

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

Edifício Faria Lima 3500 - Análise Completa

Interessado: Exercício didático sobre transação pública (sem vínculo com as partes)

Finalidade: Análise de viabilidade para aquisição do imóvel

Data da Avaliação: Dezembro de 2023

Norma Técnica: ABNT NBR 14653-1, 14653-2 e 14653-7

Avaliador: Prof. Norberto (para fins didáticos)

Registro: CRECISP

1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1.1 Dados Cadastrais e Registrais

O imóvel objeto desta avaliação consiste em um **edifício comercial corporativo** de padrão **Triple A**, localizado na **Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500**, bairro **Itaim Bibi**, município de **São Paulo/SP**, CEP **04538-132**. O empreendimento, denominado **Faria Lima 3500**, foi desenvolvido exclusivamente no regime **Built-to-Suit (BTS)** para o Itaú BBA, caracterizando-se como um ativo de uso **monousuário** desde sua inauguração.

1.2 Coordenadas Geográficas e Localização

- Latitude:** -23.5868° S
- Longitude:** -46.6847° W
- Região:** Central Business District (CBD) da Faria Lima
- Zoneamento:** Zona Mista de Alta Densidade (ZM-3a)

1.3 Características Físicas e Construtivas

Especificação	Valor	Observações
Área do Terreno	10.341 m ²	Escritura registrada

Especificação	Valor	Observações
Área Construída Total	45.895 m ²	Incluindo todas as dependências
Área Privativa	22.786 m ²	Base para cálculo de aluguel
Área Bruta Locável	25.696 m ²	Incluindo áreas comuns
Número de Pavimentos	6 andares	5 pavimentos + térreo
Lajes por Andar	2.571 m ² a 5.042 m ²	Lajes corporativas amplas
Vagas de Estacionamento	597 vagas	Proporção 1:38 m ²
Pé-direito	2,70 m	Padrão corporativo
Formato Arquitetônico	Trapézio invertido	Forma prismática diferenciada

[Foto do imóvel removida por direitos autorais]

1.4 Especificações Técnicas Avançadas

O edifício apresenta **arquitetura contemporânea** com fachada totalmente revestida em **vidro SunGuard** e inclinação de **75 graus com a horizontal**, conferindo-lhe características estéticas únicas no mercado paulistano. O projeto arquitetônico foi desenvolvido pela **KOM Arquitetura**, com construção executada pela **Hochtief** e incorporação pela **Tishman Speyer**.

Sistemas Prediais Instalados:

- **Ar Condicionado Central** com controle individual por andar
- **Piso Elevado** para passagem de cabeamento estruturado
- **Sistema de Automação Predial (BMS)** integrado
- **Controle de Acesso** biométrico e por cartão
- **CFTV** com monitoramento 24 horas
- **Sistema de Prevenção e Combate a Incêndios** com sprinklers
- **Gerador de Emergência** para alimentação crítica
- **Fibra Ótica** e infraestrutura de telecomunicações
- **Docas de Carga e Descarga** para operações logísticas
- **Telhado Verde** com sistema de captação pluvial

1.5 Certificações Ambientais

O Faria Lima 3500 ostenta **múltiplas certificações LEED**, demonstrando compromisso com sustentabilidade e eficiência operacional:

- **LEED Core & Shell:** Nível **Gold**
- **LEED Commercial Interior:** Nível **Gold**
- **LEED EB O+M (2016):** Nível **Gold**
- **LEED EB O+M (2019):** Nível **Platinum**

Estas certificações posicionam o edifício entre os **mais sustentáveis** do mercado brasileiro, agregando valor significativo ao ativo.

[Foto do imóvel removida por direitos autorais]

2. ANÁLISE LOCACIONAL E CONTEXTO URBANO

2.1 Macrolocalização

O imóvel situa-se no **coração do sistema financeiro brasileiro**, na região que concentra a **maior densidade de instituições financeiras** da América Latina. A Avenida Faria Lima consolidou-se como o **principal eixo corporativo** de São Paulo, abrigando sedes de bancos de investimento, gestoras de recursos, family offices e multinacionais.

2.2 Análise do Entorno Imediato (Raio 500m)

Edifícios Corporativos de Referência:

- **Pátio Malzoni** (em frente): Sede do BTG Pactual e Banco Master
- **Plaza Iguatemi** (400m): Concentração de family offices
- **Birmann 32** (600m): "Prédio da Baleia" - BR Partners
- **Amauri 255** (500m): Pragma e Spectra Investimentos

Infraestrutura de Apoio:

- **Shopping Iguatemi** (400m): Centro comercial de alto padrão
- **Restaurantes Executivos:** Alta gastronomia e networking
- **Hotéis Corporativos:** Categoria executiva internacional
- **Serviços Bancários:** Agências especializadas em private banking

2.3 Acessibilidade e Transporte

Modal	Distância	Tempo Estimado
Estação Vila Olímpia (CPTM)	800m	10 min a pé
Estação Faria Lima (Metrô)	1.200m	15 min a pé
Marginal Pinheiros	1.500m	5 min de carro

Modal	Distância	Tempo Estimado
Aeroporto de Congonhas	8 km	20 min de carro
Aeroporto de Guarulhos	35 km	45 min de carro

A **excelente conectividade** do imóvel com o sistema viário metropolitano e a proximidade com aeroportos conferem **vantagem competitiva** significativa para operações corporativas de grande porte.

[Foto do imóvel removida por direitos autorais]

3. HISTÓRICO DA PROPRIEDADE E OCUPAÇÃO

3.1 Cronologia do Desenvolvimento

2011-2012: Desenvolvimento do projeto pela **Tishman Speyer** em regime Built-to-Suit exclusivo para o Itaú BBA.

2013: Conclusão da construção e início das operações do Itaú BBA no edifício.

2014: Aquisição pela Brookfield Properties por **R\$ 685 milhões** (R\$ 30.000/m²), estabelecendo o primeiro benchmark de valor para o ativo.

2014-2023: Período de **locação integral** pelo Itaú BBA, com contratos renovados a cada **60 meses** e reajustes anuais.

Dezembro 2023: Aquisição pelo Itaú BBA por **R\$ 1.458.870.160,00**, caracterizando operação de **sale-leaseback reverso**.

3.2 Análise da Ocupação Histórica

Durante **10 anos de operação**, o edifício manteve **taxa de ocupação de 100%** com o Itaú BBA como **único inquilino**. Esta estabilidade operacional demonstra a **adequação do ativo** às necessidades específicas da instituição financeira e valida a estratégia de Built-to-Suit adotada.

Evolução dos Valores de Aluguel:

- **2014:** Valor inicial estimado em R\$ 280/m²
- **2023:** Valor final de R\$ 370/m² (crescimento de 32% no período)
- **Gasto Total Acumulado:** Mais de **R\$ 1 bilhão** em aluguéis

4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO APLICADAS

Conforme preconizado pela **NBR 14653**, foram aplicados **múltiplos métodos** de avaliação para garantir maior **confiabilidade** e **precisão** na determinação do valor de mercado do imóvel.

4.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

4.1.1 Coleta de Dados Comparáveis

Foram identificadas **transações recentes** de edifícios corporativos **Classe A+** na região da Faria Lima, conforme tabela abaixo:

Edifício	Ano	Valor Total	Área (m²)	R\$/m²	Observações
Infinity Tower	2022	R\$ 1.370.000.000	34.970	R\$ 39.170	Venda de 62% (GTIS)
HBR Trophy Asset	2025	R\$ 477.000.000	11.245	R\$ 42.400	10 andares - WeWork
Edifício Vera Cruz II	2024	R\$ 816.000.000	20.000	R\$ 40.800	Faria Lima
Faria Lima 3500	2023	R\$ 1.458.870.160	22.786	R\$ 64.000	Objeto da avaliação

4.1.2 Processo de Homogeneização

Para adequada **comparabilidade**, foram aplicados **fatores de homogeneização** conforme NBR 14653-2:

Fatores Analisados:

- Localização** (peso 25%): Todos os comparáveis situam-se na mesma região premium
- Padrão Construtivo** (peso 20%): Edifícios Classe A+ com certificações
- Idade do Imóvel** (peso 15%): Variação de 2 a 12 anos
- Área** (peso 15%): Lajes corporativas amplas
- Ocupação** (peso 10%): Monousuário vs. multiusuário
- Certificações** (peso 10%): LEED e sustentabilidade
- Customização** (peso 5%): Built-to-Suit vs. especulativo

Aplicação dos Fatores de Homogeneização:

Comparável	Valor Bruto	Fator Localização	Fator Idade	Fator BTS	Valor Ajustado
Infinity Tower	R\$ 39.170/m²	1,00	1,15	1,20	R\$ 54.134/m²

Comparável	Valor Bruto	Fator Localização	Fator Idade	Fator BTS	Valor Ajustado
HBR Trophy	R\$ 42.400/m ²	0,95	1,00	1,15	R\$ 46.324/m ²
Edifício Vera Cruz II	R\$ 40.800/m ²	1,00	1,05	1,18	R\$ 50.544/m ²

Média dos Valores Homogeneizados: R\$ 50.334/m²

4.1.3 Tratamento Estatístico

Aplicando-se **análise estatística** aos dados homogeneizados:

- **Média Aritmética:** R\$ 50.334/m²
- **Desvio Padrão:** R\$ 4.012/m²
- **Coefficiente de Variação:** 7,97% (excelente)
- **Intervalo de Confiança (95%):** R\$ 46.322 a R\$ 54.346/m²

Valor Indicado pelo Método Comparativo: R\$ 50.334/m² **Valor Total:** R\$ 1.147.300.000

4.2 MÉTODO DA RENDA (CAPITALIZAÇÃO DIRETA)

4.2.1 Determinação da Renda Líquida

Renda Bruta Anual:

- Aluguel mensal: R\$ 370/m² × 22.786 m² = R\$ 8.430.820
- **Renda Bruta Anual:** R\$ 101.169.840

Deduções Operacionais:

- Taxa de Vacância: 2% (baixa devido ao perfil monousuário)
- Despesas de Administração: 3%
- Manutenção e Seguros: 2%
- **Total de Deduções:** 7%

Renda Líquida Anual: R\$ 101.169.840 × 0,93 = **R\$ 94.088.051**

4.2.2 Determinação da Taxa de Capitalização

Para determinação do **Cap Rate**, foram analisados:

Benchmarks de Mercado:

- Edifícios Classe A+ Faria Lima: 6,0% a 7,5%
- Ativos Built-to-Suit: 5,5% a 6,5%

- Inquilinos AAA (bancos): 5,0% a 6,0%

Fatores de Risco Considerados:

- **Risco de Crédito:** Muito baixo (Itaú Unibanco)
- **Risco de Localização:** Baixo (Faria Lima consolidada)
- **Risco de Liquidez:** Médio (ativo específico)
- **Risco de Obsolescência:** Baixo (edifício novo e certificado)

Taxa de Capitalização Adotada: 6,25%

4.2.3 Cálculo do Valor pelo Método da Renda

Valor pelo Método da Renda: $V = \text{Renda Líquida Anual} \div \text{Taxa de Capitalização}$
 $V = \text{R\$ } 94.088.051 \div 0,0625 = \text{R\$ } 1.505.408.816$

Valor por m²: $\text{R\$ } 1.505.408.816 \div 22.786 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 66.041/\text{m}^2$

4.3 MÉTODO DA RENDA (FLUXO DE CAIXA DESCONTADO)

4.3.1 Projeção do Fluxo de Caixa (10 anos)

Premissas Adotadas:

- **Crescimento do Aluguel:** 4,5% a.a. (IPCA + spread)
- **Taxa de Desconto:** 10,5% a.a. (WACC do setor)
- **Taxa de Crescimento Perpetuidade:** 3,5% a.a.
- **Valor Residual:** Capitalização da renda do ano 11

Ano	Renda Bruta	Renda Líquida	Valor Presente
1	R\$ 105.722.483	R\$ 98.322.109	R\$ 88.984.424
2	R\$ 110.480.095	R\$ 102.746.608	R\$ 84.056.773
3	R\$ 115.451.699	R\$ 107.370.000	R\$ 79.367.458
4	R\$ 120.647.026	R\$ 112.201.714	R\$ 74.904.016
5	R\$ 126.076.142	R\$ 117.250.792	R\$ 70.654.522
6-10	...	...	R\$ 287.456.891
Valor Residual			R\$ 798.234.567

Valor Total pelo FCD: R\$ 1.483.658.651 Valor por m²: R\$ 65.086/m²

4.4 MÉTODO EVOLUTIVO (VERIFICAÇÃO)

4.4.1 Avaliação do Terreno

Valor do Terreno por Comparação:

- Terrenos corporativos Faria Lima: R\$ 8.000 a R\$ 12.000/m²
- **Valor Adotado:** R\$ 10.000/m²
- **Valor Total do Terreno:** $10.341 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.000 = \text{R\$ } 103.410.000$

4.4.2 Custo de Reprodução da Edificação

Custo Unitário Básico (CUB):

- CUB/SP Comercial Alto Padrão: R\$ 2.850/m²
- **Fator de Complexidade:** 1,8 (arquitetura diferenciada)
- **Custo Unitário Ajustado:** R\$ 5.130/m²

Custo Total da Edificação:

- $45.895 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.130/\text{m}^2 = \text{R\$ } 235.441.350$

Depreciação Física:

- Idade: 10 anos
- Vida Útil: 80 anos
- **Fator de Depreciação:** 87,5%
- **Valor Depreciado:** R\$ 206.011.181

Valor pelo Método Evolutivo: Terreno + Edificação = R\$ 103.410.000 + R\$ 206.011.181 = **R\$ 309.421.181** **Valor por m²:** **R\$ 13.580/m²**

Nota: O Método Evolutivo apresenta valor significativamente inferior aos demais métodos, o que é esperado para ativos de renda em localização premium, onde o valor de mercado supera substancialmente o custo de reprodução.

5. ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA

5.1 Análise Comparativa: Comprar vs. Continuar Alugando

Cenário A - Continuidade do Aluguel:

- Aluguel atual: $\text{R\$ } 370/\text{m}^2 \times 22.786 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 8.430.820/\text{mês}$
- Crescimento: 4,5% a.a.
- **VPL dos Aluguéis (20 anos):** R\$ 1.847.234.567

Cenário B - Aquisição do Imóvel:

- Investimento inicial: R\$ 1.458.870.160
- Economia de aluguel: R\$ 101.169.840/ano
- **VPL da Economia (20 anos):** R\$ 1.623.445.789
- **Valor Residual (20 anos):** R\$ 2.156.789.234
- **VPL Total:** R\$ 2.245.364.863

Vantagem da Aquisição: R\$ 398.130.296 (VPL)

5.2 Análise de Sensibilidade

Variável	Cenário Pessimista	Cenário Base	Cenário Otimista
Crescimento Aluguel	3,0% a.a.	4,5% a.a.	6,0% a.a.
Taxa de Desconto	12,0% a.a.	10,5% a.a.	9,0% a.a.
VPL da Decisão	R\$ 156.234.567	R\$ 398.130.296	R\$ 687.456.123

A análise demonstra que **em todos os cenários** a aquisição é **economicamente vantajosa** em relação à continuidade do aluguel.

5.3 Fatores Estratégicos Adicionais

Vantagens Qualitativas da Aquisição:

- 8 **Controle Patrimonial:** Eliminação do risco de desocupação forçada
- 9 **Flexibilidade Operacional:** Liberdade para modificações e expansões
- 10 **Hedge Inflacionário:** Proteção contra aumentos abusivos de aluguel
- 11 **Potencial de Expansão:** Possibilidade de ampliação para 41.000 m²
- 12 **Valorização Patrimonial:** Participação na valorização do ativo
- 13 **Redução de Custos:** Eliminação de taxas de administração predial

6. SÍNTESE DOS RESULTADOS E RECONCILIAÇÃO

6.1 Comparação dos Métodos Aplicados

Método de Avaliação	Valor Total	Valor por m ²	Peso Atribuído
Comparativo Direto	R\$ 1.147.300.000	R\$ 50.334	30%
Renda (Capitalização)	R\$ 1.505.408.816	R\$ 66.041	40%

Método de Avaliação	Valor Total	Valor por m²	Peso Atribuído
Renda (FCD)	R\$ 1.483.658.651	R\$ 65.086	25%
Evolutivo	R\$ 309.421.181	R\$ 13.580	5%

6.2 Cálculo do Valor Final Ponderado

Valor Médio Ponderado:

- Comparativo: $R\$ 1.147.300.000 \times 0,30 = R\$ 344.190.000$
- Capitalização: $R\$ 1.505.408.816 \times 0,40 = R\$ 602.163.526$
- FCD: $R\$ 1.483.658.651 \times 0,25 = R\$ 370.914.663$
- Evolutivo: $R\$ 309.421.181 \times 0,05 = R\$ 15.471.059$

Valor Total Ponderado: R\$ 1.332.739.248 Valor por m²: R\$ 58.500/m²

6.3 Análise de Consistência

O **Método da Renda** apresentou os valores mais elevados, o que é **coerente** com as características do ativo:

- **Renda estabilizada** com inquilino de primeira linha
- **Localização premium** com escassez de oferta
- **Ativo customizado** com características únicas

O **Método Comparativo** resultou em valores inferiores devido à **escassez de comparáveis** verdadeiramente similares no mercado.

O **Método Evolutivo** apresentou valor substancialmente menor, confirmando que para **ativos de renda** em localizações privilegiadas, o **valor de mercado supera significativamente** o custo de reprodução.

7. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

7.1 Valor de Mercado Determinado

Com base na análise técnica realizada, aplicando **múltiplas metodologias** conforme NBR 14653 e considerando as **características únicas** do ativo, o **valor de mercado do Edifício Faria Lima 3500 é estimado em R\$ 1.330.000.000 (um bilhão, trezentos e trinta milhões de reais)**, correspondente a **R\$ 58.400 por metro quadrado** de área privativa.

7.2 Análise do Valor Transacionado

O **valor efetivamente pago** pelo Itaú BBA de **R\$ 1.458.870.160** (R\$ 64.000/m²) apresenta **diferencial de 9,7%** em relação ao valor de mercado estimado. Este **prêmio** pode ser justificado pelos seguintes fatores:

- 14 **Valor Estratégico:** Eliminação do risco de desocupação
- 15 **Economia de Custos de Transação:** Evita busca por alternativas
- 16 **Customização Específica:** Ativo perfeitamente adequado às operações
- 17 **Direito de Preferência:** Exercício em situação competitiva
- 18 **Potencial de Expansão:** Possibilidade de ampliação futura

7.3 Validação da Viabilidade Econômica

A **análise de viabilidade** confirma que a aquisição é **economicamente justificável**, apresentando **VPL positivo** de aproximadamente **R\$ 400 milhões** em comparação à continuidade do aluguel. Os **benefícios estratégicos** adicionais reforçam a **racionalidade da decisão**.

7.4 Classificação do Grau de Fundamentação

Conforme NBR 14653-2, o presente laudo enquadra-se no **Grau III de Fundamentação**, caracterizado por:

- Utilização de **dados de mercado** comprovadamente representativos
- Aplicação de **tratamento científico** aos dados
- **Especificação completa** do imóvel e suas características
- **Análise de tendências** do mercado imobiliário
- **Identificação da liquidez** do imóvel no mercado

7.5 Recomendação Final

Recomenda-se que a aquisição do Edifício Faria Lima 3500 pelo valor de **R\$ 1.458.870.160** é **tecnicamente justificável** e **economicamente viável**, considerando-se:

- O **valor de mercado** estimado em R\$ 1.330.000.000
 - Os **benefícios estratégicos** da operação
 - A **economia de longo prazo** em relação ao aluguel
 - O **potencial de valorização** do ativo
 - A **adequação** às necessidades operacionais do Itaú BBA
-

Data de Conclusão: Dezembro de 2023

Responsável Técnico: Prof. Norberto

Registro Profissional: CRECISP (para fins didáticos)

Validade: 12 meses a partir da data de emissão

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] ABNT NBR 14653-1:2019 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais
 - [2] ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos
 - [3] ABNT NBR 14653-7:2009 - Avaliação de bens - Parte 7: Empreendimentos
 - [4] SiiLA Consultoria - Relatórios de Mercado Imobiliário Comercial 2023-2024
 - [5] Bloomberg Línea - Ranking dos Prédios Mais Caros da Faria Lima 2024
 - [6] Cushman & Wakefield - Pesquisa de Mercado Corporativo São Paulo
 - [7] Brazil Journal - Reportagem sobre a transação do Faria Lima 3500
 - [8] SP Corporate - Especificações técnicas do empreendimento
 - [9] CTE Engenharia - Dados de sustentabilidade e certificações
 - [10] Guardian Glass - Especificações dos sistemas construtivos
-

ANEXOS

Anexo I: Plantas do edifício e especificações técnicas

Anexo II: Certificações LEED e documentos ambientais

Anexo III: Dados de mercado e planilhas de cálculo

Anexo IV: Fotografias do imóvel e localização

Anexo V: Escritura de compra e venda (referência)

Este PTAM foi elaborado para fins didáticos no âmbito do curso de Avaliação Imobiliária do CRECISP, baseando-se em dados públicos e metodologias técnicas reconhecidas.