



www.casabrasileira.capital
ola@casabrasileira.capital

[@casabrasileiracapital](https://www.instagram.com/casabrasileiracapital)
[in casabrasileiracapital](https://www.linkedin.com/company/casabrasileiracapital)

São Paulo, 02 de fevereiro de 2022.

Uma análise sobre a Avaliação Patrimonial 2021

A Casa Brasileira realizou entre dezembro de 2021 e janeiro de 2022 uma avaliação patrimonial de seus ativos com data base de 31 de dezembro de 2021, conforme previsto em nossas obrigações contratuais. Pela importância do assunto, decidimos fazer a avaliação por duas empresas distintas. Contratamos a Avalie!, uma startup de avaliação de imóveis do grupo Votorantim, e um corretor clássico para prestar esse serviço. A Tabela 1 abaixo mostra o resultado dessas duas avaliações.

O resultado foi uma desvalorização de 6,6% quando comparamos a média das duas avaliações com nosso preço de compra acrescido da reforma, sem considerar os impostos. Esse valor foi utilizado na atualização de nossas cotas da Casa Brasileira em 2022.

Na Tabela 2 incluímos outras duas avaliações que fizemos com os sites de imóveis "QuintoAndar" e "Em Casa". Essas informações também são relevantes por essas plataformas possuírem metodologias e bancos de dados diferentes para realizar a avaliação dos mesmos imóveis. Se considerarmos a média das quatro avaliações em questão teríamos uma desvalorização média de 3,5%.

Essas informações são válidas para a Casa Brasileira, assim como para todos os investidores. Há diversas análises e conclusões que podemos fazer com esses dados em mãos. Queremos destacar três importantes observações dessas avaliações quando comparamos com nossos valores de compra e o nosso modelo de negócio:

(i) Movimentação dos valores do mercado imobiliário

Há diversos fatores que influenciam o valor de um determinado imóvel - localização, tipo, tamanho, macro e microeconomia, pandemia etc. O valor imobiliário específico dos nossos imóveis desvalorizou. Este é um dado importante.

Isso não significa que os imóveis perderam rentabilidade. Mantivemos uma média de rentabilidade de 0,48% ao mês, com baixíssima vacância - a despeito da desvalorização nominal, segundo as metodologias utilizadas pelos avaliadores. Precisamos seguir atentos ao comportamento destes dados, considerando que diversos apartamentos tiveram ou terão o seu aluguel corrigido.

(ii) Diferença de metodologias

Cada avaliação foi realizada segundo uma metodologia própria, que, em maioria, analisam outros imóveis semelhantes em comercialização em cada região para obtenção de um valor médio (R\$) do metro quadrado (m²) e assim calcular o valor do apartamento através da metragem do mesmo¹.

O processo, como qualquer outro, pode ser analisado e criticado. Entretanto, consideramos que os valores apresentados pelos avaliadores refletem a melhor prática em avaliação dos ativos imobiliários.

É importante destacar que há, portanto, diferenças entre a metodologia utilizada pelos avaliadores e o valor de comercialização realizada pela Casa Brasileira, quando da aquisição dos imóveis. Sempre haverá uma diferença na identificação do preço dos ativos, o que, como visto, pelo lado dos avaliadores, houve uma desvalorização, e, pela análise de rentabilidade do aluguel sobre o valor investido, manteve-se aderente às premissas originais.

(iii) O valor da reforma

Nosso objetivo é comprar imóveis já reformados ou realizar reformas nos imóveis mais depreciados com o objetivo de colocarmos nossos ativos em estados de conservação acima do padrão do edifício. Essa é uma de nossas principais premissas, pois (i) é possível, a partir da média de aluguéis do prédio, estabelecer uma média realista do valor de locação, e (ii) colocando o imóvel em qualidade superior aos demais, temos incentivos relevantes para que ele seja alugado mais rapidamente.

¹ Não temos certeza se esta metodologia é utilizada pelo QuintoAndar e pela Em Casa, pois, ambas, parecem preocupadas com a quantidade de cômodos, vaga de garagem, dentre outras características dos imóveis.

Como dito em outras oportunidades, a *rentabilidade* da locação é um critério tão importante quanto a *vacância*, pois, esta, pode influenciar tanto ou mais na rentabilização da carteira.

Vale ressaltar que gastamos 4,1% de nossos investimentos com a reforma dos nossos ativos. Outros imóveis também foram adquiridos já reformados com valores adequados quando comparamos os valores dos aluguéis dos mesmos.

Conclusão

Levando em consideração a desvalorização apresentada, a movimentação socioeconômica que enfrentamos no Brasil, a ocupação de todos os nossos imóveis e os ajustes para correção da inflação nos valores dos aluguéis, acreditamos que nossas premissas estão sendo provadas, que devemos seguir com a manutenção dos imóveis e buscar novas oportunidades para darmos continuidade aos nossos investimentos.

Atenciosamente,

