

Laudo de Avaliação

Prédio Comercial
Avenida Adolfo Pinheiro, 2366 – Santo Amaro
São Paulo / SP

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

Ref.: 25_58062_2

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: Imóvel comercial localizado na Avenida Adolfo Pinheiro, 2366 – Santo Amaro – São Paulo/SP

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	20
5.1. PANORAMA DE MERCADO	21
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	26
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	30
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	30
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	33
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	37
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	38
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	39
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	43
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	45
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	46

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	CDB Inteligência Diagnóstica – Borba Gato		
TIPOLOGIA	Comercial - Prédio Inteiro		
OBJETO	Endereço	Avenida Adolfo Pinheiro, 2366	
	Bairro	Santo Amaro	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	1.569,00 m ²	
	Área Construída	5.919,00 m ²	
	Vagas Garagem (estimada)	118	
DATA VISTORIA	05/11/2025	DATA BASE	novembro-2025
		ACOMPANHANTE	Luciano Morais

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 49.630.000,00	Quarenta E Nove Milhões, Seiscentos 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 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						
Nº da Matrícula	Cartório	Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Proprietário	Último ato praticado	Data da última emissão
71.395	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP	400,00	181,00	T.J.K. Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário	Av. 15 - Retificação (06/04/2022)	06/07/2023
74.903		256,00	n/i		Av. 17 - Retificação (06/04/2022)	06/07/2023
178.448		253,00	n/i		Av. 14 - Retificação (06/04/2022)	06/07/2023
305.254		260,00	n/i		Av. 10 - Retificação (06/04/2022)	06/07/2023
346.725		400,00	n/i		Av. 13 - Retificação (06/04/2022)	06/07/2023

IPTU

Inscrição Cadastral:	088.049.0152-7
Contribuinte:	Informação Protegida por Sigilo Fiscal
Área de Terreno:	1.569,00 m ²
Área Construída:	5.919,00 m ²
Ano de Exercício:	2025
Testada:	39,03 m

Contrato de Locação

Área de Terreno:	909,00 m ²
Área Construída:	n/i
Data de Início Contrato:	01/01/2024
Data de Término Contrato:	31/12/2033
Valor de Locação:	R\$ 370.000,00
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 404.981,42

3.2. ENTORNO

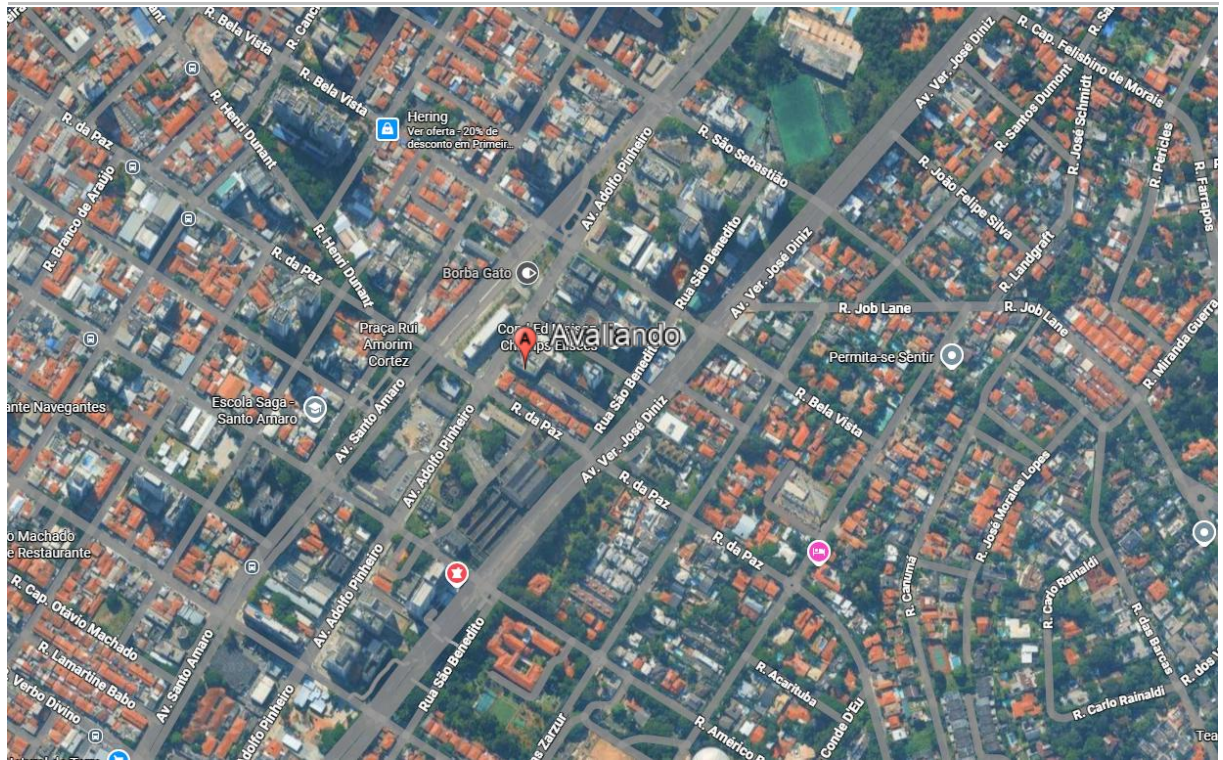


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial unifamiliar / multifamiliar/ Comercial / Prestação de Serviços
Densidade de Ocupação:	Horizontal / Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / transporte público / estação de metrô / faculdades / escolas / clubes sociais ou esportivos
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial / Prestação de Serviços
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



Avenida Adolfo Pinheiro



Avenida Adolfo Pinheiro

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	Lei nº 18.081 de 19 de janeiro de 2024 - Dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 – Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126, e dá outras providências.				
Zona de Uso - Descrição	ZEU - Zona Eixo da Transformação Urbana				
T.O. (Taxa de Ocupação)	70%				
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	<table border="0"> <tr> <td>Básico</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Máximo</td> <td>2,0</td> </tr> </table>	Básico	1,0	Máximo	2,0
Básico	1,0				
Máximo	2,0				
Gabarito	48 metros				
Lote Mínimo	1.000,00 m ²				
Principais Usos Permitidos	Residencial, comercial				
Principais Usos Vetados	Industrial				

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)	Vagas de Garagem
Matrícula	1.569,00	181,00	0
IPTU	1.569,00	5.919,00	n/i
Contrato de locação	0,00	0,00	0
Estimado (in loco)	n/a	n/a	118
ADOTADA EM CÁLCULO	1.569,00	5.919,00	118

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

Para efeito de cálculo, foi considerada a área construída equivalente, conforme demonstrado abaixo:

Pavimento / Bloco	Área Construída (m ²)	Peso	Área Equivalente (m ²)
Subsolo 2	1.284,50	25%	321,13
Subsolo 1	1.284,50	25%	321,13
Térreo	720,00	100%	720,00
4 Pavimentos Superiores	2.510,00	100%	2.510,00
Ático / Apoio	120,00	10%	12,00
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	5.919,00		3.884,25
Estacionamento Externo	100,00	25%	25,00
ÁREA TOTAL EQUIVALENTE			3.909,25

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio comercial, atualmente ocupado. O imóvel é composto por 7 pavimentos.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	39,03m – Avenida Adolfo Pinheiro
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Leve declive
Situação	Acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria / Divisas não delimitadas

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	7 Pavimentos: 2 SS + Térreo + 4 Pvtos
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha de fibrocimento
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pele de Vidro / Chapa metálica / Alvenaria com pintura / Textura
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro temperado
Padrão IBAPE	Escritório Médio c/ elevador – limite médio
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	10 anos
Vida Útil Remanescente	50 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção	Porcelanato	Alvenaria com pintura / Textura	Gesso / Forro modular
Salas / Circulação	Granilite / Porcelanato / Cerâmico	Alvenaria com pintura / Textura	Gesso / Forro modular
Sanitários / Copa	Cerâmico	Alvenaria com pintura / Textura / Azulejo parcial / Azulejo	Gesso / Forro modular
Subsolos	Concreto	Alvenaria sem revestimento / Alvenaria com pintura	Laje de concreto aparente

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"> ▪ 3 elevadores ▪ 2 Escadas de emergência com portas corta-fogo.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CFTV
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extintores; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrada de energia em alta tensão.
Gerador	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 gerador
Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ar-condicionado tipo Split; ▪ Ar-condicionado central.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada do empreendimento



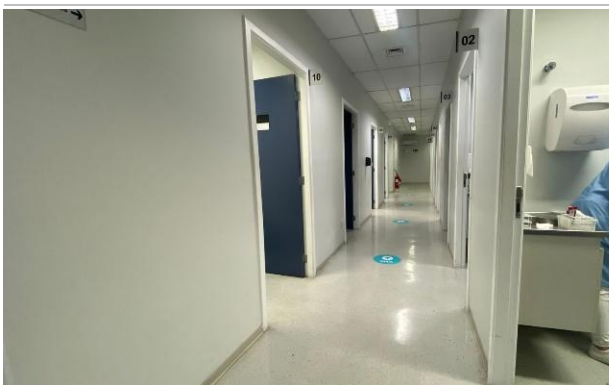
Fachada do empreendimento



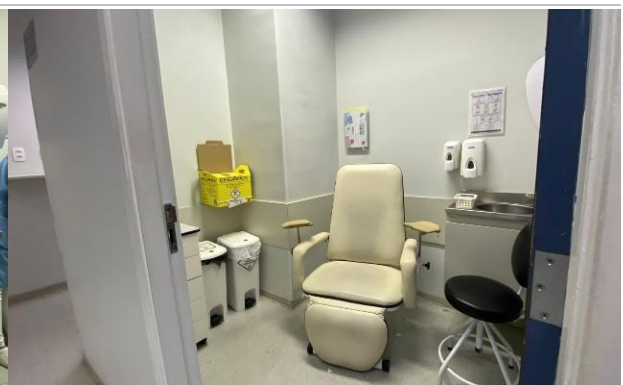
Térreo



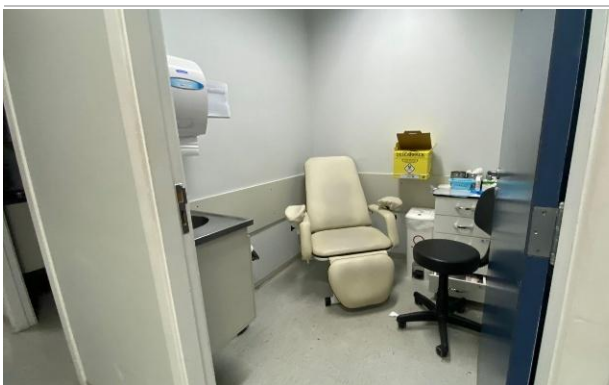
Térreo



Térreo



Térreo



Térreo



Térreo



Térreo



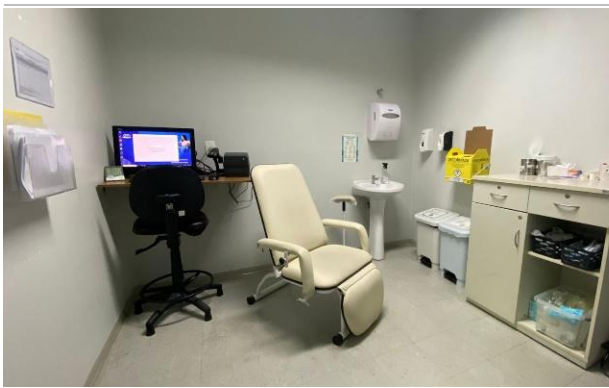
Térreo



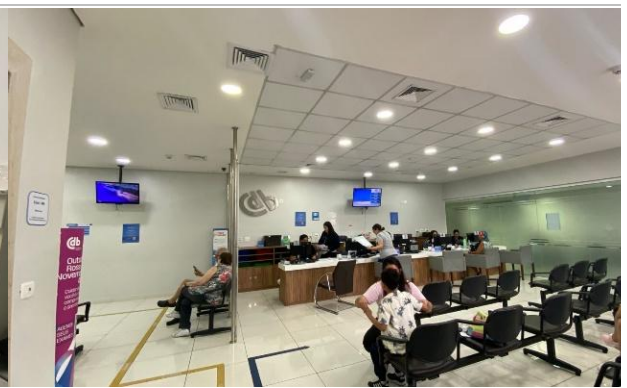
1º Pavimento



1º Pavimento



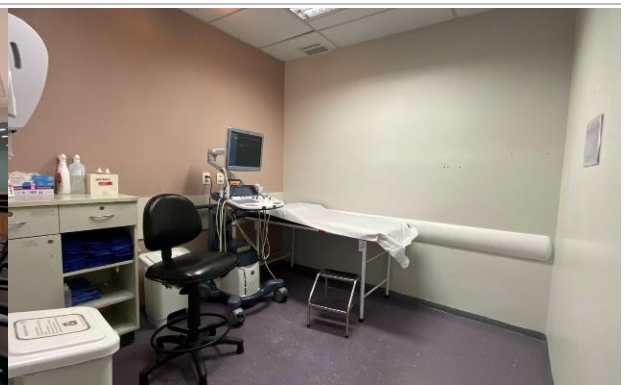
1º Pavimento



1º Pavimento



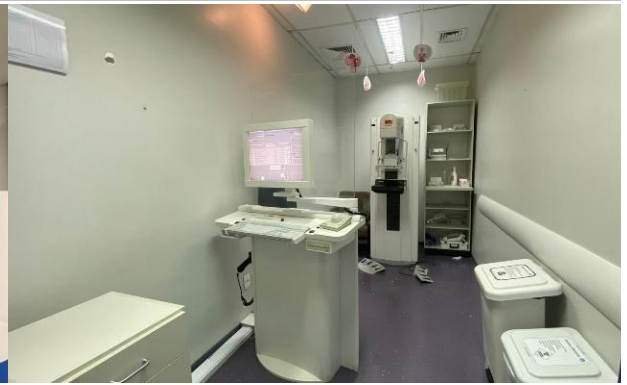
2º Pavimento



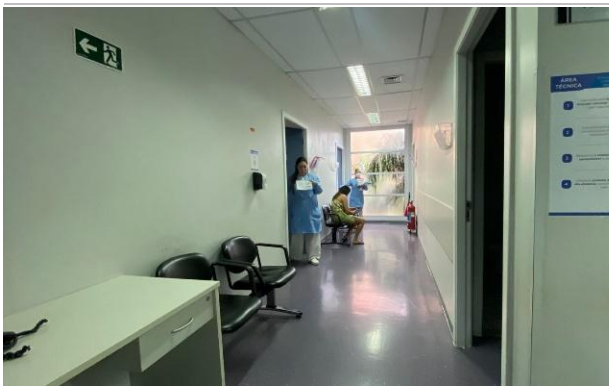
2º Pavimento



2º Pavimento



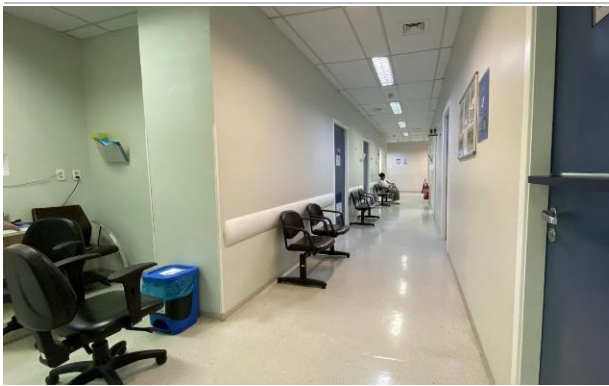
2º Pavimento



2º Pavimento



3º Pavimento



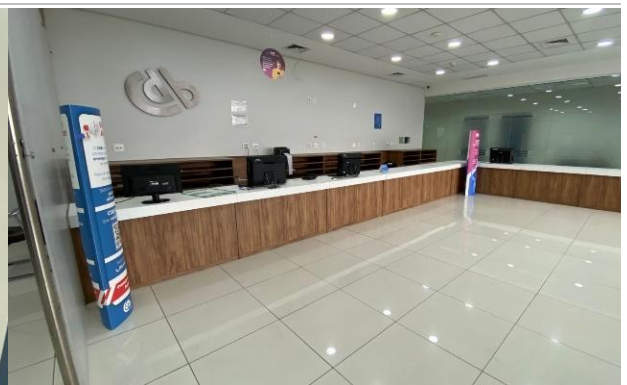
3º Pavimento



3º Pavimento



3º Pavimento



3º Pavimento



4º Pavimento



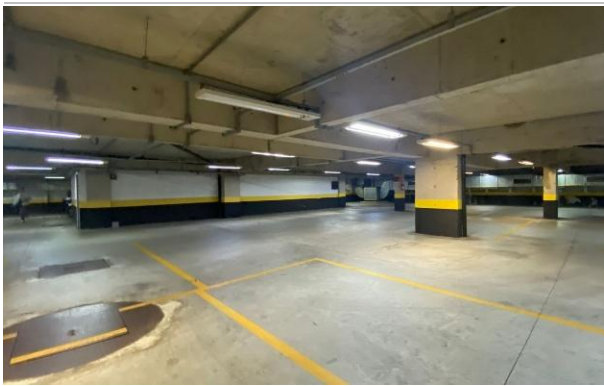
4º Pavimento



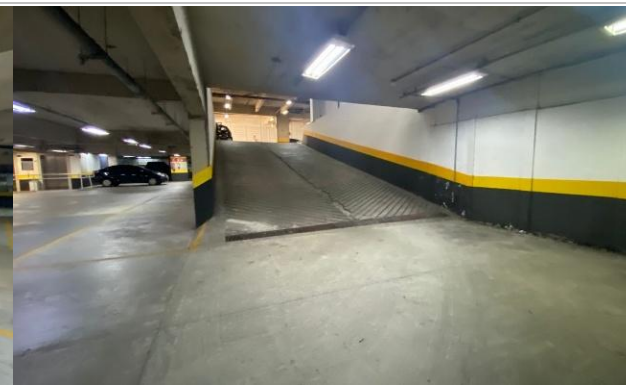
4º Pavimento



4º Pavimento



Subsolo



Subsolo



Subsolo



Subsolo

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.521,11 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	12.200.180 hab.	12.200.180 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 714.683.362,46	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 58.691,90	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,805	0,805	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 / Atual;
- ✓ Bom estado de conservação;
- ✓ Estacionamento;
- ✓ Boa Localização e Acesso.

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado.

Oportunidades:

- ✓ Imóvel com contrato de locação vigente até 2033.

Ameaças:

- ✓ Revenda limitada a poucos investidores.

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.

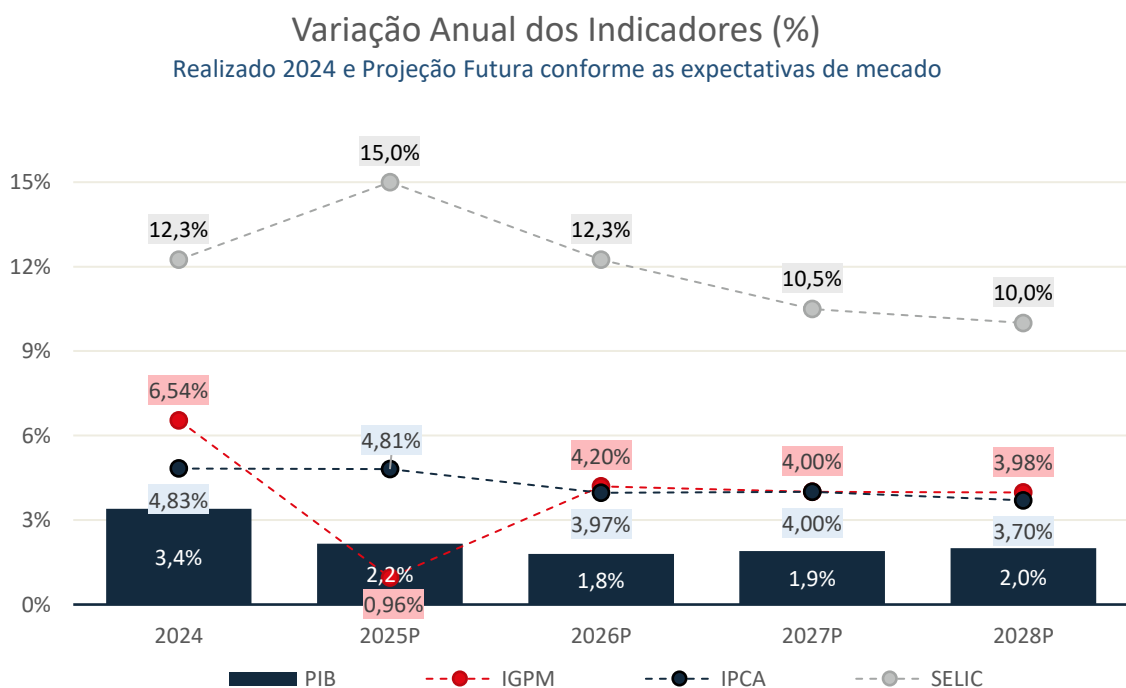
Além da volatilidade nos mercados financeiros e da instabilidade geopolítica, outro fator relevante é o aumento de barreiras comerciais, como políticas protecionistas adotadas por diversos países, incluindo os EUA com o plano “Dia da Libertação”.

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 frentes múltiplas

Os fatores utilizados foram propostos em publicação do IBAPE/SP: 2011 - Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, demonstrados a seguir.

Paradigma	Múltiplas frentes ou esquina
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	n
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	n
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	n
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%
10ª Zona Industrial	n
11ª Zona Galpões	n

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 Médio sem elevador		4,014	4,33	4,763
Escritório Médio com elevador		4,745	5,273	5,767

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)	96,86	113,96	131,05

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\$ 113,96**

A = Área Construída Equivalente 3.909,25 m²

V = Valor Total R\$ 445.498,13

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 445.000,00

A = Área Construída 5.919,00 m²

Vu = Valor Unitário (R\$/m² Área Construída) R\$ 75,27

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 contrato de locação vigente:

Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
Inquilino 1	01/01/24	31/12/33	404.981,42	68,42

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\$ 75,27/m² de área construída, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, as partes não 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 o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.

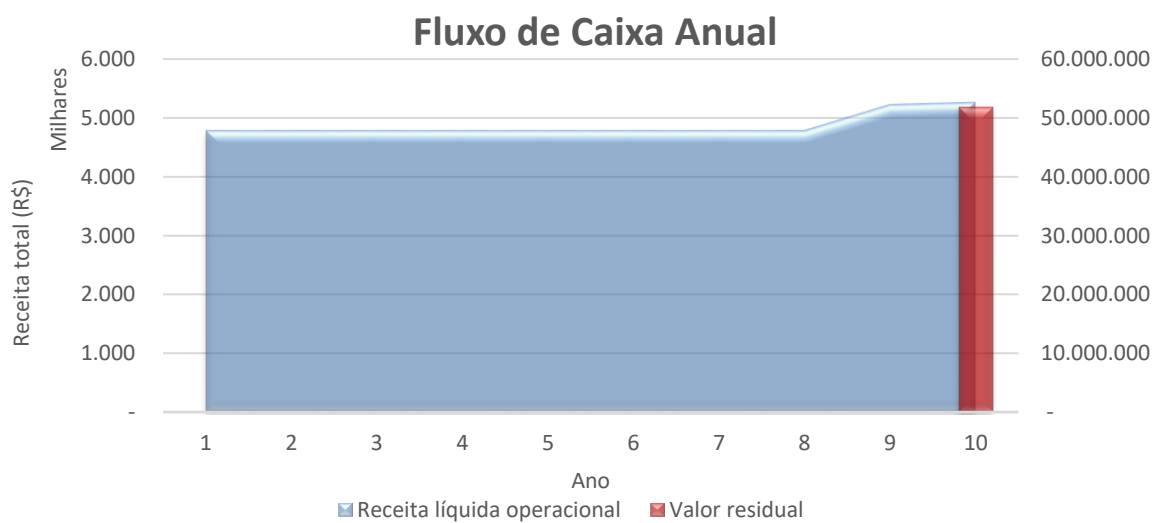
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** não considerado.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada 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.
- **IPTU:** R\$ 5,82/m², 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 10,50% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 10,00% 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\$ 49.630.000,00	Quarenta E Nove Milhões, Seiscentos E Trinta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

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



FII TJK_Borba Gato

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		4.859.777	4.859.777	4.859.777	4.859.777	4.859.777	4.859.777	4.859.777	4.859.777	5.305.736	5.346.278	49.530.230
Receta de Locação Corrigida		4.859.777	4.859.777	4.859.777	4.859.777	4.859.777	4.859.777	4.859.777	4.859.777	5.305.736	5.346.278	49.530.230
Desconto de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receta de aluguel mínimo garantido		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		(72.897)	(72.897)	(72.897)	(72.897)	(72.897)	(72.897)	(72.897)	(72.897)	(79.586)	(80.194)	(742.953)
Comissão de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Condomínio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(48.598)	(48.598)	(48.598)	(48.598)	(48.598)	(48.598)	(48.598)	(48.598)	(53.057)	(53.463)	(495.302)
Gestão de contrato		(24.299)	(24.299)	(24.299)	(24.299)	(24.299)	(24.299)	(24.299)	(24.299)	(26.529)	(26.731)	(247.651)
Capex / investimentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita líquida operacional		4.786.880	4.786.880	4.786.880	4.786.880	4.786.880	4.786.880	4.786.880	4.786.880	5.226.150	5.266.083	48.787.276
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.462.776	53.462.776
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.603.883)	(1.603.883)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	51.858.892	51.858.892
VPL (Valor Presente Líquido)		(49.631.397)										
Fluxo de caixa		4.786.880	4.786.880	4.786.880	4.786.880	4.786.880	4.786.880	4.786.880	4.786.880	5.226.150	57.124.976	100.646.169
Fluxo de caixa acumulado		4.786.880	9.573.761	14.360.641	19.147.522	23.934.402	28.721.282	33.508.163	38.295.043	43.521.193	100.646.169	

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%							

Taxa de desconto	Valor de locação - Consolidado										
			60,22	63,98	67,74	71,51	75,27	79,03	82,80	86,56	90,32
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
8,50%	-2,00%	50.438.214	51.825.819	53.213.423	54.601.028	55.988.632	57.376.237	58.763.841	60.151.446	61.539.050	
9,00%	-1,50%	48.989.167	50.315.417	51.641.666	52.967.915	54.294.165	55.620.414	56.946.663	58.272.913	59.599.162	
9,50%	-1,00%	47.600.672	48.868.546	50.136.421	51.404.295	52.672.169	53.940.043	55.207.918	56.475.792	57.743.666	
10,00%	-0,50%	46.269.760	47.482.081	48.694.403	49.906.725	51.119.047	52.331.369	53.543.690	54.756.012	55.968.334	
10,50%	0,00%	44.993.624	46.153.067	47.312.510	48.471.954	49.631.397	50.790.840	51.950.284	53.109.727	54.269.170	
11,00%	0,50%	43.769.611	44.878.710	45.987.808	47.096.907	48.206.006	49.315.104	50.424.203	51.533.302	52.642.401	
11,50%	1,00%	42.595.211	43.656.367	44.717.522	45.778.678	46.839.834	47.900.990	48.962.146	50.023.301	51.084.457	
12,00%	1,50%	41.468.048	42.483.538	43.499.028	44.514.518	45.530.008	46.545.498	47.560.987	48.576.477	49.591.967	
12,50%	2,00%	40.385.876	41.357.859	42.329.842	43.301.825	44.273.808	45.245.791	46.217.774	47.189.758	48.161.741	

Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a)										
			8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%	11,50%	12,00%
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
8,50%	-2,00%	61.722.740	60.036.238	58.537.125	57.195.813	55.988.632	54.896.421	53.903.502	52.996.924	52.165.894	
9,00%	-1,50%	59.770.604	58.159.886	56.728.138	55.447.099	54.294.165	53.251.033	52.302.732	51.436.892	50.643.205	
9,50%	-1,00%	57.903.619	56.364.957	54.997.258	53.773.527	52.672.169	51.675.703	50.769.824	49.942.717	49.184.536	
10,00%	-0,50%	56.117.509	54.647.373	53.340.585	52.171.355	51.119.047	50.166.959	49.301.424	48.511.154	47.786.739	
10,50%	0,00%	54.408.235	53.003.282	51.754.436	50.637.047	49.631.397	48.721.523	47.894.365	47.139.134	46.446.839	
11,00%	0,50%	52.771.980	51.429.046	50.235.328	49.167.263	48.206.006	47.336.296	46.545.651	45.823.758	45.162.023	
11,50%	1,00%	51.205.139	49.921.226	48.779.969	47.758.845	46.839.834	46.008.347	45.252.450	44.562.284	43.929.631	
12,00%	1,50%	49.704.302	48.476.568	47.385.249	46.408.806	45.530.008	44.734.904	44.012.083	43.352.115	42.747.145	
12,50%	2,00%	48.266.245	47.091.999	46.048.224	45.114.321	44.273.808	43.513.344	42.822.013	42.190.798	41.612.184	

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\$ 49.630.000,00	Quarenta E Nove Milhões, Seiscentos 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	Índice Local	Áreas							Área Construída Equivalente
			Frentes múltiplas	Área Construída	Térreo (100%)	Andares (100%)	Ático / Apoio (10%)	SS / Estac. Interno (25%)	Estac. Externo (25%)	
Aval.	Avenida Adolfo Pinheiro, 2366	100	Não	5.919,00 m ²	720,00 m ²	2.510,00 m ²	120,00 m ²	2.569,00 m ²	100,00 m ²	3.909,25 m ²
1	Avenida Adolfo Pinheiro, 2065	100	Não	1.865,00 m ²	680,00 m ²	400,00 m ²	-	785,00 m ²	-	1.276,25 m ²
2	Avenida Adolfo Pinheiro, 971	105	Sim	5.303,00 m ²	1.219,00 m ²	2.438,00 m ²	-	1.646,00 m ²	100,00 m ²	4.093,50 m ²
3	Avenida Adolfo Pinheiro, 510	105	Não	1.197,00 m ²	464,00 m ²	360,00 m ²	-	373,00 m ²	-	917,25 m ²
4	Avenida Adolfo Pinheiro, 940	105	Não	474,00 m ²	225,00 m ²	249,00 m ²	-	-	25,00 m ²	480,25 m ²
5	Avenida Adolfo Pinheiro, 478	105	Não	809,00 m ²	307,00 m ²	307,00 m ²	-	195,00 m ²	25,00 m ²	669,00 m ²

Item	Idade Estimada	Vida Útil	Construções			Contato		
			EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	10 anos	60 anos	c - regular	escritório médio c/ elev	118	-	-	-
1	0 anos	60 anos	a - novo	escritório médio s/ elev	41	Lopes One	Luciana Helena	(11) 99807-9066
2	30 anos	60 anos	c - regular	escritório médio c/ elev	140	Segurana Imóveis	Roger Sfrizo	(11) 95000-7992
3	30 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	25	Prohabitar Imóveis	Silvana	(11) 94037-3358
4	30 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	9	Sua Quadra	Cauã	(11) 93620-8695
5	25 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório médio s/ elev	10	Bamberg	Emerson Carvalho	(11) 99115-4321

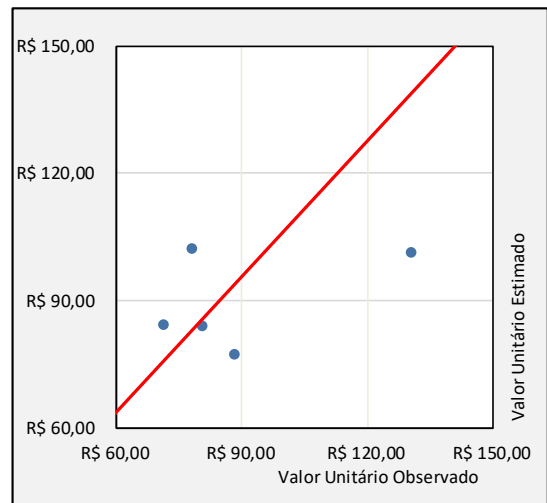
Cálculo

Item	Área Construída Equivalente	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	1.276,25 m ²	R\$ 185.000,00	0,90	R\$ 130,46/m ²	1,000	1,174	0,923	1,097	R\$ 143,17/m ²
2	4.093,50 m ²	R\$ 355.000,00	0,90	R\$ 78,05/m ²	0,990	1,000	1,252	1,152	R\$ 89,89/m ²
3	917,25 m ²	R\$ 90.000,00	0,90	R\$ 88,31/m ²	0,990	1,174	1,252	1,417	R\$ 125,11/m ²
4	480,25 m ²	R\$ 38.000,00	0,90	R\$ 71,21/m ²	0,990	1,174	1,252	1,417	R\$ 100,90/m ²
5	669,00 m ²	R\$ 60.000,00	0,90	R\$ 80,72/m ²	0,990	1,174	1,207	1,372	R\$ 110,71/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Construída Equivalente	3.909,25 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 28,59/m ²	Padrão:	escritório médio c/ elev
Limite inferior:	R\$ 99,66/m ²	Conservação:	c - regular
Média:	R\$ 113,96/m ²		
Limite superior:	R\$ 128,25/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 89,89/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 79,77/m ²
Valor máximo:	R\$ 143,17/m ²	Média:	R\$ 113,96/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 148,14/m ²

Ajuste: Paradigma x Avaliando		
Fator de testada (Avaliado)		1,0000
Fator final		1,0000
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R\$ 96,86/m ²	R\$ 96,86/m ²
Média:	R\$ 113,96/m²	R\$ 113,96/m²
Limite superior:	R\$ 131,05/m ²	R\$ 131,05/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 10

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%

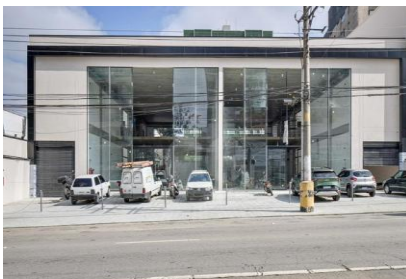
* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

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

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

											Borba Gato																		
Total		31-out-25		49.530.230		0		0		53.462.776		102.993.005		0		-1.603.883		0		0		-495.302		-247.651		-2.346.837		100.646.169	
VPL				30.988.880		0		0		19.698.299		50.687.179		0		590.949		0		0		-309.889		-154.944		-1.055.782		49.631.397	
Período											Receita											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	Condôminio	IPTU	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%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jan-26	10	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
fev-26	3	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mar-26	4	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
abr-26	5	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mai-26	47	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jun-26	7	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jul-26	8	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
ago-26	9	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
set-26	18	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
out-26	11	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
nov-26	12	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
dez-26	13	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jan-27	14	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
fev-27	15	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mar-27	16	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
abr-27	17	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mai-27	18	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jun-27	19	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jul-27	20	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
ago-27	21	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
set-27	22	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
out-27	23	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
nov-27	24	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
dez-27	25	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jan-28	26	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
fev-28	27	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mar-28	28	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
abr-28	29	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mai-28	30	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jun-28	31	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jul-28	32	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
ago-28	33	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
set-28	34	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
out-28	35	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
nov-28	36	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
dez-28	37	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jan-29	38	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
fev-29	39	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mar-29	40	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
abr-29	41	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mai-29	42	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jun-29	43	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jul-29	44	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
ago-29	45	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
set-29	46	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
out-29	47	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
nov-29	48	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
dez-29	49	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jan-30	50	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
fev-30	51	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mar-30	52	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
abr-30	53	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mai-30	54	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jun-30	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907											
jul-30	56	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
ago-30	57	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
set-30	58	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
out-30	59	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
nov-30	60	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
dez-30	61	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
jan-31	62	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
fev-31	63	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mar-31	64	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
abr-31	65	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										
mai-31	66	100%	68,42	1,00	68,42	404.981	0	0	0	404.981	0	0	0	0	0	-4.050	-2.025	-6.075	398.907										

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.