

Laudo de Avaliação

Barra Private

**Av. Armando Lombardi, 400 - Freguesia de Jacarepaguá
Rio de Janeiro / RJ**

**TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ/MF Nº 39.714.024/0001-48)
REPRESENTADO PELA BR CAPITAL**

Ref.: 25_58062_7

Novembro de 2025

**Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1830
12º Andar – Torre 4
Itaim Bibi, São Paulo**

**contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br**



São Paulo, 01 de dezembro de 2025

TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

A/C

Alessandra Michetti

REF: Imóveis comerciais localizados na Av. Armando Lombardi, 400 – Freguesia de Jacarepaguá – Rio de Janeiro / RJ

Atendendo à solicitação da BR-CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base novembro de 2025.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Resolução 175, de 23 de Dezembro de 2022 e Instrução 516, de 29 de Dezembro de 2011, da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	8
3.2. ENTORNO.....	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	23
5.1. PANORAMA DE MERCADO	24
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	29
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	33
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	33
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	36
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	40
7.4. VALOR POR LOJA.....	40
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	41
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	42
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	46
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	49
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	50

SUMÁRIO

INTERESSADO	BR CAPITAL - FII TJK		
PROPRIETÁRIO	TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Barra Private		
TIPOLOGIA	Comercial - Loja		
OBJETO	Endereço	Avenida Armando Lombardi, 400 – lojas 105, 108 e 109	
	Bairro	Freguesia de Jacarepaguá	
	Cidade/UF	Rio de Janeiro / RJ	
	Área de Terreno	6.081,80 m ²	
	Área Construída	3.029,43 m ²	
	Área Privativa	2.904,07 m ²	
	Vagas Garagem	66	
DATA VISTORIA	29/09/2025	DATA BASE	novembro-2025
		ACOMPANHANTE	Fabiano Pereira

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 31.130.000,00	Trinta E Um Milhões, Cento E Trinta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ/MF Nº 39.714.024/0001-48), representado por **BR-CAPITAL** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de 01 de novembro de 2025, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

MATRÍCULA							
Unidade	Nº da Matrícula	Cartório	Fração Ideal (%)	Nº de Vagas	Proprietário	Último ato praticado	Data da última emissão
Loja 105	281.137	9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro / RJ	10,30%	22	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Av. 21 - Restrições (07/11/2023)	10/01/2025
Loja 108	281.138		11,08%	22		Av. 24 - Restrições (07/11/2023)	
Loja 109	281.139		11,50%	22		Av. 24 - Restrições (07/11/2023)	

IPTU							
Inscrição Cadastral	Contribuinte	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Testada (m)	Ano de Exercício	Valor Venal Total (R\$)	IPTU Anual (R\$)
3.049.561-8	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		954,00			6.784.643,00	171.279,00
3.049.564-2		6.081,80	1.007,00	118,40	2025	7.161.568,00	180.702,00
3.049.565-9			1.045,00				7.431.816,00

PLANTAS/ QUADROS DE ÁREAS			
Arquivo	Área Privativa Coberta edificada (m²)	Área Comum coberta edificada (m²)	Área Total construída (m²)
	905,00	41,33	946,33
Croqui do empreendimento	978,83	38,13	1.016,96
	1.020,24	45,90	1.066,14

CONTRATO DE LOCAÇÃO								
ID	Locatário	Área Locável (m²)	Nº de Vagas	Data de Início Contrato	Data de Término Contrato	Valor de Locação Inicial	Data do Último Aditivo	Valor Atualizado
Loja 105	Inquilino 1	954,00	22	01/12/2023	30/11/2033	76.320,00	17/07/2025	em carência
Lojas 108 e 109		n/i	44	01/11/2020	31/10/2030	156.450,00	31/07/2025	204.036,60

3.2. ENTORNO

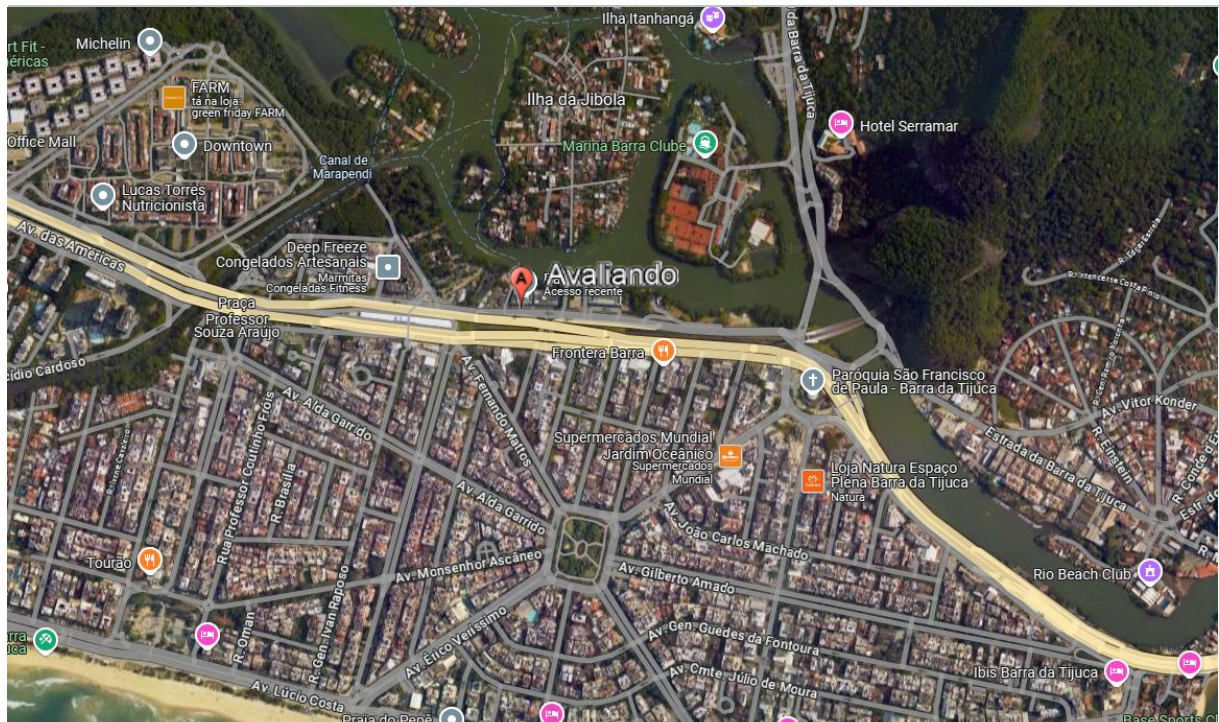


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços / Institucional
Densidade de Ocupação:	Vertical - Média
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Sim: Orla da Lagoa da Tijuca / Ilha da Gigóia Área de Proteção Ambiental (APA); Área de Proteção Ambiental (APARU) e Área de Relevante Interesse Ecológico, segundo Zona de Amortecimento Mosaico Marapendi - Resolução SECONSERMA 65 de 27/04/2017. As matrículas informam que o terreno possui uma faixa de 15,00m de proteção no terreno do imóvel.
Polos Valorizantes:	Em avenida de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público universidades ou faculdades / clubes sociais ou esportivos / hospitais / transporte público / estação de BRT e metrô
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓ Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓ Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Av. Armando Lombardi



Av. Armando Lombardi



Av. Armando Lombardi



Estação de Metrô Jardim Oceânico

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	LC 270 de 16/01/2024 - Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá Outras Providências / Decreto Nº 3046 de 27/04/1981 - Consolida Instruções Normativas e os Demais Atos Complementares Baixados para Disciplinar a Ocupação do Solo na Área da ZE-5, definida e delimitada pelo Decreto Nº 322 de 03/76
Zona de Uso - Descrição	ZPP (A-1) da AP4 - Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá Subzona A-1
T.O. (Taxa de Ocupação)	50%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,25 Máximo n/i
Gabarito	2 pavimentos
Lote Mínimo	600,00 m ² e 15 m de testada
Principais Usos Permitidos	Residencial (Uni e Multifamiliar), comercial e serviços
Principais Usos Vetados	Demais
Outros	Área Especial de Interesse (AEI): Ambiental - Baixada de Jacarepaguá

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	n/i	n/i	n/i	66
IPTU	6.081,80	3.006,00	n/i	n/i
Planta	n/i	3.029,43	2.904,07	n/i
Contrato de Locação	n/i	n/i	3.360,91	66
ADOTADA EM CÁLCULO	6.081,80	3.029,43	2.904,07	66

n/i - não informado | n/a - não aplicável

É importante esclarecer que as lojas são ocupadas por um único inquilino, podendo áreas tradicionalmente classificadas como comuns serem incorporadas às áreas locáveis. Assim, pode haver divergência entre as áreas constantes na documentação e aquelas efetivamente ocupadas no local.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Barra Private é um condomínio comercial, composto por um bloco com 4 pavimentos e 02 subsolos, subdividido em 09 lojas, todas com frente para o estacionamento frontal e 04 pavimentos cada, sem subsolo.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	Aprox. 100,00 m (terreno total) para Av. Armando Lombardi / Fundos para Faixa Marginal de proteção da orla da Lagoa da Tijuca
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por gradil

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	7 Pavimentos: 02 subsolos + Térreo + 2 pavimentos superiores + Cobertura + telhado
Pé Direito	3,00m em alguns trechos com pé-direito duplo
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Recuada do alinhamento da via e afastada das divisas do terreno
Estrutura da Cobertura	Laje impermeabilizada
Fechamento	Concreto armado
Fachada	Alvenaria / Bloco de Concreto
Esquadrias e Vidros	Pele de Vidro / placas de granito Alumínio / Vidros
Padrão IBAPE	Escritório superior com elevador - máximo
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	20 anos
Vida Útil Remanescente	40 anos

A construção apresenta a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
Subsolos (02)	Vagas de estacionamento, serviços gerais prediais
Térreo	Acesso a recepção e hall de elevadores (somente para os subsolos e a recepção), 09 lojas de frente para o estacionamento frontal (para clientes)
2º e 3º Pavimento	Andares interligados pelas lojas. Cada loja conta com 01 elevador e 01 escada.
Cobertura	Interligada a loja com salas e terraço
Telhado	Áreas técnicas e telhado

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção e hall de elevador	Granito	Alvenaria com pintura	Gesso
Lojas	Porcelanato/ Granilite/ Granito	Alvenaria com pintura/ textura/ Revestimento de madeira	Gesso
Sanitários / Copa	Porcelanato / Cerâmico	Porcelanato / Cerâmico	Gesso
Subsolo	Cimentado	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cada loja conta com 1 elevador, com capacidade para 4 pessoas; o condomínio conta com 02 elevadores interligando subsolos e térreo ▪ 1 Escada interna enclausurada do térreo para o SS; ▪ Cada loja conta com 01 escada não enclausurada.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circuito de TV e Vigilantes.
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 gerador movido a diesel com 350 kVA.
Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ar-condicionado tipo Split; ▪ Ar-condicionado central com torres de arrefecimento.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada principal



Fachada principal



Acesso veículos e pedestre ao condomínio



Acesso veículos e pedestre ao condomínio



Acesso ao estacionamento subsolos



Acesso a estação BRT



Avenida Armando Lombardi



Avenida Armando Lombardi



Identificação do condomínio



Estacionamento frontal



Estacionamento frontal



Estacionamento subsolo



Estacionamento subsolo



Recepção condomínio



Área comum condomínio



Área comum condomínio



Fachada Loja 105



Fachada Loja 105



Loja 105



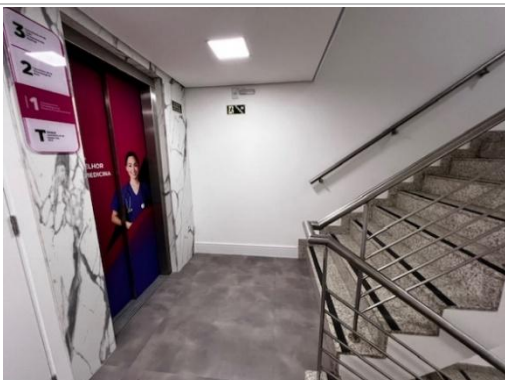
Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



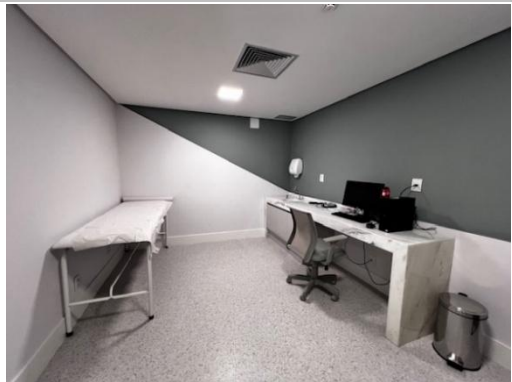
Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Loja 105



Fachada Lojas 108 e 109



Acesso recepção do condomínio



Estacionamento frontal



Estacionamento subsolo



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



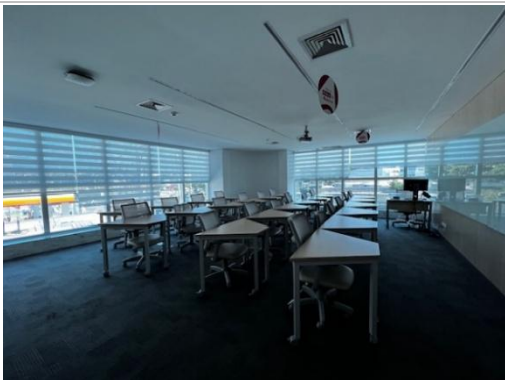
Lojas 108 e 109



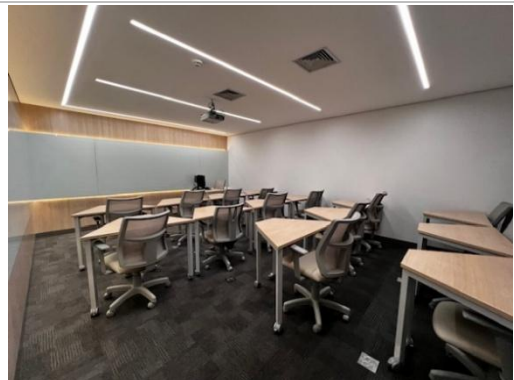
Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109



Lojas 108 e 109

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Rio de Janeiro / RJ		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.200,33 km ²	1.200,33 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	6.625.849 hab.	6.625.849 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 364.052.058,23	R\$ 364.052.058,23	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 54.426,08	R\$ 54.426,08	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,799	0,799	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Média	Para Venda	Média
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Construção de Qualidade;
- ✓ Bom estado de conservação;
- ✓ Ampla área de estacionamento;
- ✓ Boa Localização e Acesso, em frente à estação de metrô.

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado.

Oportunidades:

- ✓ Contrato vigente de longa duração.

Ameaças:

- ✓ Não identificado.

5.1. PANORAMA DE MERCADO

CENÁRIO ECONÔMICO GLOBAL

A economia mundial atravessa um período de desafios e ajustes. Após os impactos da pandemia, a inflação elevada e as políticas monetárias restritivas adotadas por diversos bancos centrais reduziram o crescimento global. De acordo com o último relatório de Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial (Bird), datado de 16 de janeiro de 2025, a expectativa é que o crescimento global se mantenha estável em 2,7% em 2025-26. O Federal Reserve (Fed), o Banco Central Europeu (BCE) e outras autoridades monetárias mantêm uma postura cautelosa, ajustando juros para controlar a inflação sem prejudicar excessivamente a atividade econômica.

A economia dos Estados Unidos segue resiliente, impulsionada pelo mercado de trabalho aquecido e pelo consumo robusto. Contudo, a incerteza sobre os próximos passos da política monetária ainda preocupa investidores. Na Europa, a recuperação tem sido mais lenta, refletindo o impacto da guerra na Ucrânia e o elevado custo da energia.

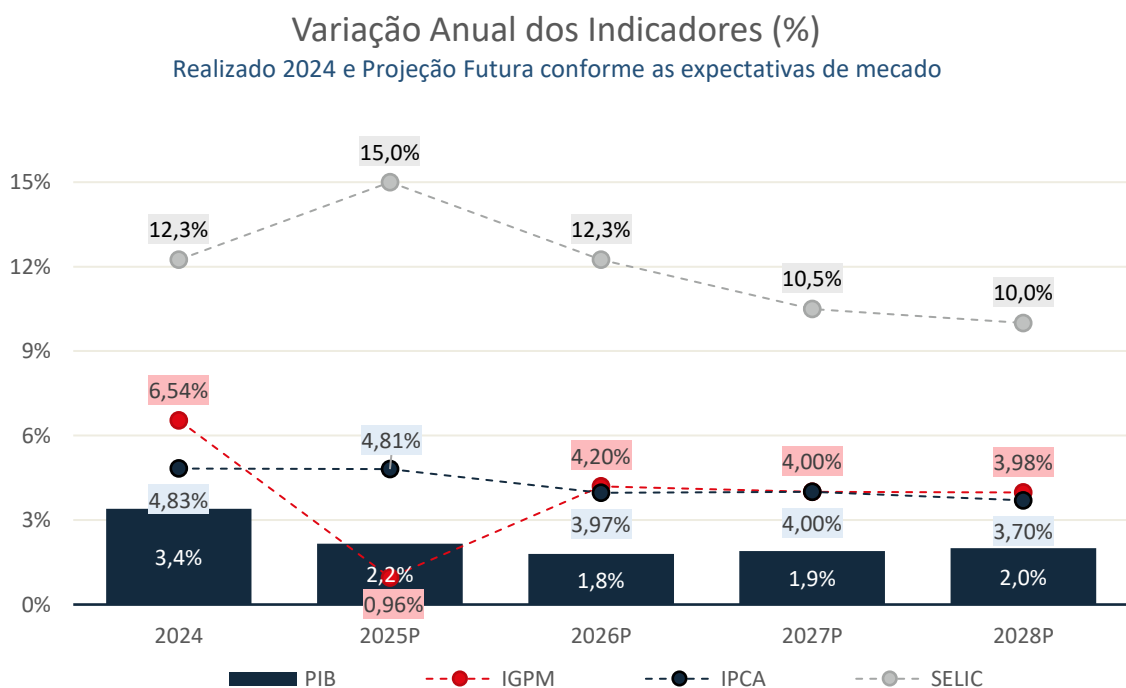
Além da volatilidade nos mercados financeiros e da instabilidade geopolítica, outro fator relevante é o aumento de barreiras comerciais, como políticas protecionistas adotadas por diversos países, incluindo os EUA com o plano “Dia da Libertação”.

O plano prevê a aplicação de tarifas recíprocas a todos os países que, segundo o governo americano, impõem barreiras desproporcionais aos produtos dos EUA, afetando o comércio com vários países direta ou indiretamente, como China, União Europeia, México, Canadá, Japão e Coreia do Sul. Esta decisão gerou uma onda de incertezas e reconfigurações no mercado global.

Para as economias afetadas, essas tarifas podem gerar impactos negativos, como a redução das exportações para os EUA, o que afeta diretamente o crescimento econômico. Países com uma dependência significativa das exportações para os EUA podem enfrentar dificuldades econômicas, com efeitos colaterais como desemprego nas indústrias exportadoras e a diminuição da atratividade de investimentos estrangeiros. Neste contexto, a economia do Brasil poderá ser afetada de forma mista: por um lado, há uma possibilidade de redução nas exportações, pois o país é um importante fornecedor de commodities como soja, carne, café e ferro; e aumento nos custos de importação. Por outro, o país poderá encontrar novas oportunidades em outros mercados e ajustar suas relações comerciais.

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia brasileira em 2025 apresenta sinais de moderação no crescimento, após um período de recuperação pós-pandemia e relativa estabilidade macroeconômica. Esta seção apresenta indicadores macroeconômicos que fornecem o contexto econômico-financeiro para o *valuation* do imóvel, e que influenciam no cálculo do valor de mercado e liquidez. Os índices selecionados — **PIB, IGPM, IPCA e Selic** — captam a dinâmica econômica nacional com abrangência geral, servindo como termômetro fundamental para os fatores que moldam a confiança dos investidores, os custos de financiamento, o valor dos ativos imobiliários e sua rentabilidade.



Fonte: Realizado 2024 PIB (IBGE)¹, IGPM (FGV)², IPCA (IBGE)³, Selic (BACEN)⁴; Projeções futuras (Focus, BACEN)⁵

O gráfico acima ilustra a evolução dos índices em 2024 e as projeções para 2025, alinhando expectativas para o planejamento estratégico de ativos. Esses indicadores, medidos e projetados por instituições de referência, embasam o cálculo financeiro do laudo, refletem o desempenho histórico e as expectativas futuras para a gestão estratégica de ativos imobiliários.

¹ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). PIB cresce 3,4% em 2024 e fecha o ano em R\$ 11,7 trilhões. Rio de Janeiro: IBGE, 07 mar. 2025. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/42774-pib-cresce-3-4-em-2024-e-fecha-o-ano-em-r-11-7-trilhoes>. Acesso em: 30 abr. 2025.

² FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS (FGV). IGP-M encerra o ano de 2024 com alta acumulada de 6,54%. Rio de Janeiro: FGV IBRE, IGP-M de dez. de 2024. Disponível em: <https://portalibre.fgv.br>. Acesso em: 30 abr. 2025.

³ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA: resultados de dezembro de 2024. Rio de Janeiro: IBGE, 2025. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7236>. Acesso em: 30 abr. 2025.

⁴ BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN, BCB). Taxa Selic: histórico mensal de 2024. Brasília: BCB, 2025. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em: 30 abr. 2025.

⁵ BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN). [Relatório Focus: expectativas de mercado. Brasília: Banco Central do Brasil, 03 out.2025. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br>. Acesso em: 10 out. 2025. Dados de PIB, IGPM, IPCA e Selic extraídos da mesma edição.

O **Produto Interno Bruto (PIB)**, calculado e divulgado pelo IBGE, representa a soma dos bens e serviços produzidos no país, servindo como métrica do desempenho econômico. Um PIB em expansão estimula a confiança de investidores e a demanda por imóveis comerciais e residenciais, enquanto retrações podem restringir transações. Em 2024, o PIB cresceu 3,4% (IBGE, 2024), com projeções de 2,16% para 2025 (BACEN. Focus, 06 out.2025), refletindo a expectativa do mercado por um menor crescimento econômico para este ano.

O **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)**, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), mede a inflação com base em preços no atacado, varejo e construção civil, sendo o principal índice para correção de aluguéis em contratos imobiliários tradicionais, especialmente em lajes corporativas e shoppings. Sua trajetória influencia diretamente a rentabilidade de ativos e o valor de mercado dos imóveis. Em 2024, o IGP-M registrou alta de 6,54% (FGV, 2024), com projeções de 0,96% para 2025 (BACEN. Focus, 06 out.2025), refletindo desaceleração inflacionária e tendência de moderação nos reajustes de contratos de locação.

O **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, também calculado pelo IBGE, é a inflação oficial do Brasil, monitorando bens e serviços consumidos pelas famílias. É o segundo índice mais utilizado para correção de aluguéis, depois do IGPM, e é o principal índice de referência para o setor imobiliário de varejo (ex.: lojas, franquias), balizando expectativas de custos e investimentos. Em 2024, o IPCA atingiu 4,83% (IBGE, 2024) com projeções de 4,81% para 2025 (Focus, 06 out.2025), sendo esperado uma estabilidade em relação ao período anterior.

A **Taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e Custódia)**, definida pelo Banco Central do Brasil, é a taxa básica de juros que orienta o custo de financiamentos e o rendimento de investimentos. No mercado imobiliário, este índice impacta diretamente o custo de crédito (ex.: CRIs, financiamentos bancários), os *yields* de fundos imobiliários (FIIs) e os *cap rates*, influenciando decisões de investidores. O setor imobiliário compete com alternativas de investimento, como títulos públicos (ex.: Tesouro Selic), poupança, e aplicações de renda variável, seja via aquisição direta de imóveis (para renda ou especulação) ou indireta (FIIs, CRIs). Assim, a Selic é um índice fundamental na discussão sobre investimentos imobiliários. A Selic encerrou o ano de 2024 em 12,25% (BACEN, 2024), e a expectativa é de finalizar 2025 em 15,0% em 2025 (Focus, 06 out.2025) continuando o ciclo de aperto monetário com a elevação dos custos de capital.

Esses indicadores, combinados com suas projeções, formam a base para o *valuation* do imóvel avaliando, conectando o contexto macroeconômico às dinâmicas locais do mercado imobiliário.

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário pode ser definido como um ecossistema de transações, investimentos e atividades relacionadas à aquisição, desenvolvimento, locação e gestão de ativos, abrangendo imóveis físicos (terrenos, edificações), direitos imobiliários e instrumentos financeiros (FIIs, CRIs). O valor, a rentabilidade e a liquidez de um imóvel são diretamente influenciadas por agentes que compõe este ecossistema moldado por fatores macroeconômicos, tendências setoriais e contextos regionais.

Projetos imobiliários, caracterizados por ciclos de vida longos e alta demanda por capital, dependem criticamente da disponibilidade de recursos financeiros. Na última década, o financiamento imobiliário diversificou-se significativamente, ampliando o acesso a capital e a liquidez dos ativos. Antes restrito ao capital próprio e ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o mercado incorporou instrumentos como FIIs, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e, mais recentemente, Exchange-Traded Funds (ETFs) lastreados em ativos imobiliários.

Esse movimento reflete a profissionalização do setor, impulsionada pelo surgimento de novos players, como securitizadoras e gestoras especializadas, e pela criação de instrumentos financeiros que atendem a diferentes perfis de investidores. A introdução de índices específicos, como o IFIX (que acompanha FIIs), IGMI-R (preços residenciais), IVAR (variação de aluguéis), ABRAIN/FIPE (preços de imóveis novos e usados), FipeZap (preços de venda e aluguel em 50 cidades) e IVG-R (valores de imóveis em alienação fiduciária), evidencia a maturidade e o aumento da complexidade do mercado imobiliário brasileiro.

A estrutura atual do mercado marcada por crescente complexidade e diversidade pode ser delimitada por sua diversidade setorial. Baseado na classificação setorial sugerida pela **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**, o mercado imobiliário brasileiro abrange os segmentos residencial (moradias), comercial (escritórios, varejo), logístico (galpões), rural e especializado (hotéis, hospitais), além de instrumentos financeiros como FIIs e CRIs. Cada setor apresenta dinâmicas e indicadores próprios, como preços, aluguéis, vacâncias e cap rates, moldados por fatores macroeconômicos, como Selic e IPCA, e tendências, como urbanização e e-commerce. Assim, faz parte do processo de *valuation* de um imóvel a contextualização correta do imóvel dentro do seu nicho específico.

Além das particularidades setoriais, a característica determinante de um imóvel é sua localização, conforme o consagrado mantra do real estate: “*location, location, location*”. A inserção geográfica de um ativo define seu valor de mercado, potencial de valorização e liquidez, influenciada pelo contexto socioeconômico e físico do lugar. Fatores como a economia local, incluindo renda disponível e dinamismo empresarial, o volume de empregos, a densidade de empresas e o acesso a serviços e

produtos moldam a atratividade de uma região. Igualmente relevantes são a infraestrutura instalada, como transporte, saneamento e conectividade, o zoneamento urbano, que regula o uso do solo, e eventuais incentivos fiscais, que estimulam investimentos. Esses elementos, intrinsecamente ligados ao lugar, posicionam o imóvel avaliado no ecossistema imobiliário, orientando sua competitividade e resiliência.

Variações regionais se destacam pela sua complexidade do mercado no âmbito nacional, com cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília exibindo perfis distintos. São Paulo destaca-se por seu mercado diversificado e robusto, abrangendo escritórios corporativos, varejo e logística, sustentado por uma densa rede de empresas e infraestrutura. Em contraste, Rio de Janeiro e Brasília apresentam demanda mais concentrada, frequentemente voltada a monousuários, como órgãos públicos em Brasília e empresas ligadas à Petrobras no Rio, o que pode limitar a flexibilidade, mas garante estabilidade em segmentos específicos. Essas dinâmicas regionais influenciam diretamente o posicionamento e o apelo de investimento do imóvel avaliado.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng^o Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, *“o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”*. No mercado imobiliário de imóveis comerciais, industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base

Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Escritório Superior com elevador		5,768	6,371	7,072
Escritório Fino		7,073	7,929	8,722

Fator depreciação (Idade x Estado de Conservação)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	74,23	87,34	100,44

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário adotado **R\$ 87,34**

A = Área Privativa 2.904,07 m²

V = Valor Total R\$ 253.641,47

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 254.000,00

7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Conjuntos	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
Lojas 105	Inquilino 1	01/12/23	30/11/33	Em carência	n/a
Lojas 108 e 109		01/11/20	31/10/30	204.036,60	102,07

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$ 87,34/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, as partes têm direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.

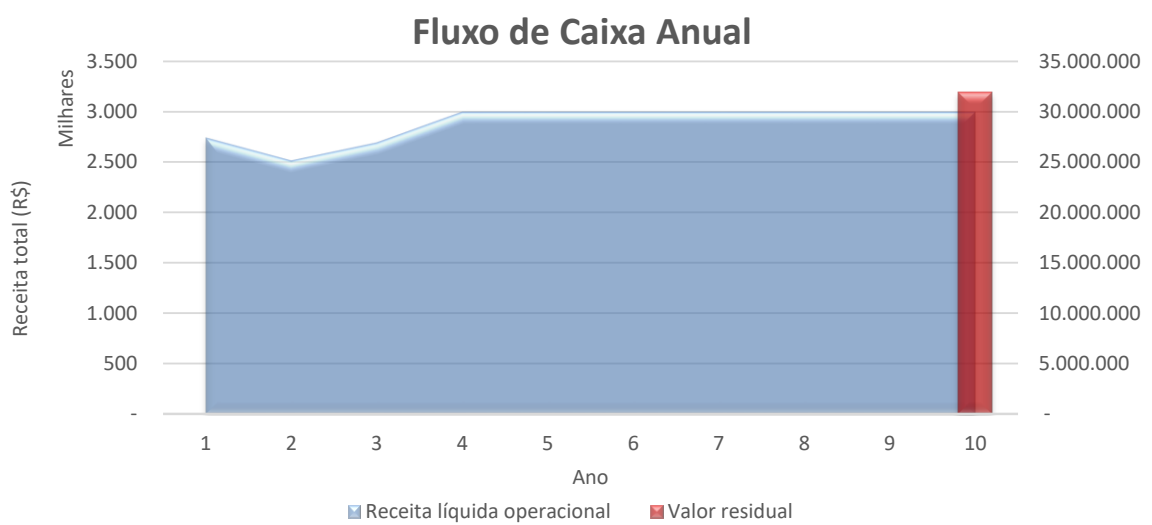
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Segundo informações do contrato, foi concedido ao locatário da loja 105 descontos de 60% de 01/12/2025 a 30/11/2026; 50% de 01/12/2026 a 30/11/2027 e 30% de 01/12/2027 a 30/11/2028;
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** não considerados.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e perpetuidade.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 38,24/m² para a loja 105 e 38,93 para as lojas 108 e 109, considerado apenas em meses de vacância (conforme informações cedidas pelo contratante).
- **IPTU:** R\$ 14,96/m² para a loja 105 e R\$ 14,95/m² para as lojas 108 e 109, considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2025).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,75% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,25% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR JUSTO PARA VENDA (Renda – Fluxo de Caixa) **R\$ 31.130.000,00** Trinta E Um Milhões, Cento E Trinta Mil Reais

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



FII TJK - Ed. Barra Private

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas			2.785.331	2.553.105	2.736.273	3.043.698	3.043.698	3.043.698	3.043.698	3.043.698	3.043.698	3.043.698	29.380.593
Receita de Locação Corrigida			3.334.835	3.011.025	3.011.025	3.043.698	3.043.698	3.043.698	3.043.698	3.043.698	3.043.698	3.043.698	30.662.769
Desconto de locação			(549.504)	(457.920)	(274.752)	-	-	-	-	-	-	-	(1.282.176)
Carência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguel mínimo garantido			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas			(41.780)	(38.297)	(41.044)	(45.655)	(45.655)	(45.655)	(45.655)	(45.655)	(45.655)	(45.655)	(440.709)
Comissão de locação			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Condomínio			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA			(27.853)	(25.531)	(27.363)	(30.437)	(30.437)	(30.437)	(30.437)	(30.437)	(30.437)	(30.437)	(293.806)
Gestão de contrato			(13.927)	(12.766)	(13.681)	(15.218)	(15.218)	(15.218)	(15.218)	(15.218)	(15.218)	(15.218)	(146.903)
Receita líquida operacional			2.743.551	2.514.809	2.695.229	2.998.042	2.998.042	2.998.042	2.998.042	2.998.042	2.998.042	2.998.042	28.939.884
Valor de Venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.904.840
Comissão de venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(987.145)
Valor residual			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.917.695
VPL (Valor Presente Líquido)			(31.129.346)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa			2.743.551	2.514.809	2.695.229	2.998.042	2.998.042	2.998.042	2.998.042	2.998.042	2.998.042	2.998.042	34.915.737
Fluxo de caixa acumulado			2.743.551	5.258.360	7.953.589	10.951.631	13.949.673	16.947.715	19.945.758	22.943.800	25.941.842	60.857.579	60.857.579

Nota: Este fluxo anual é meramente ilustrativo, o VPL é calculado pelo fluxo mensal apresentado no Anexo.

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

Análise de sensibilidade											
	Limites de sensibilidade		Escala	Variação							
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%							
Taxa de desconto (%a.a.)	-2,00%	2,00%	0,50%	0,0%							
Taxa de capitalização (%a.a)	-20,00%	25,00%	5,00%	0,0%							
Valor de locação - Consolidado											
Taxa de desconto			69,87	74,24	78,61	82,97	87,34	91,71	96,07	100,44	104,81
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	7,75%	-2,00%	28.892.054	30.485.222	32.078.390	33.671.559	35.264.727	36.857.896	38.451.064	40.044.232	41.637.401
	8,25%	-1,50%	28.006.586	29.545.330	31.084.073	32.622.817	34.161.561	35.700.305	37.239.049	38.777.793	40.316.537
	8,75%	-1,00%	27.159.383	28.646.083	30.132.783	31.619.483	33.106.183	34.592.883	36.079.583	37.566.282	39.052.982
	9,25%	-0,50%	26.348.531	27.785.448	29.222.364	30.659.281	32.096.198	33.533.115	34.970.032	36.406.949	37.843.866
	9,75%	0,00%	25.572.218	26.961.500	28.350.782	29.740.064	31.129.346	32.518.628	33.907.910	35.297.192	36.686.474
	10,25%	0,50%	24.828.735	26.172.424	27.516.112	28.859.801	30.203.489	31.547.178	32.890.866	34.234.555	35.578.243
	10,75%	1,00%	24.116.467	25.416.503	26.716.539	28.016.574	29.316.610	30.616.645	31.916.681	33.216.717	34.516.752
	11,25%	1,50%	23.433.886	24.692.115	25.950.343	27.208.571	28.466.799	29.725.027	30.983.255	32.241.483	33.499.711
11,75%	2,00%	22.779.548	23.997.724	25.215.900	26.434.076	27.652.251	28.870.427	30.088.603	31.306.779	32.524.954	
Taxa de capitalização (%a.a)											
Taxa de desconto			7,40%	7,86%	8,33%	8,79%	9,25%	9,71%	10,18%	10,64%	11,10%
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	7,75%	-2,00%	39.047.400	37.934.849	36.945.915	36.061.079	35.264.727	34.544.218	33.889.210	33.291.159	32.742.946
	8,25%	-1,50%	37.773.101	36.710.884	35.766.690	34.921.885	34.161.561	33.473.649	32.848.274	32.277.279	31.753.868
	8,75%	-1,00%	36.555.069	35.540.691	34.639.021	33.832.264	33.106.183	32.449.252	31.852.042	31.306.764	30.806.925
	9,25%	-0,50%	35.390.452	34.421.554	33.560.311	32.789.725	32.096.198	31.468.721	30.898.288	30.377.457	29.900.029
	9,75%	0,00%	34.276.560	33.350.908	32.528.107	31.791.917	31.129.346	30.529.877	29.984.904	29.487.321	29.031.203
	10,25%	0,50%	33.210.850	32.326.332	31.540.094	30.836.618	30.203.489	29.630.659	29.109.904	28.634.432	28.198.582
	10,75%	1,00%	32.190.924	31.345.537	30.594.083	29.921.729	29.316.610	28.769.122	28.271.405	27.816.968	27.400.401
	11,25%	1,50%	31.214.512	30.406.361	29.688.004	29.045.265	28.466.799	27.943.425	27.467.631	27.033.210	26.634.990
11,75%	2,00%	30.279.470	29.506.759	28.819.904	28.205.350	27.652.251	27.151.829	26.696.899	26.281.529	25.900.772	

7.4. VALOR POR LOJA

Loja	Área Privativa (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²) - Fluxo de Caixa Descontado	Valor Justo para Venda (R\$)
105	905,00	9.699,00	8.778.000,00
108 e 109	1.999,07	11.181,07	22.352.000,00
	2.904,07		31.130.000,00

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 31.130.000,00	Trinta E Um Milhões, Cento E Trinta Mil Reais
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

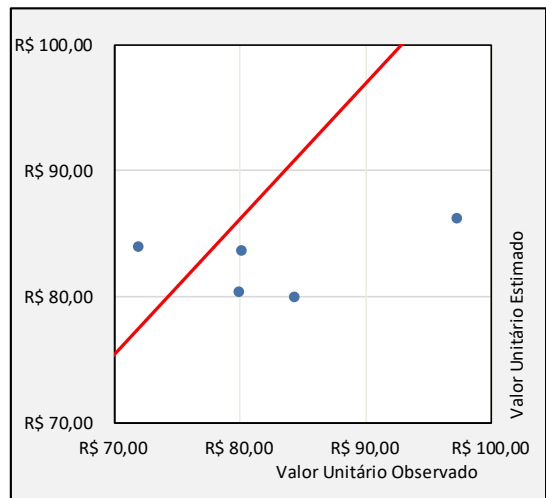
Item	Endereço	Empreendimento	Índice Local	Áreas	Construções				Contato		
				Área Privativa	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Avenida Armando Lombardi, 400	Barra Private	100	2.904,07 m ²	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	-	-	-
1	Rua Daut Peres, 33	Daut Peres, 33	100	5.336,00 m ²	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	RT Empreendimentos	Ana Beatriz	(21) 99985-2211
2	Avenida das Américas, 3443	Américas Corporate	95	370,00 m ²	10 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Continente Rio	Alessandra	(21) 99216-5815
3	Avenida das Américas, 3434	Mário Henrique Simonsen - Bloco 6	100	1.193,00 m ²	20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino (-)	Buildings	Alexandre	(21) 97111-8211
4	Avenida das Américas, 700	Città América	100	1.715,00 m ²	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	Perennial Assessoria	Kennedy	(21) 96439-3520
5	Avenida das Américas, 3434	Mário Henrique Simonsen	100	404,00 m ²	20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino (-)	Nunes Assessoria	Eduardo Nunes	(21) 99393-3553

Cálculo

Item	Área Privativa	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	5.336,00 m ²	R\$ 500.000,00	0,90	R\$ 84,33/m ²	1,000	1,088	1,000	1,088	R\$ 91,76/m ²
2	370,00 m ²	R\$ 40.000,00	0,90	R\$ 97,30/m ²	1,011	1,088	0,914	1,012	R\$ 98,49/m ²
3	1.193,00 m ²	R\$ 95.440,00	0,90	R\$ 72,00/m ²	1,000	1,000	1,047	1,047	R\$ 75,40/m ²
4	1.715,00 m ²	R\$ 137.200,00	1,00	R\$ 80,00/m ²	1,000	1,088	1,000	1,088	R\$ 87,04/m ²
5	404,00 m ²	R\$ 36.000,00	0,90	R\$ 80,20/m ²	1,000	1,000	1,047	1,047	R\$ 83,99/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Privativa	2.904,07 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	20 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 11,83/m ²	Padrão:	escritório superior c/ elev (+)
Limite inferior:	R\$ 81,42/m ²	Conservação:	c - regular
Média:	R\$ 87,34/m ²		
Limite superior:	R\$ 93,25/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 75,40/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 61,13/m ²
Valor máximo:	R\$ 98,49/m ²	Média:	R\$ 87,34/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 113,54/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 74,23/m ²	R\$ 74,23/m ²	
Média:	R\$ 87,34/m²	R\$ 87,34/m²	
Limite superior:	R\$ 100,44/m ²	R\$ 100,44/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
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 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3 ✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1

* 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.

Pontuação 11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II **GRAU DE PRECISÃO: Grau III**

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3 e 5



Elemento 4

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

										Inquilino 1 - loja 105																			
Total		9.387.107		-1.282.176		0		10.254.188		0		-307.626		0		0		-81.049		-40.525		-429.200		17.929.919					
VPL		31-out-25		6.064.971		-1.136.533		0		4.044.418		8.972.856		0		-121.333		0		0		-49.284		-24.642		-195.259		8.777.597	
Período										Despesas																			
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condômino	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional										
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
dez-25	1	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
jan-26	2	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
fev-26	3	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
mar-26	4	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
abr-26	5	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
mai-26	6	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
jun-26	7	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
jul-26	8	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
ago-26	9	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
set-26	10	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
out-26	11	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
nov-26	12	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
dez-26	13	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
jan-27	14	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
fev-27	15	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
mar-27	16	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
abr-27	17	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
mai-27	18	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
jun-27	19	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
jul-27	20	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
ago-27	21	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
set-27	22	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
out-27	23	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
nov-27	24	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
dez-27	25	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
jan-28	26	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
fev-28	27	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
mar-28	28	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
abr-28	29	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
mai-28	30	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
jun-28	31	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
jul-28	32	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
ago-28	33	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
set-28	34	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
out-28	35	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
nov-28	36	100%	84,33	1,00	84,33	76.320	-45.792	0	0	30.528	0	0	0	0	0	-305	-153	-458	30.070										
dez-28	37	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
jan-29	38	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
fev-29	39	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
mar-29	40	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
abr-29	41	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
mai-29	42	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
jun-29	43	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
jul-29	44	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
ago-29	45	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
set-29	46	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
out-29	47	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
nov-29	48	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
dez-29	49	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
jan-30	50	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
fev-30	51	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
mar-30	52	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
abr-30	53	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
mai-30	54	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
jun-30	55	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
jul-30	56	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
ago-30	57	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
set-30	58	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
out-30	59	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
nov-30	60	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
dez-30	61	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
jan-31	62	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
fev-31	63	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
mar-31	64	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
abr-31	65	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
mai-31	66	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
jun-31	67	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
jul-31	68	100%	87,34	1,00	87,34	79.043	0	0	0	79.043	0	0	0	0	0	-790	-395	-1.186	77.857										
ago-31	69	100%	87,34	1,00	87,34																								

Inquilino 1 - Lojas 108 e 109																		
Total					21.275.662	0	0	22.650.652	0	0	-679.520	0	0	0	-211.757	-106.378	-998.654	42.937.660
VPL	31-out-25				13.894.395	0	0	8.933.783	22.828.178	0	-268.013	0	0	0	-138.944	-69.472	-476.429	22.351.749

Recorta											Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Recorta de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
jan-26	2	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
fev-26	3	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
mar-26	4	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
abr-26	5	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
mai-26	6	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
jun-26	7	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
jul-26	8	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
ago-26	9	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
set-26	10	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
out-26	11	100%	102,07	1,00	102,07	204,036	0	0	0	204,036	0	0	0	0	0	-2,040	-1,020	-3,061	200,975
nov-26	12	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
dez-26	13	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jan-27	14	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
fev-27	15	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
mar-27	16	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
abr-27	17	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
mai-27	18	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jun-27	19	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jul-27	20	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
ago-27	21	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
set-27	22	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
out-27	23	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
nov-27	24	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
dez-27	25	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jan-28	26	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
fev-28	27	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
mar-28	28	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
abr-28	29	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
mai-28	30	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jun-28	31	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jul-28	32	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
ago-28	33	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
set-28	34	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
out-28	35	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
nov-28	36	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
dez-28	37	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jan-29	38	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
fev-29	39	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
mar-29	40	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
abr-29	41	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
mai-29	42	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jun-29	43	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jul-29	44	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
ago-29	45	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
set-29	46	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
out-29	47	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
nov-29	48	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
dez-29	49	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jan-30	50	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
fev-30	51	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
mar-30	52	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
abr-30	53	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
mai-30	54	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jun-30	55	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jul-30	56	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
ago-30	57	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
set-30	58	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
out-30	59	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
nov-30	60	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
dez-30	61	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jan-31	62	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
fev-31	63	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
mar-31	64	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
abr-31	65	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
mai-31	66	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jun-31	67	100%	87,34	1,00	87,34	174,599	0	0	0	174,599	0	0	0	0	0	-1,746	-873	-2,619	171,980
jul-31																			

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade									
Item	Atividade	Para identificação de valor							
		Grau III			Grau II			Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais		
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1	✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1	✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1	✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico		
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas		
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1	✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%		
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado	1	✓
Pontuação									11
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):									Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em razão do tamanho dos arquivos, deixamos de incluir os anexos neste laudo. Os documentos utilizados nesta avaliação encontram-se em nossa base de dados para o caso de necessidade de consulta.