar	2.212,96
4º Andar	1.848,92
5º Andar	1.848,92
6º Andar	2.190,28
7º Andar	1.183,18
8º Andar	1.183,18
9º Andar	1.183,18
10º Andar	1.183,18
11º Andar	1.183,18
12º Andar	1.183,18
13º Andar	1.183,18
14º Andar	1.183,18
15º Andar	1.183,18
16º Andar	1.161,30
Total	22.111,73

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS - RESUMIDO

CONSTRUÇÃO	ÁREA BOMA (M²)
Edifício Faria Lima 4440	22.111,73
TOTAL	22.111,73

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

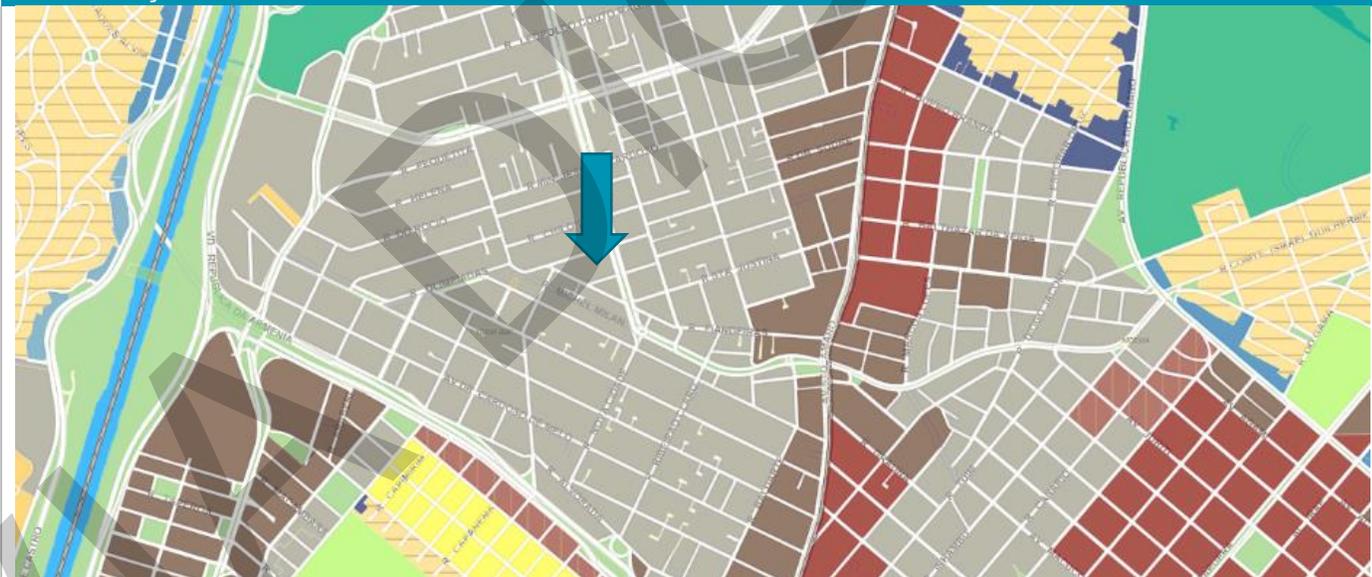
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas, não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei nº16.402, de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZM - Zona Mista, conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de São Paulo

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZM - Zona Mista

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento	São Paulo
Lei atual	Lei nº16.402 de março de 2016
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	ZM - Zona Mista

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de aproveitamento básico	construção não pode exceder 1,0 vez a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 2,0 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação	70,0%

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar a seguinte metodologia: Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório em São Paulo e na Região da Faria Lima.

ANÁLISE DO FLUXO		Observação
PREMISSAS GERAIS		Obs:
Início do Fluxo de Caixa	Mai-20	
Fim do Fluxo de Caixa	Abr-30	
Período de Análise (anos)	10	
	1º ano 0,00%	
	2º ano 2,35%	
Crescimento Real nas Receitas (ao ano)	3º ano 4,80%	Crescimento adotado p/ valor de locação de mercado.
	4º ano 4,90%	
	e a partir do 5º ano 2,30%	
Crescimento Real nas Despesas (ao ano)	N/A	
Inflação nas Receitas (ao ano)	N/A	
Inflação nas Despesas (ao ano)	N/A	
PREMISSAS DE CONTRATO		
Contrato	Existente	Há unidades 100% locadas
Tipo de Contrato	Típico e Atípico	
Área BOMA (m²) - TOTAL	22.111,73	
Rent Roll		
Prazo de Contrato (anos)	-	Não há conjuntos vagos
Velocidade de Absorção (meses)	-	Não há conjuntos vagos
Carência (meses)	-	Não há conjuntos vagos
Desconto de Aluguel	-	Não há conjuntos vagos
Comissão na Locação (meses)	-	Não há conjuntos vagos
Valor de Locação (R\$/m²)	134,28	Média unitária calculada com base nos aluguéis vigentes atualizados, desconsiderando descontos contratuais (sem desconto)
Receita Bruta Potencial 1º Mês:	R\$ 2.971.718,00	Receita total.
Receita Bruta Potencial 1º Ano:	R\$ 35.699.490,00	Receita total.
PIS/COFINS	N/A	Não há tributação para FII
Vacância Estrutural	N/A	
Inadimplência (% aluguel mensal)	0%	

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO

Renovação (probabilidade)	80% e 100%	Para os inquilinos CCB; Munich; UBS; Barclays; Cascione e Brasil Warrant, consideramos 100% de probabilidade de renovação, devido as várias renovações e/ou ampliações já executada pelos inquilinos.
Aluguel de Mercado (R\$/m ²)	157,17	
Aluguel na Renovação (R\$/m ²)	Ver Obs.	Média entre o último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação (com crescimento real); para os contratos que foram considerados 100% de probabilidade de renovação, o valor de mercado na renovação será o valor de mercado com crescimento real.
Prazo de Novo Contrato (anos)	5	
Vacância/Reabsorção (meses)	3	
Carência (meses)	2	
Comissão na Renovação (# aluguel mensal)	1	

DESPESAS GERAIS

Condomínio (R\$/m ² /mês)	26,82	
IPTU (R\$/m ² /mês)	19,43	
FRA (% aluguel mensal)	1%	
CAPEX (R\$)	578.992,88	Distribuídos até Dez/2020
Taxa de Administração	N/A	
Outras Despesas	N/A	

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto (ao ano)	7,00%	
Método de Desconto	Mensal	
Taxa de Capitalização	6,50%	
Vacância Estabilizada	2,50%	
Ano de Capitalização	11º	
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)	1,50%	

OUTRAS RECEITAS

Locatário	Valor de Locação (R\$)	
Net Park	R\$ 36.735,00	Receita considerada até o fim do fluxo
Algar	R\$ 2.656,77	Receita considerada até o fim do fluxo
AES Tim Fiber	R\$ 5.032,99	Receita considerada até o fim do fluxo
Claro Embratel	R\$ 2.450,40	Receita considerada até o fim do fluxo
Level 3	R\$ 4.981,60	Receita considerada até o fim do fluxo
Ascenty	R\$ 4.666,02	Receita considerada até o fim do fluxo
Mundivox	R\$ 1.404,67	Receita considerada até o fim do fluxo
Cafeteria Calles	R\$ 6.350,94	Receita considerada até o fim do fluxo

Elemídia	R\$ 1.508,46	Receita considerada até o fim do fluxo
BR Fibra	R\$ 2.293,09	Receita considerada até o fim do fluxo
Vogel	R\$ 2.073,66	Receita considerada até o fim do fluxo
Telecall	R\$ 1.276,94	Receita considerada até o fim do fluxo
Telefônica	R\$ 1.681,48	Receita considerada até o fim do fluxo
MegaTelecom	R\$ 2.600,00	Receita considerada até o fim do fluxo

Rent Roll

Andar	Locatário	Área Locável (m ²)	Início	Término	Aluguel (R\$) - SEM DESCONTO	Steps
2º andar	CHINA CONSTRUCTION BANK BRASIL BANCO MULTIPLO S A	2.200,73	06-2011	06-2021	128,07	
3º andar	BANCO CREDIT AGRICOLE BRASIL	2.212,96	04-2019	03-2024	127,83	R\$ 122,83 /m ² até 31/03/2021
4º andar	UBS	1.848,92	01-2020	06-2026	145,00	
5º andar	CHINA CONSTRUCTION BANK BRASIL BANCO MULTIPLO S A	1.848,92	06-2011	06-2021	128,07	
5º andar	CHINA CONSTRUCTION BANK BRASIL BANCO MULTIPLO S A	2.190,28	06-2011	06-2021	128,07	
6º andar	Munich Re	1.183,18	06-2015	06-2025	139,30	
7º andar	UBS	1.183,18	06-2011	06-2026	145,00	
8º andar	UBS	1.183,18	06-2011	06-2026	145,00	
9º andar	UBS	1.183,18	06-2011	06-2026	145,00	
10º andar	VTEX - Companhia Brasileira de Tecnologia e-commerce	1.183,18	10-2017	10-2027	130,80	
11º andar	RB Capital Empreendimentos S.A.	1.183,18	08-2017	08-2022	126,67	
Cj. 121	Nomura Securities Representacao LTDA	558,31	02-2019	02-2024	144,96	R\$ 137,46/m ² até 31/01/21
Cj. 123	Cascione, Pulino, Boulos e Santos - Sociedade de Advogados	336,78	10-2018	10-2023	108,31	
Cj. 122	Barclays	288,09	09-2017	09-2022	154,28	
131/132	Cascione, Pulino, Boulos e Santos - Sociedade de Advogados	1.183,18	11-2016	10-2023	140,00	
14º andar	Brasil Warrant	591,59	09-2015	09-2025	126,43	
15º andar	Brasil Warrant	591,59	09-2015	09-2025	126,43	
16º andar	Brasil Warrant	1.161,30	09-2015	09-2025	121,60	

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,00 % ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de Caixa Descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO FINAL DO ANO	mai-2021	mai-2022	mai-2023	mai-2024	mai-2025	mai-2026	mai-2027	mai-2028	mai-2029	mai-2030	mai-2031
RECEITAS DE LOCAÇÃO											
Receita Base de Locação	35.699.490	36.554.278	38.015.516	40.287.493	41.393.116	41.815.269	47.096.853	48.015.652	48.673.166	49.510.575	50.256.537
Absorção & Volume de Vacância		-859.707									
Carência		-334.186									
Receita Base Programada	35.699.490	35.360.385	38.015.516	40.287.493	41.393.116	41.815.269	47.096.853	48.015.652	48.673.166	49.510.575	50.256.537
Total da Receita de Locação	35.699.490	35.360.385	38.015.516	40.287.493	41.393.116	41.815.269	47.096.853	48.015.652	48.673.166	49.510.575	50.256.537
OUTRAS RECEITAS DOS INQUILINOS											
Total de Receitas de Reembolso de Despesas	12.272.010	12.019.026	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010	12.272.010
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	12.272.010	12.019.026	12.272.010								
TOTAL DE RECEITAS	47.971.500	47.379.411	50.287.526	52.559.504	53.665.126	54.087.279	59.368.863	60.287.662	60.945.176	61.782.585	62.528.547
OUTRAS RECEITAS											
Net Park	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000	441.000
Algar	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881	31.881
AES Tim Fiber	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396	60.396
Claro Embratel	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405	29.405
Level 3	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779	59.779
Ascenty	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992	55.992
Mundivox	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856	16.856
Cafeteria Calles	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211	76.211
Elemídia	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102	18.102
BR Fibra	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517	27.517
Vogel	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884	24.884
Telecall	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323	15.323
Telefonica	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178	20.178
Megatelecom	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200	31.200
Total de Outras Receitas dos Inquilinos	908.724										
RECEITA BRUTA POTENCIAL	48.880.225	48.288.136	51.196.250	53.468.228	54.573.850	54.996.003	60.277.587	61.196.386	61.853.900	62.691.309	63.437.271
RECEITA BRUTA EFETIVA	48.880.225	48.288.136	51.196.250	53.468.228	54.573.850	54.996.003	60.277.587	61.196.386	61.853.900	62.691.309	63.437.271
DESPESAS OPERACIONAIS											
Condomínio	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439	7.116.439
IPTU	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571	5.155.571
Total de Despesas Operacionais	12.272.010										
RENDIMENTO OPERACIONAL LÍQUIDO	36.608.214	36.016.126	38.924.240	41.196.218	42.301.840	42.723.993	48.005.577	48.924.376	49.581.890	50.419.299	51.165.261

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M ²)
Área Bruta Locável	22.111,73

RESULTADOS	
VPL Final	R\$ 686.226.000,00
VPL por m ² de Área BOMA	R\$ 31.034,46

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA BOMA (m²)	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA BOMA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Edifício Faria Lima 4440 - Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440 São Paulo / SP - Brasil	Escritório (prédio)	22.111,73	Avaliando	-	-	mai-20			

COMPARATIVOS

1	Vera Cruz II - Avenida Brigadeiro Faria Lima 4285, 12º andar, São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.800,52	Oferta	324.093,60	180,00	mai-20	Jaguar Capital	Tânia Moreira	(11) 3078-1750
2	Birmann 29 - Avenida Brigadeiro Faria Lima 3729, 2º andar, São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.630,69	Oferta	260.910,40	160,00	mai-20	CBRE	Gabriela	(11) 96582-2135
3	Pátio Malzoni Bloco A - Avenida Brigadeiro Faria Lima 3347, 9º andar, São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	1.610,63	Transação	273.807,10	170,00	4T2019	CBRE	Gabriela	(11) 96582-2135
4	Praça Faria Lima - Avenida Brigadeiro Faria Lima 4221, 10º andar, São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	565,04	Transação	76.280,40	135,00	4T2019	Frec	Patricia	(11) 2196-7605
5	Faria Lima Financial Center - Avenida Brigadeiro Faria Lima 3400, Cj 102, Chucri Zaidan - Faria Lima - São Paulo/SP	Escritório (Andar Corrido)	932,36	Oferta	186.472,00	200,00	mai-20	CCP	Danilo Araujo	(11) 5412-7629
6	WTorre JK - Torre D - Avenida Pres. Juscelino Kubitschek 2041, 10º andar, Faria Lima - São Paulo/SP	Escritório (sala)	678,16	Oferta	118.678,00	175,00	mai-20	CCP	Danilo Araujo	(11) 5412-7629

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	1,00 Similar	0,95 Superior	1,01 Inferior	1,00 Similar	155,46	155,46
2	0,90	1,00 Similar	1,25 Inferior	1,00 Inferior	0,95 Superior	173,67	173,67
3	1,00	0,95 Superior	1,00 Similar	1,00 Superior	0,95 Superior	152,90	152,90
4	1,00	1,00 Similar	0,99 Superior	0,99 Superior	1,00 Similar	132,07	132,07
5	0,90	0,95 Superior	1,06 Inferior	1,00 Superior	0,95 Superior	172,11	172,11
6	0,90	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Superior	1,00 Similar	156,79	156,79
Média						157,17	157,17

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Edifício Faria Lima 4440

 Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 170,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	204,32
Limite inferior (30%)	110,02
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6

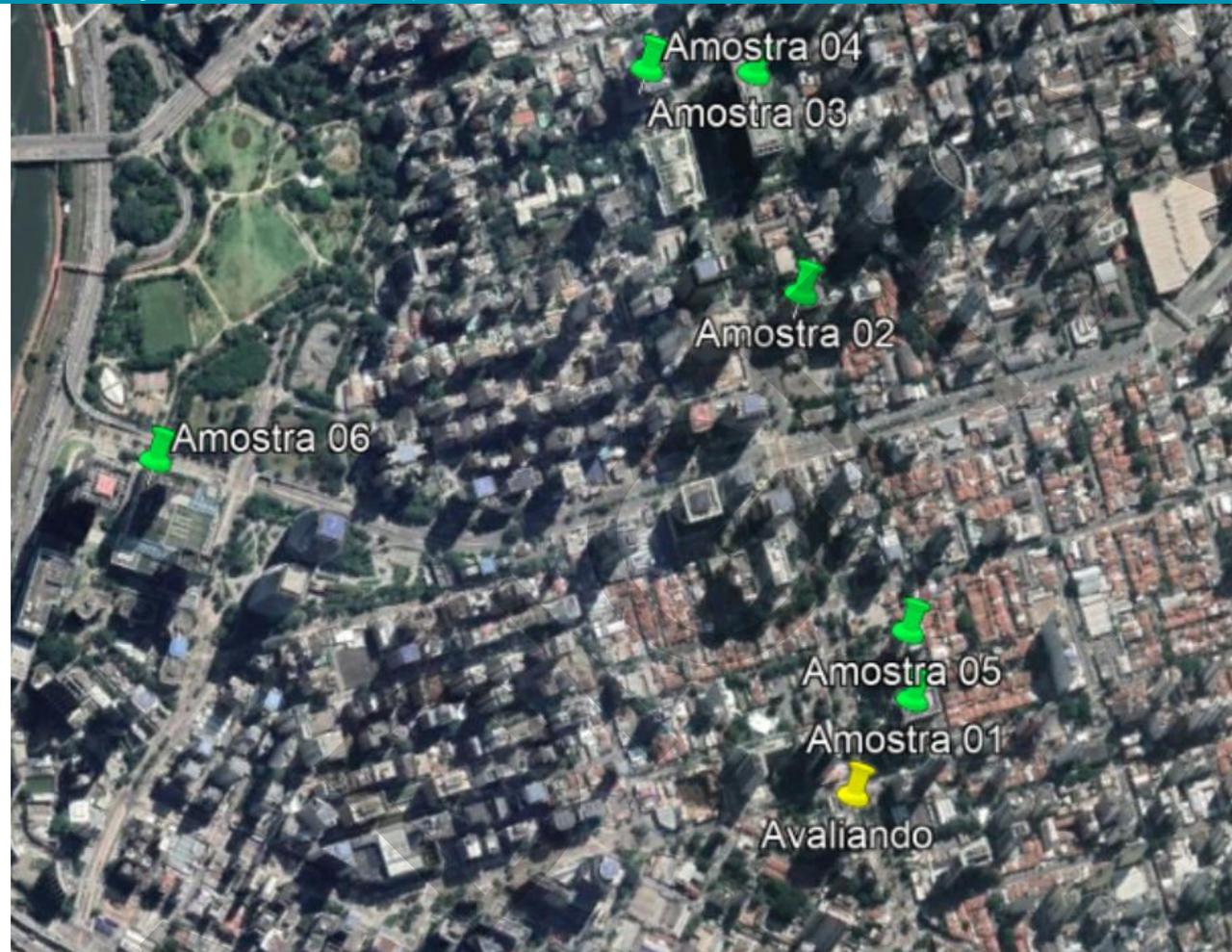
SANEAMENTO

Limite Superior	166,29
Limite Inferior	148,04
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	12%
Desvio Padrão	15,15
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,10

Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²) **157,17**
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) **157,17**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4285, 12º andar, São Paulo/SP, edifício Vera Cruz II. Possui 1.800,52 m² de área BOMA total e 42 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 180,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3729, 2º andar, São Paulo/SP, edifício Birmann 29. Possui 1.630,69 m² de área BOMA total e 40 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 160,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3347, 9º andar, São Paulo/SP, edifício Pátio Malzoni Bloco A. Possui 1.610,63 m² de área BOMA total e 44 vagas de garagem. O preço transacionado para locação da unidade foi de R\$ 170,00 /m² de área BOMA.



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4221, 10º andar, São Paulo/SP, edifício Praça Faria Lima. Possui 565,04 m² de área BOMA total e 17 vagas de garagem. O preço transacionado para locação da unidade foi de R\$ 135,00 /m² de área BOMA.

**Amostra Nº 5**

A propriedade localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3400, Cj 151, São Paulo/SP, edifício Faria Lima Financial Center. Possui 720,85 m² de área BOMA total e 20 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 150 /m² de área BOMA.

**Amostra Nº 6**

A propriedade localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 - Torre D - 10º andar, São Paulo/SP, edifício W Torre JK. Possui 678,16 m² de área BOMA total e 19 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 175 /m² de área BOMA.

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 135,00 /m² a R\$ 200,00 /m², de área BOMA. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 565,04 m² a 1.800,52 m² de área BOMA. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

	Edifício Faria Lima 4440
V. Unitário de Locação (R\$/m ² de Área Boma)	157,17
Área Boma (m ²)	22.111,73
Valor de Mercado para Locação (R\$)	3.475.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas "Premissas e Disclaimers" e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 25 de maio de 2020, em:

EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 686.226.000,00 (Seiscentos e Oitenta e Seis Milhões, Duzentos e Vinte e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 31.034,46

DS
EHS

DS
DS

DocuSigned by:
ffl
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 08/06/2020 | 10:43:22 PDT
ICP
Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

DocuSigned by:
ffl
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 08/06/2020 | 12:38:41 PDT
ICP
Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3

SOMATÓRIA

11

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			11,61%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Premissas e “Disclaimers”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by:

Dhiego Silva

48E8CCB817E9435...

Dhiego Silva

Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Erick Hurpia

EB3F03A6D64A4B0...

Erick Santos

Coordenador - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Maurício Pedroso

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 08/06/2020 | 10:43:21 PDT

ICP
Brasil

92C5814D1473408AB074BFF985258F06

Rodrigo da Silva

Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

R Rogério Cerreti

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 08/06/2020 | 12:38:41 PDT

ICP
Brasil

92C5814D1473408AB074BFF985258F06

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered

Valuer
Diretor, Avaliação e Consultoria
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2019 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.
- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.
- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.
- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao.
- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.
- Para mais informações sobre a atualização de dados cadastrais ou a impugnação de lançamento, acesse a página do IPTU no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu antes de se dirigir a um dos locais de atendimento ao público:
 - imóveis residenciais - praça de atendimento de qualquer Subprefeitura;
 - demais imóveis - Centro de Atendimento da Fazenda - CAF, da Secretaria Municipal da Fazenda, exclusivamente mediante prévio agendamento no site www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf.
- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletos de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.
- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15 e 16.768/17.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela internet, no site dos bancos conveniados;
- nos caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
- nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.

Faça a opção pelo débito automático conforme instruções específicas nesta notificação.

PAGAMENTO COM ATRASO:

Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo. No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária. Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais, bastando ter em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento da 2ª parcela deve emitir a 2ª via no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu ou solicitá-la em uma das Subprefeituras.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO

156

ATENDIMENTO AO PÚBLICO

No Centro de Atendimento da Fazenda - CAF, da Secretaria Municipal da Fazenda, exclusivamente mediante prévio agendamento no site: www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf

IPTU2019

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL
299.135.0029-8

DATA BASE
01/01/2019

EXERCÍCIO
2019

NL
01

CONTRIBUINTE(S)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO VBI FL 4440

CPF/CNPJ: 13.022.993/0001-44

CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA
ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO

LOCAL DO IMÓVEL

AV BRIG FARIA LIMA N4440
JD PAULISTA
04538-132 CODLOG=06897-7

MENSAGENS

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

VENCIMENTOS

Única 09/02/19	3.871.354,98
1ª 09/02/19	399.108,76
2ª 09/03/19	399.108,76
3ª 09/04/19	399.108,76
4ª 09/05/19	399.108,76
5ª 09/06/19	399.108,76
6ª 09/07/19	399.108,76
7ª 09/08/19	399.108,76
8ª 09/09/19	399.108,76
9ª 09/10/19	399.108,76
10ª 09/11/19	399.108,76

USO

31-NAO RESIDENCIAL

COB 11

CIII

SZU 1

TT/EF 02/2

TESTADA

ÁREA OCUPADA 4.428

ACC 2011

ÁREAS (M2)

VALOR M2 (R\$)

FATORES

BASE DE CÁLCULO (R\$)

FATOR

CONSTRUÍDA 38.423	X	CONSTRUÇÃO 4.106,00	X	OBSOLESCÊNCIA 0,9400	=	CONSTRUÇÃO 148298948,00	X	ESPECIAL 1,0000	= (A)						
TERRENO INCORPORADO 6.925	X	TERRENO 9.652,00	X	PROFUNDIDADE 1,0000	X	TIPO TERRENO 1,0779	X	CONDOMÍNIO 1,0000	X	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	=	TERRENO INCORPORADO 72046944,00	X	ESPECIAL 1,0000	= (B)
EXCESSO DE ÁREA	X	TERRENO	X	PROFUNDIDADE	X	TIPO TERRENO	X	CONDOMÍNIO	X	FRAÇÃO IDEAL	=	EXCESSO DE ÁREA	X	ESPECIAL	= (C)

BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)

(A)+(B) (R\$) - DESCONTO

220345892,00

ALÍQUOTA

PREDIAL

0,0150

DESCONTO /ACRÉSCIMO

PREDIAL R\$

+

IMPOSTOS CALCULADOS

PREDIAL R\$

4.182.071,94

FATOR ESPECIAL

PREDIAL

1,0000

IMPOSTOS CORRIGIDOS

PREDIAL R\$

4.182.071,94

DEDUÇÕES

PREDIAL R\$

190.984,34

IMPOSTO A PAGAR

PREDIAL R\$

3.991.087,60

(C) (R\$)

X

TERRITORIAL

+

TERRITORIAL R\$

X

TERRITORIAL

=

TERRITORIAL R\$



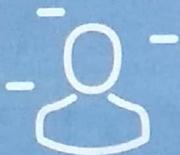
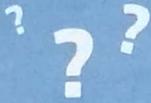
PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA

TOTAL DO IPTU (D) + (E)
3.991.087,60

CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA

TOTAL A PAGAR (R\$)

3.991.087,60



Para onde vai o IPTU?

O IPTU é uma importante fonte de receita tributária da Cidade de São Paulo, e os valores arrecadados são destinados à manutenção e aprimoramento de todos os serviços prestados pela Prefeitura, como saúde, educação, moradia, manutenção de vias e muito mais.

Todos devem pagar o IPTU?

Nos termos da legislação em vigor, todas as pessoas físicas ou jurídicas que tenham a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado na área urbana da Cidade de São Paulo devem pagar o IPTU anualmente. Em 2018, mais de 90% dos titulares de imóveis cumpriram com suas obrigações tributárias e estão em dia com o fisco. Pagar os impostos é dever cívico e demonstração de comprometimento com as leis e a sociedade.

O que acontece com quem não paga o IPTU?

De acordo com a legislação em vigor, o contribuinte que deixar de pagar o IPTU estará sujeito à incidência de multa, juros e correção monetária. Ainda, poderá ter seu CPF ou CNPJ incluído no cadastro de inadimplentes – CADIN Municipal. Poderá também ter a dívida protestada e sofrer ação de execução fiscal, respondendo na justiça pela dívida e ficando sujeito a penhora de bens e de contas bancárias.



Você sabia que pode resolver a maioria dos problemas com o IPTU pela internet, sem precisar sair de casa?

Acesse o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/servicos para poder:

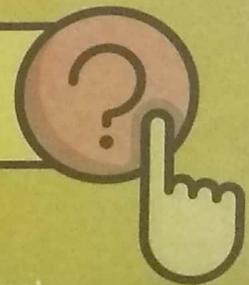
- obter 2^{as} vias da notificação e dos boletos de pagamento;
- emitir certidões negativas de débitos e de dados cadastrais (valor venal);
- atualizar o nome do proprietário ou o endereço de entrega e escolher o dia de vencimento (Recadastramento);
- verificar se tem débitos de IPTU;
- requerer isenção ou desconto para aposentado ou pensionista;
- agendar atendimento presencial no CAF - Centro de Atendimento da Fazenda Municipal.

A partir desse site você poderá também ser direcionado para outros serviços como:

- acessar o DUC – Demonstrativo Unificado do Contribuinte;
- solicitar a restituição de valores pagos indevidamente ou em duplicidade (DAT);
- consultar débitos inscritos na Dívida Ativa (FISC).



ENTENDA CADA CAMPO DO SEU IPTU!



Para maior compreensão do que significa cada campo contido na Notificação de Lançamento do seu IPTU, a Secretaria Municipal da Fazenda criou um tutorial *online* que explica cada item, pautado pela legislação em vigor e com uma linguagem de fácil entendimento.

ACESSE: PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/TUTORIAL

matrícula

180.302

ficha

01

São Paulo, 06 de setembro de 2010.

IMÓVEL: PRÉDIOS n.ºs. 185, 191/199, 203/205, 211, 215, 217, 219, 229, 231, 239 e 243 da Rua Elvira Ferraz; n.ºs. 40, 198 e 202/206 da Rua Chipre; e n.ºs. 774 e 786 da Rua das Fiandeiras, e respectivo terreno, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, tendo o terreno as seguintes metragens e confrontações: inicia-se na esquina da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Rua Chipre, e segue pelo alinhamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima, no sentido de quem vai para a Rua Elvira Ferraz, por uma distância de 37,30m; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 40,00m, confrontando com os fundos dos imóveis n.ºs. 155, 163, 171 e 175 da Rua Elvira Ferraz; daí deflete à direita seguindo por uma distância de 36,00m até encontrar o alinhamento da Rua Elvira Ferraz, confrontando com o imóvel n.º 175 da referida rua; daí deflete à esquerda seguindo por uma distância de 70,08m pelo alinhamento da Rua Elvira Ferraz; daí deflete à esquerda, seguindo por uma distância de 36,00m, confrontando com o imóvel n.º 255 da Rua Elvira Ferraz; daí deflete à direita e segue por uma distância de 20,00m, até encontrar o alinhamento da Rua das Fiandeiras, confrontando com os fundos dos imóveis n.ºs. 255 e 265 da Rua Elvira Ferraz; daí deflete à esquerda seguindo pelo alinhamento da Rua das Fiandeiras por uma distância de 54,00m, até encontrar o alinhamento da Rua Chipre; daí deflete à esquerda, seguindo pelo alinhamento da Rua Chipre, por uma distância de 86,90m; daí deflete à esquerda, formando o chanfro da esquina com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, medindo 3,50m, início da presente descrição, encerrando a área de 6.924,93m².

CONTRIBUINTES: 299.135.0005-0 / 0006-9 / 0007-7 / 0008-5 / 0009-3 / 0010-7 / 0011-5 / 0012-3 / 0013-1 / 0014-1 / 0015-8 / 0016-6 e 0026-3.

PROPRIETÁRIA: R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ n.º 08.747.111/0001-78, com sede nesta Capital, na Rua Hungria n.º 514, 12º andar, sala 5, Jardim Europa.

REGISTROS ANTERIORES: R.13/Mat. n.º 22.634, R.18/Mat. n.º 48.839, R.11/Mat. n.º 74.568, R.08/Mat. n.º 88.966, R.03/Mat. n.º 156.098, R.07/Mat. n.º 47.395 (Mat. n.º 179.879) e R.05/Mat. n.º 34.765 (Mat. n.º 179.877), feitos em 02 de outubro de 2007; R.10/Mat. n.º 20.627 (Mat. n.º 179.873) e R.12/Mat. n.º 52.795 (Mat. n.º 179.881), feitos em 12 de novembro de 2008; R.08/Mat. n.º 23.268 (Mat. n.º 179.875) e R.08/Mat. n.º 10.764

continua no verso

matrícula

180.302

ficha

01

verso

(Mat. nº 179.869), feitos em 13 de outubro de 2008; R.07/Mat. nº 55.230, feito em 28 de janeiro de 2009 (Mat. nº 179.883); R.04/Mat. nº 171.058, feito em 13 de março de 2009 (Mat. nº 179.887); R.12/Mat. nº 111.507, feito em 28 de outubro de 2008 (Mat. nº 179.885); R.08/Mat. nº 294, feito em 12 de maio de 2008 (Mat. nº 179.867); e, R.10/Mat. nº 19.923, feito em 17 de outubro de 2008 (Mat. nº 179.871), todos deste Registro. **(FUSÃO).**

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Autorizado

01/29/10

Av.01/

Data: 06/SETEMBRO/2010

PROT. 421.441

A abertura da presente matrícula é feita nos termos do requerimento datado de 17 de agosto de 2010.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Autorizado

01/29/10

R.02/

Data: 11/NOVEMBRO/2010

PROT. 424.381

Pela escritura datada de 14 de outubro de 2010, de notas do 15º Tabelião desta Capital, livro nº 2.040, fls. 141/153, a devedora **RSFSPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, deu em hipoteca a **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.455, 12º andar, Vila Nova Conceição, CNPJ/MF nº 12.051.358/0001-12, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, para a garantia de todas as obrigações assumidas pela devedora no instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel datado de 03 de setembro de 2010, onde a devedora prometeu vender à credora uma fração ideal equivalente a 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$129.000.000,00, acrescido de correção monetária de acordo com a variação do IGP-M, que será pago em 06 parcelas, sendo a última delas com vencimento na data que ocorrer por último entre (a) 31 de agosto de 2011; ou (b) 05 dias úteis da data da celebração do Certificado de Registro da Escritura Definitiva e cumprimento das demais condições precedentes ao pagamento da referida parcela, conforme acordado no contrato. Ainda de acordo com o contrato, a devedora assumiu

continua na ficha 02

matrícula

180.302

ficha

02

obrigações perante a credora, às quais o pagamento das parcelas do Preço de Compra está vinculado; nesse sentido, a devedora constitui a presente hipoteca de modo a garantir suas obrigações de indenização, incluindo, mas não se limitando ao caso de rescisão do contrato motivada pelo descumprimento das obrigações assumidas pela devedora nos termos daquele instrumento, a devedora deverá restituir a totalidade das quantias pagas pela credora até a data do inadimplemento, acrescida ainda, nas hipóteses previstas no contrato, de indenização prefixada por perdas e danos equivalente ao dobro das quantias até então pagas pela credora, calculada na forma do contrato, totalizando o valor máximo de R\$180.600.000,00, o qual corresponde ao dobro da soma das quantias pagas pela credora à devedora até a outorga da Escritura Definitiva (conforme definido no contrato), que deverá ser indenizado à credora em determinadas hipóteses previstas no contrato, além de correção monetária de acordo com o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) calculada desde 05 de julho de 2010 até seu efetivo pagamento, nos termos do contrato ou qualquer outra multa ou penalidade pagável pela devedora à credora de acordo com o contrato ("valor garantido"). Para efeitos do artigo 1.424 do Código Civil, as principais características da dívida garantida pela presente hipoteca são as seguintes: (a) Valor máximo garantido: R\$180.600.000,00, acrescido de correção monetária calculada de acordo com a variação do IGP-M desde 05 de julho de 2010 até o seu efetivo pagamento; (b) Vencimento: nos prazos e hipóteses estabelecidos no contrato para efeitos de pagamento de indenizações, multas e penalidades, conforme aplicável; e (c) Taxa de Juros: não aplicável; e demais cláusulas e condições constantes do título.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.03/

Data: 04/MAIO/2011

PROT. 433.292

Verifica-se: a) o englobamento dos contribuintes nºs 299.135.0007-7/0008-5/0009-3/0010-7 e 0011-5 lançados na Rua Elvira Ferraz nºs 203, 205, 211, 215 e 217, passando a constituir o contribuinte nº 299.135.0028-1, conforme prova a Certidão Sobre Tributos Imobiliários – Dados Cadastrais nº 014.275/11-2 expedida em 05 de abril de 2011 pela Prefeitura do Município de São Paulo; e, b) o englobamento dos contribuintes nºs

continua no verso

matrícula

180.302

ficha

02

verso

299.135.0026-3 e 299.135.0012-3 lançados na Rua Chipre nºs 136, 156 e 180, dando origem ao contribuinte nº 299.135.0027-1, conforme prova a Certidão Sobre Tributos Imobiliários – Dados Cadastrais nº 013.722/11-5 expedida em 25 de março de 2011, Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do requerimento datado de 11 de abril de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.04/

Data: 04/MAIO/2011

PROT. 433.290

Pelo instrumento particular datado de 14 de outubro de 2010, **R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Hungria nº 514, 12º andar, conjunto 5, CNPJ nº 08.747.111/0001-78, prometeu vender a MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.455, 12º andar, Vila Nova Conceição, CNPJ nº 12.051.358/0001-22, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$129.000.000,00, que será pago da seguinte forma: a) R\$6.450.000,00 pagos no dia 03 de setembro de 2010; b) R\$6.450.000,00 até o dia 22 de outubro de 2010; c) R\$12.900.000,00 no dia 31 de março de 2011; d) R\$64.500.000,00 no dia 31 de maio de 2011; e) R\$19.350.000,00 no dia 30 de junho de 2011; e, f) R\$19.350.000,00 no dia 31 de agosto de 2011. Todas as parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas IGPM/FGV, utilizando-se a variação simples do IGP-M desde 5 de julho de 2010 até a data de pagamento efetivo; e demais condições constantes do título.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.05/

Data: 21/OUTUBRO/2011

PROT. 442.678

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o **contribuinte nº 299.135.0029-8**, conforme prova a certidão de dados cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do requerimento datado de 12 de setembro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 03

matrícula

180.302

ficha

03

Av.06/

Data: 21/OUTUBRO/2011

PROT. 442.678

Verifica-se a **demolição** dos prédios n.ºs. 185, 191/199, 203/205, 211, 215, 217, 219, 229, 231, 239 e 243 da Rua Elvira Ferraz; n.ºs. 40, 198 e 202/206 da Rua Chipre; e n.ºs. 774 e 786 da Rua das Fiandeiras, conforme provam os certificados de conclusão de demolição n.ºs. 2008/31659-00 de 24 de julho de 2008, 2009/37997-00 de 28 de setembro de 2009, 2009/45744-00, 2009/45747-00, 2009/45748-00, 2009/45749-00, 2009/45750-00 e 2009/45752-00 de 17 de novembro de 2009, e 2010/02118-00 de 21 de janeiro de 2010; e certidões de demolição n.ºs. 001/CPDU/SUSL/2008 de 23 de janeiro de 2008, 002/CPDU/SUSL/2008 de 31 de janeiro de 2008, e 11/CPDU/SUSL/2010, todos expedidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo, nos termos do requerimento datado de 12 de setembro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.07/

Data: 21/OUTUBRO/2011

PROT. 442.678

Verifica-se o **arquivamento** das Certidões Negativas de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.ºs. 001142011-21200146 para a área demolida de 2.060,00m², 002192011-21200712 para a área demolida de 157,00m², 003532011-21200722 para a área demolida de 261,00m², 006382011-21200730 para a área demolida de 4.591,00m², emitidas em 04 de fevereiro de 2011, 24 de fevereiro de 2011, 10 de maio de 2011 e 25 de julho de 2011, respectivamente, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda, referentes à demolição das construções que existiam no imóvel desta matrícula, nos termos do requerimento datado de 12 de setembro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.08/

Data: 21/OUTUBRO/2011

PROT. 442.679

Verifica-se que no terreno desta matrícula foram construídos: (i) um prédio de 16 andares, 01 mezanino, 03 subsolos, garagem exclusiva e ático, destinado a escritórios; e (ii) um prédio de 01 andar, totalizando **38.422,87m² de área construída**, que receberam

continua no verso

matrícula

180.302

ficha

03

verso

o nº 4.440 da Avenida Brigadeiro Faria Lima, conforme provam o certificado de conclusão nº 2011/22370-00 emitido em 06 de junho de 2011, e o apostilamento nº 2011/22370-01 emitido em 09 de junho de 2011, ambos pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do requerimento datado de 20 de outubro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.09/

Data: 21/OUTUBRO/2011

PROT. 442.679

Verifica-se o **arquivamento** da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 007922011-21200526, emitida em 16 de setembro de 2011, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda, referente aos prédios situados na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, com 38.422,87m² de área construída, nos termos do requerimento datado de 20 de outubro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.10/

Data: 17/JANEIRO/2012

PROT. 446.759

Fica cancelado o **R.02** referente à hipoteca da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, autorizado por **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificadas, por escritura de 21 de dezembro de 2011, referida no R.11.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.11/

Data: 17/JANEIRO/2012

PROT. 446.759

Por escritura de 21 de dezembro de 2011, de notas do 15º Tabelião desta Capital, livro nº 2.196, fls. 237/248, **R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 12.051.358/0001-22, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.455, 12º andar, Vila Nova Conceição, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de

continua na ficha nº 04

matrícula

180.302

ficha

04

R\$129.000.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra referido sob o nº 04.



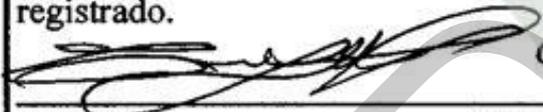
Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.12/

Data: 19/ABRIL/2012

PROT. 451.681

Por escritura de 03 de abril de 2012, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 3.609, fls. 217/226, **R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, CNPJ nº 62.237.367/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.374, 16º andar, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$200.000.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra, celebrado em 23 de dezembro de 2011, não registrado.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.13/

Data: 19/ABRIL/2012

PROT. 451.681

Verifica-se que a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula foi adquirida em caráter fiduciário e se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado por **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificada, denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM VBI FL 4440 - FII**, CNPJ nº 14.376.247/0001-11, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93 e na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472/08, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais,

continua no verso

matrícula

180.302

ficha

04

verso

por escritura de 03 de abril de 2012, referida no R.12.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta de Oficial

Av.14/

Data: 27/JULHO/2012

PROT. 456.479

Por escritura de 22 de junho de 2012, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 3.661, fls. 137/140, **R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, na qualidade de outorgante e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na qualidade de outorgada, já qualificadas, retificam a escritura de 03 de abril de 2012, das mesmas notas do título, livro nº 3609, fls. 217/226, registrada sob nº 12 e averbada sob nº 13, para constar: (i) que o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM VBI FL 4440 - FII** acha-se inscrito no CNPJ nº 13.022.993/0001-44; e, (ii) que o sub-item 3.1.9 passa a ter a seguinte redação: "desconhece a existência de quaisquer ações reais, pessoais reipersecutórias em curso, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra a **OUTORGANTE** em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar o imóvel atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos 20 (vinte) anos; sendo a **OUTORGANTE**, perante a **OUTORGADA**, a exclusiva responsável por todos e quaisquer danos, reivindicações, responsabilidades, perdas, penalidades, custos, despesas, juros, lançamentos, sentenças de qualquer natureza, por fatos imputados à **OUTORGANTE** e relacionados com práticas e condutas anteriores à data da lavratura da presente escritura, que forem considerados prejudiciais ao meio ambiente ou a terceiros, se vierem a acarretar qualquer problema material para o objeto desta escritura e puderem afetar adversamente o presente negócio". Ficam ratificadas todos os seus demais termos, relações e dizeres.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta de Oficial

continua na ficha 05

matrícula

180.302

ficha

05

R.15/

Data: 24/JANEIRO/2013

PROT. 463.802

Por instrumento particular de 20 de agosto de 2010, aditado em 21 de dezembro de 2011 e em 07 de fevereiro de 2012, **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM VBI FL 4440 - FII, já qualificadas, deram em locação ao BANCO BARCLAYS S.A., CNPJ nº 61.146.577/0001-09, com sede nesta Capital, na Praça Professor José Lannes nº 40, 4º/5º andares, Edifício "Berrini 500", Brooklin, parte do imóvel desta matrícula, correspondente ao 11º, 12º, 13º, 14º e 15º pavimentos do Edifício Faria Lima 4440, com área locável de 5.894,03m², e ainda 155 vagas de garagem indeterminadas, a serem distribuídas pelos três subsolos, sendo que 32 vagas de garagem são atribuídas para cada pavimento do 11º ao 14º, e 27 vagas de garagem são atribuídas ao 15º pavimento, pelo prazo de 10 anos, com início em 13 de junho de 2011. O aluguel mensal é de R\$650.000,00. No caso dos imóveis locados serem alienados durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos e condições; e demais cláusulas e condições constantes do título.

Augusto Guilherme Sottani C. dos Santos
Substituto da Oficial

Av.16/

Data: 24/JANEIRO/2013

PROT. 463.802

Por instrumento particular de 20 de agosto de 2010, aditado em 21 de dezembro de 2011 e em 07 de fevereiro de 2012, referido no R.15, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação dos imóveis locados.

Augusto Guilherme Sottani C. dos Santos
Substituto da Oficial

continua no verso

matricula

180.302

ficha

05

verso

Av.17/

Data: 24/ABRIL/2013

PROT. 468.682

Verifica-se que o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM VBI FL 4440 – FII passou a denominar-se **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII**, conforme prova a Ata da Assembléia Geral de Cotistas realizada em 28 de março de 2012, registrada em microfilme sob o nº 1.807.359 em 29 de março de 2012, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, por instrumento particular de 05 de março de 2013.



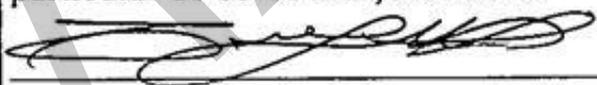
Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.18/

Data: 24/ABRIL/2013

PROT. 468.682

Verifica-se que **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, CNPJ nº 59.281.253/0001-23, com sede no Rio de Janeiro-RJ, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar parte, passa a deter a propriedade fiduciária da parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, integrante do patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII**, em substituição a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, em razão da renúncia desta, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 30 de agosto de 2012, registrada sob nº 1827897 em 05 de setembro de 2012, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital e sob nº 1052369 em 13 de setembro de 2012, no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro-RJ e Ofício/CVM/SIN/GIE nº 3666/2012 expedido em 26 de novembro de 2012, pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários, por instrumento particular de 05 de março de 2013.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 06

matricula
180.302ficha
06

Av.19/

Data: 15/DEZEMBRO/2014

PROT. 495.420

Por instrumento particular de 26 de agosto de 2014, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII, e, **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, ambos na qualidade de locadores, e **BANCO BARCLAYS S.A.**, na qualidade de locatário, todos já qualificados, de pleno e comum acordo, aditam o instrumento particular de 20 de agosto de 2010, aditado em 21 de dezembro de 2011 e em 07 de fevereiro de 2012, registrado sob o nº 15 e averbado sob o nº 16, nesta matrícula, para constar que em virtude da rescisão parcial do contrato com a devolução do 11º e 14º pavimentos e às correspondentes 64 vagas de garagem, sendo 32 vagas para cada pavimento, permanecendo a locação com relação aos os 12º, 13º e 15º pavimentos, com área locável de 3.527,66m², e ainda 91 vagas de garagem indeterminados a serem distribuídas pelos três subsolos e a serem definidas e identificadas pela locatária, sendo que 32 vagas de garagem serão atribuídas para cada pavimento do 12º e 13º, e 27 vagas de garagem atribuídas para o pavimento do 15º. O aluguel mensal será de R\$792.509,23 até a data de devolução mencionada no título, e após o aluguel base passará a ser R\$474.329,16, data base de 13 de junho de 2014. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes do instrumento ora aditado. Protocolo nº 495.420 de 27/11/2014.



Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.20/

Data: 30/OUTUBRO/2015

PROT.509.518

Por instrumento particular de 14 de setembro de 2015, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII, e, **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, ambos na qualidade de locadores, e **BANCO BARCLAYS S.A.**, na qualidade de locatário, todos já qualificados, de pleno e comum acordo, aditam o instrumento particular

continua no verso

matricula

180.302

ficha

06

verso

CNS: 11.349-8

de 20 de agosto de 2010, aditado em 21 de dezembro de 2011, 07 de fevereiro de 2012 e em 26 de agosto de 2014, registrado sob o nº 15 e averbado sob os nºs 16 e 19, nesta matrícula, para constar que em virtude da rescisão parcial do contrato com a devolução do 15º pavimento e às correspondentes 27 vagas de garagem, permanece a locação com relação aos os 12º e 13º pavimentos, com área locável de 2.366,36m², e ainda 64 vagas de garagem indeterminadas a serem distribuídas pelos três subsolos do Edifício, e a serem definidas e identificadas por mútuo acordo entre a locatária e a administração do Edifício, sendo que 32 vagas de garagem serão atribuídas para cada pavimento do 12º e 13º. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes do instrumento ora aditado. Protocolo nº 509.518 de 02/10/2015.



Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.21/

Data: 04/JANEIRO/2018

Verifica-se que a BANCO BARCLAYS S.A. passou a denominar-se **BNC BRAZIL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de agosto de 2016, registrada sob o nº 185840/17-6 em 26 de abril de 2017, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por instrumento particular de 24 de outubro de 2017. Protocolo nº 542.643 de 12/12/2017.



Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.22/

Data: 04/JANEIRO/2018

Ficam cancelados o R.15 e as Avs.16, 19 e 20, referentes à locação do imóvel desta matrícula, em virtude da rescisão contratual celebrada entre as partes, de um lado, na qualidade de locadoras, **MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade administradora e proprietária fiduciária do ativos que compõem o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII**, e de outro lado, na qualidade de locatário, **BNC BRAZIL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, já qualificada, por instrumento particular de 24 de outubro de 2017. Protocolo nº 542.643 de 12/12/2017.



Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

continua na ficha 7

matrícula

180.302

ficha

07

R.23/

Data: 04/JANEIRO/2018

Por instrumento particular de 24 de outubro de 2017, MAPS FARIA LIMA ONE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade administradora e proprietária fiduciária do ativos que compõem o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII, já qualificadas, deram em locação ao BARCLAYS BRASIL ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., CNPJ nº 27.331.077/0001-09, com sede nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, parte do imóvel desta matrícula, correspondente a parte do 12º pavimento, sala nº 122 do Edifício Faria Lima 4440, com área locável de 288,09m² e 08 vagas estacionamento localizadas na garagem, sendo 07 vagas indeterminadas e 01 vaga "VIP", localizada no 1º subsolo, pelo prazo de 05 anos, com início em 19 de setembro de 2017 e término em 18 de setembro de 2022. O aluguel mensal total será R\$38.892,15. No caso do imóvel ser alienado durante a locação, o adquirente se obrigará a respeitar seus termos; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 542.642 de 12/12/2017.



Carla S.C. Santos
Oficial Substituta

Av.24/

Data: 04/JANEIRO/2018

Por instrumento particular de 24 de outubro de 2017, referido no R.23, procede-se a presente averbação para assegurar o direito de preferência em caso de alienação do imóvel. Protocolo nº 542.642 de 12/12/2017.



Carla S.C. Santos
Oficial Substituta

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).