

# B/NEWS

BINSWANGER BRAZIL NEWSLETTER

www.binswanger.com.br



ANO 1 - EXEMPLAR 002



A segunda edição da BNews reúne algumas das informações mais quentes do mercado imobiliário. Em novo formato, o veículo está agora mais completo e visualmente ainda mais agradável.

Nessa edição apresentamos cases de sucesso como o do Condomínio E-Business Park, que revela a qualidade dos nossos serviços.

Apontamos o potencial do mercado curitibano, que atrai investidores da área corporativa e industrial, pois capaz de proporcionar inegável qualidade de vida, a capital paranaense tem se mostrado uma excelente oportunidade para a construção civil, enquanto as vantagens logísticas da cidade seduzem centros de serviços e grandes fabricantes.

Também destacamos oportunidades de negócios em Guarulhos e Pirituba, áreas predominantemente industriais e com relevantes vantagens logísticas.



Imóvel Industrial em Pirituba (SP) com 11.000 m<sup>2</sup> sendo 3.372 m<sup>2</sup> de área construída. Permite adequação para outros usos.

Disponibilizamos ainda, informações sobre a importância da avaliação imobiliária, necessidade premente para aqueles que desejam definir estratégias para os negócios, afinal, a prática, fundamentada em normas regulamentadas, identifica o valor do imóvel e indica a viabilidade de sua utilização para diversas finalidades.

Enfim, a BNews está recheada de informações para que o seu negócio seja cada vez mais promissor, assim como o nosso tem sido.

Mais uma vez, esperamos que goste e que nos envie suas dúvidas, críticas e sugestões.

Boa leitura, bons negócios e até a próxima BNews!



Terreno em Vargem Grande (RJ).

## CASE

### Condomínio E-Business Park



Depois de uma busca minuciosa, a Binswanger, mais uma vez, superou a expectativa de um cliente ao encontrar o imóvel ideal para atender as suas necessidades. O processo teve início com trabalhos de consultoria, demandou pesquisas capazes de identificar alternativas viáveis a uma negociação com vantagens técnicas e financeiras e, culminou, no fechamento da transação.

A operação teve como principal vantagem o custo, já que a opção encontrada apresenta vantagens significativas se comparadas a imóveis localizados em endereços comerciais tradicionais, como as avenidas Paulista e Engenheiro Luís Carlos Berrini.

O espaço, de 12 mil m<sup>2</sup>, pertence ao condomínio comercial E-Business Park, que possui 160 mil m<sup>2</sup> de terreno. Localizado no bairro da Lapa, na capital de São Paulo, o empreendimento, que foi no passado unidade industrial, possui extensa área verde e fica próximo às rodovias Bandeirantes, Anhanguera e Castelo Branco.

Imprescindível para definir estratégias, a avaliação imobiliária, que é baseada em normas regulamentadas, identifica o valor do imóvel e indica a viabilidade de sua utilização para diversas finalidades.

A avaliação permite também a atualização dos valores de ativos e possibilita a realização de análises de viabilidade de empreendimentos e do portfólio imobiliário de uma empresa, inclusive para avaliações de seguros. Promove, ainda, garantia em operações financeiras e confere importância em ações revisionais de locação, indenizações e desapropriações.

No entanto, é importante que o objetivo da avaliação esteja bem definido, pois um imóvel pode estar atrelado a valores de mercado; patrimonial; risco; econômico; liquidação forçada; custo; indenização e uso.

O conhecimento do mercado imobiliário também é fundamental já que é capaz de evitar que aconteçam distorções entre valores patrimoniais e praticáveis, responsáveis por grandes prejuízos contábeis. Por isso, é importante que a avaliação imobiliária seja feita por uma empresa como a Binswanger que, além de estar sempre em consonância com os padrões estabelecidos pelas normas técnicas, possui vivência no mercado imobiliário em âmbito nacional.

### METODOLOGIA

A metodologia adotada para a realização de uma avaliação imobiliária é fundamentada na NBR 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que estabelece que as análises sejam feitas com base nas características físicas da propriedade e nas informações obtidas junto ao mercado.



### MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

#### Método comparativo

Identifica o valor de mercado do imóvel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### Método involutivo

Identifica o valor de mercado do imóvel com base em seu aproveitamento eficiente, fundamentado em um estudo de viabilidade técnico-econômica realizado com base em um empreendimento hipotético, compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado. O método considera cenários viáveis para a execução e a comercialização do produto.

#### Método evolutivo

Identifica o valor do bem em razão dos valores de seus componentes. Se a finalidade for a identificação do valor de mercado, deverá ser considerado o fator de comercialização.

#### Método da capitalização da renda

Identifica o valor do imóvel, com base na capitalização presente da sua renda líquida considerando-se cenários viáveis. Por meio de metodologia adequada é possível concluir qual o valor de mercado mais provável para o imóvel exposto à venda ou à locação.

### DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO LIVRE

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor razoável da venda ou da locação da propriedade, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista. Pressupõe que o proprietário esteja disposto a efetuar a transação e, que, previamente à data da avaliação, tenha sido realizado marketing apropriado com o objetivo de estabelecer acordo perante preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação.

Considera também que as condições de mercado, os valores e outras circunstâncias não tenham se alterado no período entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e a conclusão da transação, ou seja, a data da avaliação. Contudo, não pondera a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

## MERCADO CORPORATIVO

A qualidade de vida da cidade é um dos principais atrativos para grandes empresas que, ao promoverem um aquecimento da economia local, desencadeiam a entrada de investidores e incorporadores de outros estados.

De acordo com a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba (Curitiba S.A.) cerca de R\$ 2,9 bilhões foram investidos por empresas estrangeiras na capital paranaense, em 2006. Do montante, mais de 62% provêm de recursos de empresas americanas.

O desempenho do mercado imobiliário indica oportunidades de negócios para a indústria da construção civil já que a cidade apresenta déficit de unidades comerciais de alto padrão. Em sua região central imperam edifícios antigos, que nem sempre atendem às especificações de empresas em questões como: vão livre, infra-estrutura elétrica, ar-condicionado e vagas de garagem. Com poucos terrenos disponíveis, sendo que os existentes registram preços muito altos, o bairro deixou de ser atrativo para a construção de grandes empreendimentos verticais. A expansão da capital paranaense segue então, na direção de regiões que ainda



apresentam ocupação predominante-mente residencial e valores de terrenos mais acessíveis. Assim, entre os bairros mais atraentes para o desenvolvimento de projetos corporativos estão o Batel, Centro Cívico e Ecoville, que distante poucos quilômetros do centro da cidade possuem fácil acesso e contam com boa infraestrutura de transporte e serviços.

A taxa de vacância média de Curitiba é de 20% e os preços, para locação do metro quadrado de área privativa de um escritório, podem variar de R\$ 20,00 a R\$ 40,00.

## MERCADO INDUSTRIAL

Com um inegável potencial para sediar centros de serviços e grandes fabricantes como Kraft e Siemens, o mercado industrial curitibano está em franca expansão há alguns anos. Diversos atrativos como o logístico fazem com que a cidade seja alvo de vultosos investimentos.

Não predomina na capital paranaense um segmento industrial específico, porém é notável, nos últimos anos, o desenvolvimento da indústria metalúrgica, pois além das vantagens da região, o segmento dispõe de boa base para o seu desenvolvimento já que está próximo das fábricas de grandes montadoras como: Renault, Volkswagen /Audi e Chrysler.

O mercado imobiliário local dispõe, hoje, de galpões avulsos e condomínios industriais com especificações técnicas, tamanho, idade e localizações variadas, capazes de atender, portanto, a demanda de interessados em locação. Os preços variam em função de demanda, localização e qualidade das construções. Galpões localizados em condomínios industriais de bom padrão construtivo apresentam preços que oscilam de R\$ 7,50 a R\$ 10,00, o metro quadrado de área construída.

As opções de vendas estão mais restritas a galpões pequenos e médios, até 13.000 m<sup>2</sup>, Imóveis de maior porte demoram mais tempo para serem absorvidos pelo mercado em Curitiba, que tem registrado limitação de liquidez para venda nos últimos anos assim como outros pólos industriais do país.

Diante de tal realidade, os imóveis apresentam boas margens de negociação para compra.

A região também tem apresentado como opção de negócios, que resulta em baixos riscos para os empreendedores, o built to suit. Nesse caso, o investidor encontra um terreno que atende as necessidades de seu cliente, constrói instalações sob medida e recebe, em troca, um contrato de locação de longo prazo.

| Edifício                 | Características |                          | 1º TRIMESTRE 2007    |
|--------------------------|-----------------|--------------------------|----------------------|
|                          | Região          | Área útil (laje)         | Preço/m <sup>2</sup> |
| Centro E. Século XXI     | Centro          | 690 a 733 m <sup>2</sup> | R\$ 25,00            |
| Michelangelo Center/CWB  | Centro          | 1.054,0 m <sup>2</sup>   | R\$ 19,91            |
| Centro E. Augusto Prolik | Batel           | 288,2 m <sup>2</sup>     | R\$ 24,31            |
| World Business           | Centro Cívico   | 305,0 m <sup>2</sup>     | R\$ 26,51            |
| Felipe Zenedin           | Centro          | 320,0 m <sup>2</sup>     | R\$ 24,84            |
| Hannover                 | Centro/Batel    | 270,0 m <sup>2</sup>     | R\$ 25,93            |
| José Joaquim             | Centro          | 437,0 m <sup>2</sup>     | R\$ 30,90            |
| Lais Peretti             | Juvevê          | 333,0 m <sup>2</sup>     | R\$ 27,02            |
| Curitiba Park Business   | Centro          | 638,0 m <sup>2</sup>     | R\$ 22,10            |
| Corporate Evolution      | Centro          | 1.350,0 m <sup>2</sup>   | R\$ 39,26            |
| Eco Business, BL. 04     | Mossungue       | 380,0 m <sup>2</sup>     | R\$ 14,74            |
| Centro Comercial Itália  | Centro          | 437 a 720 m <sup>2</sup> | R\$ 25,16            |
|                          |                 | Média                    | R\$ 25,47            |

## BOAS EMPRESAS, BONS NEGÓCIOS

É consenso entre os profissionais do setor que o mercado imobiliário, cada vez mais aquecido, promete um futuro de bons resultados para os investidores.

Concordam também que, as mais atraentes oportunidades de negócios se concretizam quando são fundamentadas em avaliações criteriosas e análises minuciosas, realizadas por empresas capazes de evitar, por exemplo, distorções entre valores patrimoniais e praticáveis, que são responsáveis por vultosos prejuízos contábeis.

Diante dessa realidade, Juliana B. Ribeiro do Vale, gerente do departamento de consultoria e avaliações da Binswanger, retrata algumas tendências do setor e reforça a relevância das empresas especializadas durante a realização de transações imobiliárias.

1) Quais os principais diferenciais que uma empresa como a Binswanger é capaz de garantir ao investidor?

A Binswanger é referência em vendas e aquisições de propriedades, gerenciamento de portfólio imobiliário, consultoria de localização, avaliação imobiliária, gerenciamento de projeto, assessoria financeira, estudo de redesenvolvimento imobiliário, elaboração e coordenação de processos built to suit e sale leaseback, entre outras. E, por estar sempre em consonância com as tendências do mercado, é capaz de garantir as melhores opções de empreendimento aos seus clientes.

2) A experiência da Binswanger é capaz de refletir nos montantes a serem investidos já que a empresa orienta seus clientes sobre peculiaridades dos empreendimentos como as taxas de retorno?

Em todos os países, as taxas de retorno, praticadas para investimentos em setores como o imobiliário, diferem para cada tipo de empreendimento, pois consideram a exposição a riscos e o montante investido. E, por possuir ampla experiência acerca do tema, a Binswanger é capaz de proporcionar muitas economias aos seus clientes.

3) O que é necessário para manter o setor em ascensão?

A abertura de capital das grandes incorporadoras e o aumento do interesse por parte dos fundos imobiliários têm aquecido o mercado e, ao que tudo indica, vai mantê-lo assim. Contudo, para atrair investidores externos e manter o nicho em ascensão são necessárias transações transparentes, feitas por profissionais realmente engajados no setor e, por isso, capazes de oferecer as melhores soluções no planejamento do empreendimento, na compra do terreno, na sua construção e gestão.

4) Em meio a um mercado mais exigente, a demanda por mão-de-obra especializada tem crescido?

Com certeza. Os profissionais capacitados são disputados no mercado e o motivo que tem instigado muitas empresas a investirem na capacitação de suas equipes está atrelado as exigências dos clientes. O momento é mais que propício para os profissionais do setor buscarem ampliar seus horizontes, é imperativo.

## OPORTUNIDADES

### GUARULHOS (SP)

Com grande potencial logístico, Guarulhos possui o segundo maior parque industrial do Estado de São Paulo e, certamente, o mais diversificado. São quase 2.500 indústrias, que atuam nos mais variados segmentos e contribuem para que a cidade esteja entre as sete maiores economias do País.

Diante deste cenário, um terreno de 59.707m<sup>2</sup> é, sem dúvida, uma das melhores oportunidades de negócios da região. Próximo às rodovias Presidente Dutra e Ayrton Senna, o imóvel, distante apenas 4,5km do Aeroporto Internacional de Guarulhos, dispõe de excelente infraestrutura. Possui pavimentação em asfalto, serviços postais, iluminação externa, coleta de lixo, energia elétrica e redes de água, esgoto e telefonia.



Programação visual / criação: 3Design Visual  
Distribuição gratuita

### PIRITUBA (SP)

Considerado um bairro predominantemente industrial, Pirituba reúne empreendedores que encontram, na região, facilidades logísticas capazes de garantir a sincronia de suas atividades internas e externas.

Condizente com este tipo de necessidade do mercado, um imóvel, com 11.000 m<sup>2</sup> de terreno, sendo 3.372 m<sup>2</sup> de área construída, permite a realização de adaptações diversas em seu prédio administrativo e em seu galpão industrial, que pode ser usado como unidade fabril ou de armazenagem.

Distante 2km da alça de acesso da Marginal do Rio Pinheiros, 3,5 km da Marginal do Rio Tietê, 7km do Rodoanel Mário Covas e 16km do Aeroporto de Congonhas, o



Diretor responsável: Rafael F. de Camargo  
Redação: Renata Bernardis

imóvel possui sistema de prevenção e combate a incêndio, com rede de hidrantes extintores e alarmes manuais tipo botoneiras. Oferece fechamento frontal em gradil de ferro pintado, fechamentos laterais em muro de alvenaria, pavimentação das áreas externas em concreto e paralelepípedo, pavimentação da área de acesso de caminhões em asfalto com guias e sarjetas, áreas de estacionamento, iluminação externa e paisagismo.

### VARGEM GRANDE (RJ)

Em meio a uma região residencial, um terreno de 97.819 m<sup>2</sup> próximo a Praia de Sernambetiba garante fácil acesso a cidade inteira.

Rodeado de beleza natural, o imóvel é, sem dúvidas, uma excelente oportunidade de negócios.

É PROIBIDA A REPRODUÇÃO INTEGRAL  
OU PARCIAL DAS FOTOS E TEXTOS  
DESTA NEWSLETTER.