

Laudo de Avaliação

Ed. Renaissance
Rua Paraíba, 550 – Funcionários
Belo Horizonte / MG

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA
RENTA IMOBILIÁRIA – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ/MF Nº 17.161.979/0001-82)
REPRESENTADO PELA BR CAPITAL

Ref.: 25_58060_1

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, 26 de novembro de 2025

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

A/C

Alessandra Michetti

***REF: Lajes comerciais localizadas na Rua
Paraíba, 550 – Funcionários – Belo Horizonte
/ MG***

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	18
5.1. PANORAMA DE MERCADO	19
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	24
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	28
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	28
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	31
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	35
7.4. VALOR POR CONJUNTO	35
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	36
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	37
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	41
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	46
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	47

SUMÁRIO

INTERESSADO	BR CAPITAL		
PROPRIETÁRIO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA – RESPONSABILIDADE LIMITADA		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Renaissance Work Center		
TIPOLOGIA	Comercial - Laje Corporativa		
OBJETO	Endereço	Rua Paraíba, 550 - conjuntos 2300 e 2500	
	Bairro	Funcionários	
	Cidade/UF	Belo Horizonte / MG	
	Área de Terreno	2.406,10 m ²	
	Área Construída	2.291,99 m ²	
	Área Privativa	1.018,40 m ²	
	Vagas Garagem	28	
DATA VISTORIA	20/10/2025	DATA BASE	novembro-2025
		DATA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO	novembro-2024
		ACOMPANHANTE	Alessandra e Lucas

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 17.170.000,00	Dezessete Milhões, Cento E Setenta 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ/MF Nº 17.161.979/0001-82), 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:

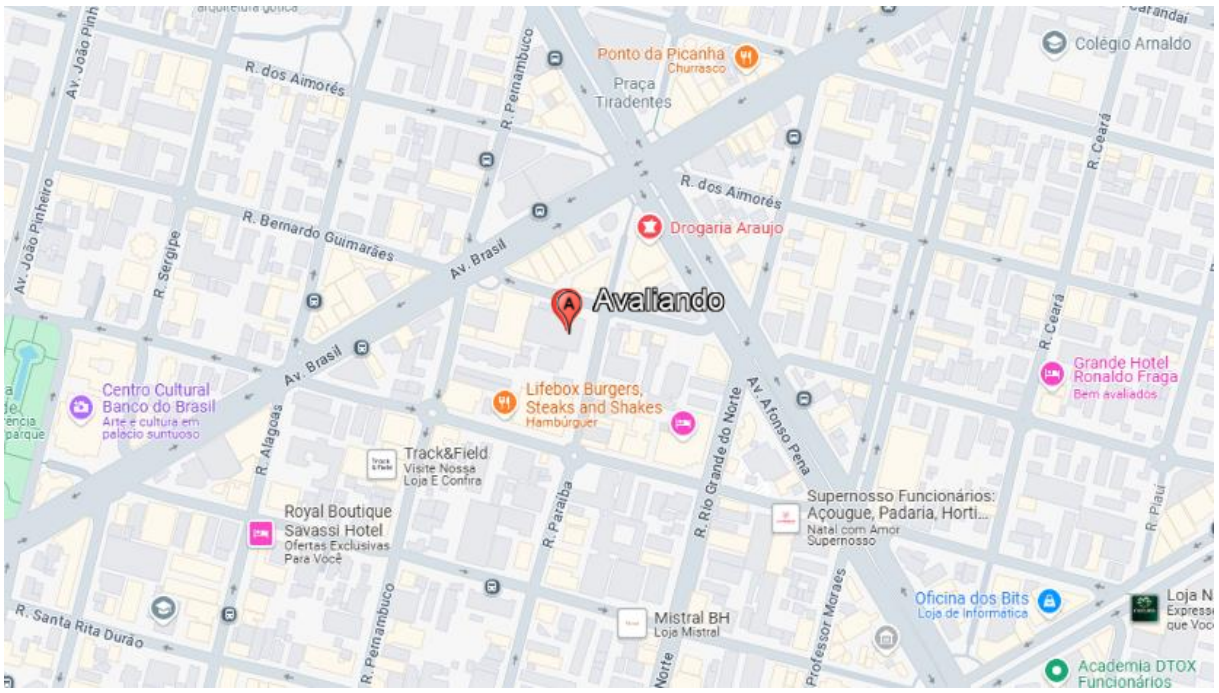
MATRÍCULA									
Conjunto	Nº da Matrícula	Cartório	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)	Nº de Vagas	Proprietário	Último ato praticado	Data da última emissão
2300	117.527	3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte / MG	2.406,10	1.191,21	533,70	14	Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária	Av-12 - Cláusulas restritivas, datada em 13/05/2019	14/05/2019
2500	117.529			1.100,77	484,70	14		Av-12 - Cláusulas restritivas, datada em 13/05/2019	14/05/2019
TOTAL			2.406,10	2.291,99	1.018,40	28			

CONTRATO DE LOCAÇÃO							
Locatário	Área Locável (m²)	Nº de Vagas	Data de Início Contrato	Data de Término Contrato	Valor de Locação Inicial	Índice de Reajuste	Valor Atualizado (10/2025)
Inquilino 1	533,70	14	15/03/2016	14/03/2027	26.000,00	IGP-M	66.555,83
Inquilino 2	242,35	14	30/06/2018	30/04/2029	33.000,00	IGP-M	27.610,80
Inquilino 3	121,18	n/i	01/05/2024	30/04/2029	n/i	IGP-M	13.805,40
Inquilino 4	121,18	n/i	01/05/2024	30/04/2029	n/i	IGP-M	13.805,40
TOTAL		28			59.000,00	121.777,43	

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 200m da Avenida Brasil;
- ✓ 1,0 km da Praça da Liberdade;
- ✓ 1,4 km do Hospital das Clínicas da UFMG;
- ✓ 2,5 km da Rodoviária de Belo Horizonte; e
- ✓ 2,7 km do Diamond Mall.

3.2. ENTORNO

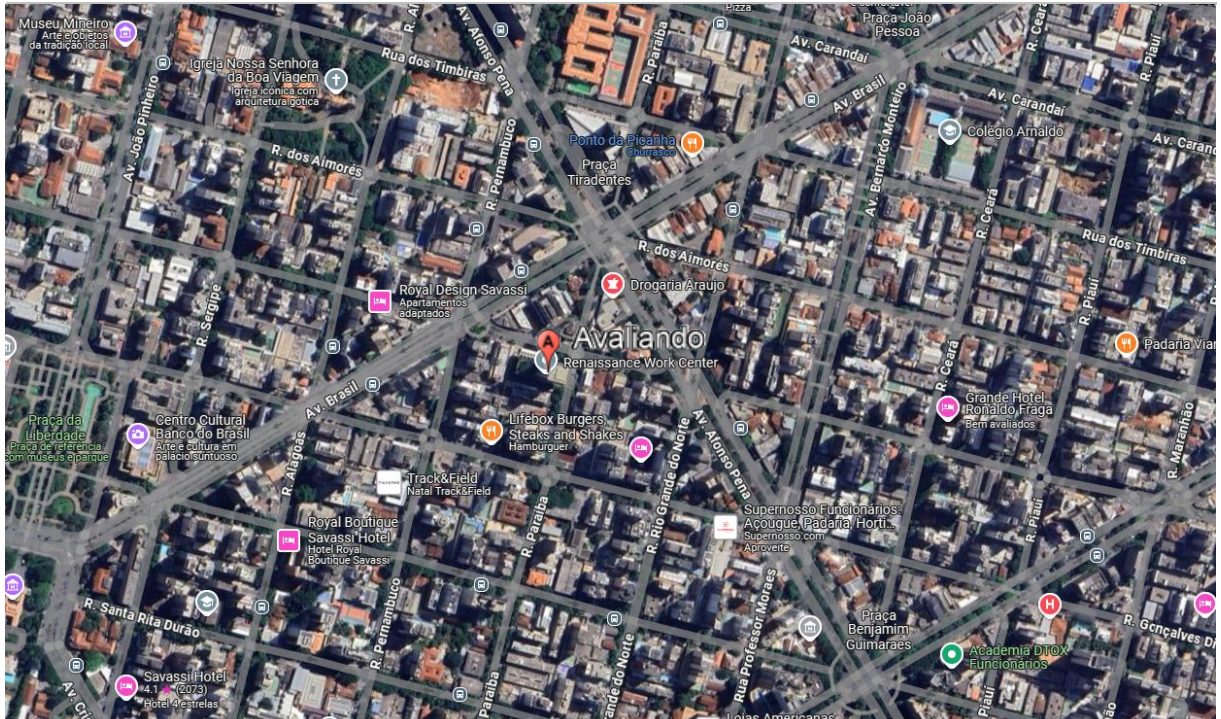


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar / Comercial / Prestação de Serviços / Misto
Densidade de Ocupação:	Horizontal / Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Médio-Alto / Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / universidade / escolas / hospitais
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



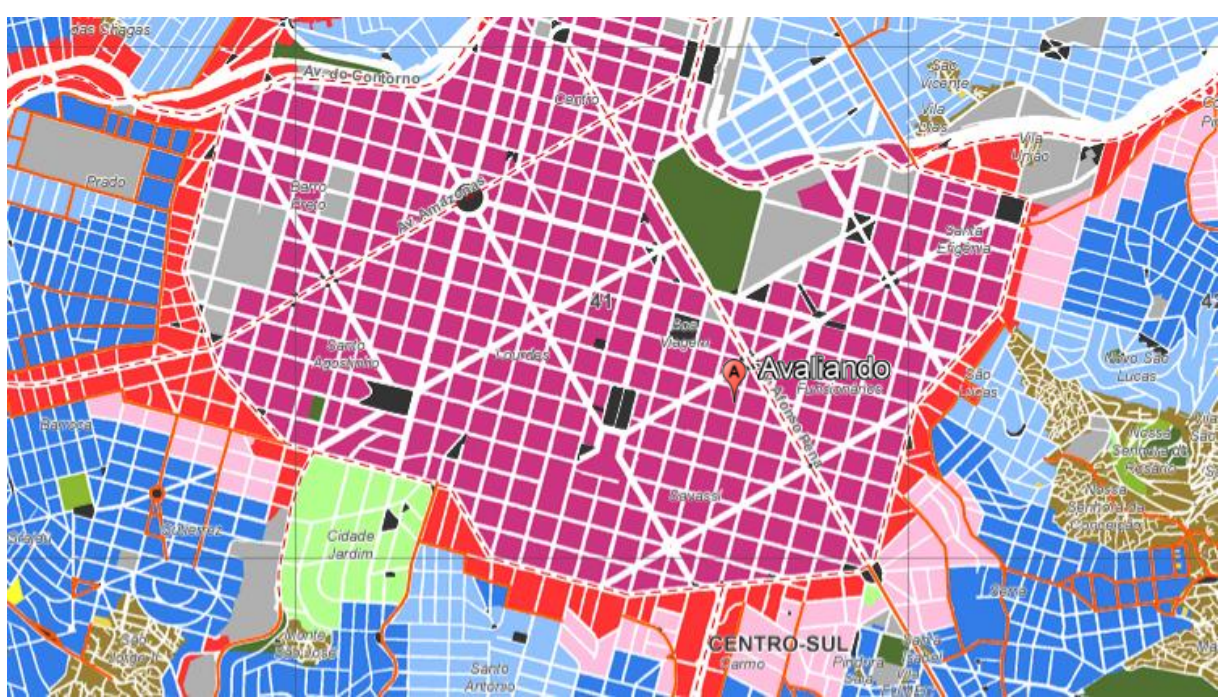
Rua Paraíba



Rua Paraíba

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 11.181, de 8 de agosto de 2019 - Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.
Zona de Uso - Descrição	OP-3 - Ocupação Preferencial 3
T.O. (Taxa de Ocupação)	60%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,0 Máximo 5,0
Gabarito	Sem limite
Lote Mínimo	125,00 m ²
Principais Usos Permitidos	Residencial, comercial, prestação de serviços
Principais Usos Vetados	Industrial de grande porte

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	2.406,10	2.291,99	1.018,40	28
Contrato de Locação	n/i	n/i	1.067,40	28
ADOTADA EM CÁLCULO	2.406,10	2.291,99	1.018,40	28

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio comercial localizado na região central de Belo Horizonte e atualmente encontra-se ocupado. O imóvel é composto por subsolo, térreo e 25 pavimentos.

4.2.1. Terreno

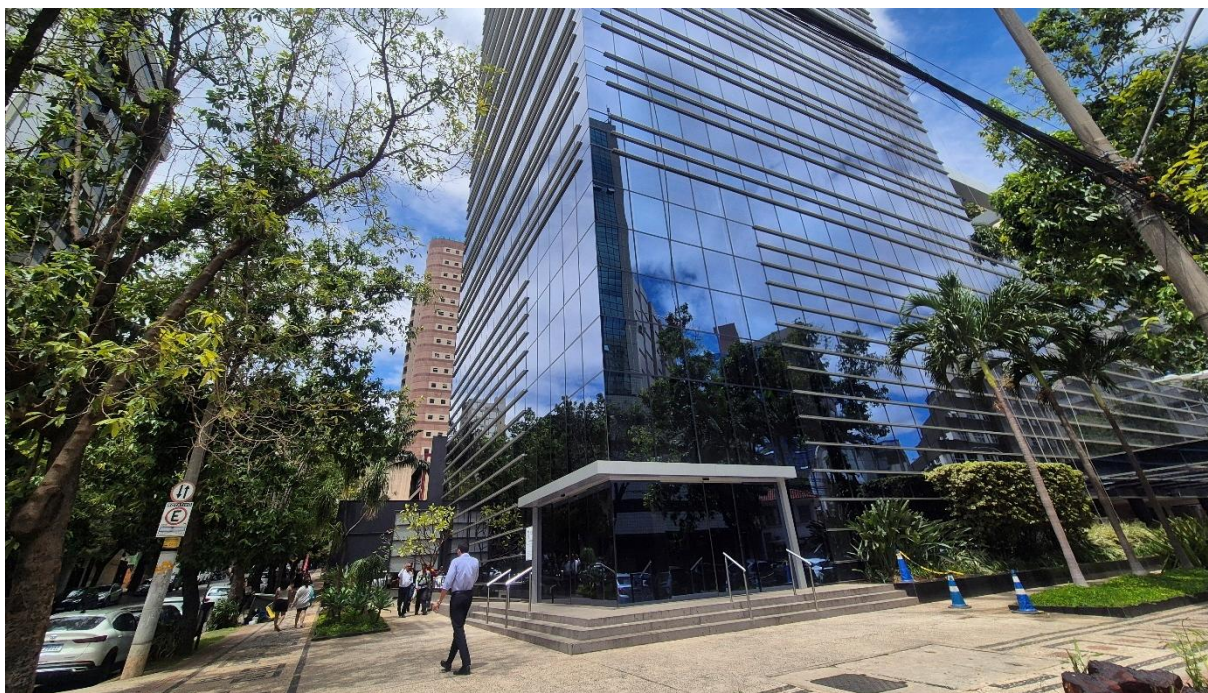


Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	56,50 m – Rua Paraíba (estimado via Google Earth)
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	2
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

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	26 Pavimentos: SS + Térreo + 25 Pvtos tipo
Pé Direito	5,00 m no térreo e 2,50m nos demais pvtos
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Laje impermeabilizada
Fechamento	Concreto
Fachada	Pele de Vidro
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro temperado
Padrão IBAPE	Escritório – fino – limite máximo
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	5 anos
Vida Útil Remanescente	45 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lobby de entrada e hall de elevadores	Granito	Granito	Gesso
Área privativa dos escritórios	Nivelado e cimentado para receber carpete	Alvenaria e <i>drywall com pintura</i>	Modular termoacústico
Áreas comuns dos andares	Granito	Painel	Gesso
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso

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"> ▪ São 6 elevadores sociais e 1 de serviço. Todos da marca TKE, com capacidade para 18 pessoas ou 1.350Kg; ▪ 1 Escada de emergência pressurizada em cada hall de elevadores com antecâmara e portas corta-fogo.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso; ▪ CFTV.
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo; ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers; ▪ 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.
Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ar-condicionado central com controle VAV;

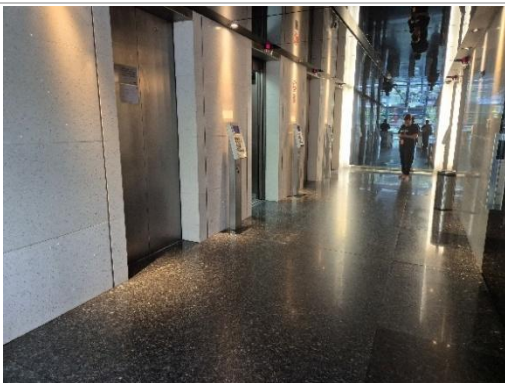
4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Hall de entrada



Hall dos elevadores



Hall 23º Pavimento



Recepção



Área de Convivência



Salas



Circulação



Banheiro



Copa



Hall 25º Pavto



Recepção



Escritório



Sala de reunião



Escritório



Copa

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Belo Horizonte / MG		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	331,35 km ²	331,35 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	2.392.678 hab.	2.392.678 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 91.957.091,80	R\$ 91.957.091,80	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 36.759,66	R\$ 36.759,66	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,810	0,810	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:

- ✓ Contratos vigentes de longa duração.

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.

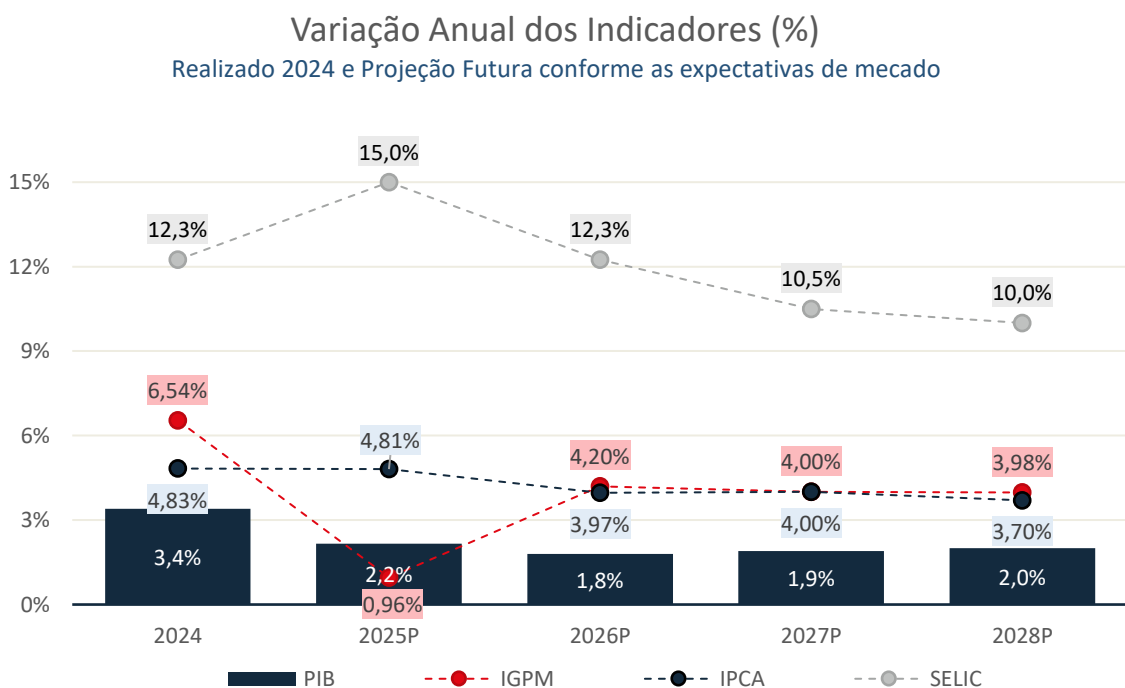
Além da volatilidade nos mercados financeiros e da instabilidade geopolítica, outro fator relevante é o aumento de barreiras comerciais, como políticas protecionistas adotadas por diversos países, incluindo os EUA com o plano “Dia da Libertação”.

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 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 Econômico		2,081	2,313	2,544
Escritório Simples sem elevador		3,378	3,753	4,013
Escritório Simples com elevador		3,742	4,158	4,573
Escritório Médio sem elevador		4,014	4,33	4,763
Escritório Médio com elevador		4,745	5,273	5,767
Escritório Superior sem elevador		5,206	5,784	6,363
Escritório Superior com elevador		5,768	6,371	7,072
Escritório Fino		7,073	7,929	8,722
Escritório Luxo		9,935	10,376	

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%

Fator área / vaga

Considera a valorização ou desvalorização de um imóvel tendo como base a relação entre o número de vagas de estacionamento e sua área. Imóveis com maior número de vagas por m² são mais valorizados do que aqueles com menos vagas por m².

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)	105,74	124,40	143,06

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:

$V = V_u \times A$, onde:

V_u = Valor Unitário Adotado **R\$ 124,40**

A = Área Locável 1.018,40 m²

V = Valor Total R\$ 126.688,96

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 127.000,00

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:

Conjunto	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
2300	Inquilino 1	15/03/2016	14/03/2027	66.555,83	124,71
2500	Inquilino 2	30/06/2018	30/04/2029	27.610,80	113,93
2500	Inquilino 3	01/05/2024	30/04/2029	13.805,40	113,92
2500	Inquilino 4	01/05/2024	30/04/2029	13.805,40	113,92

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\$124,40/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. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **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.

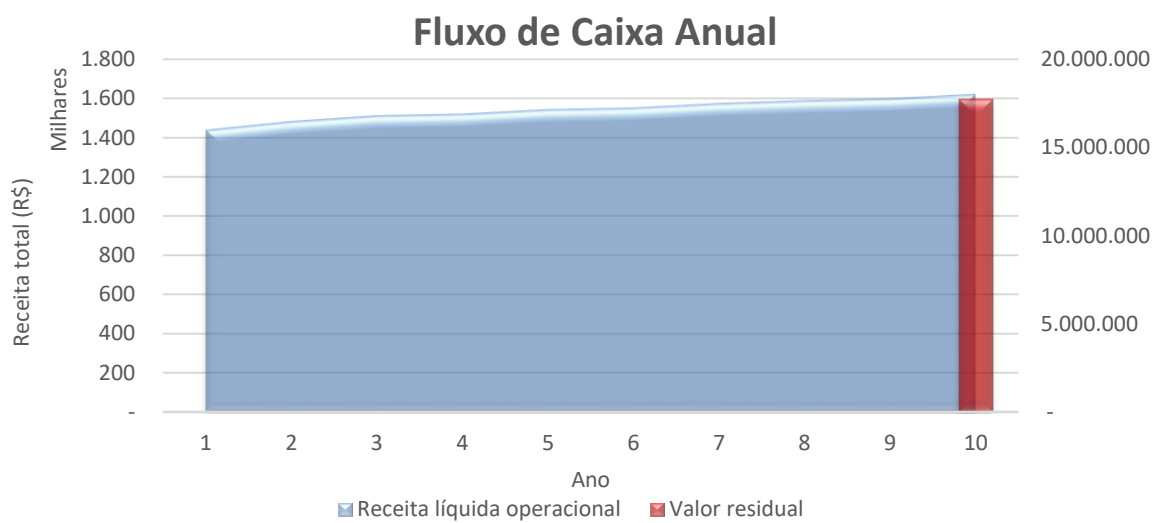
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1,00% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **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 4% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 19,81/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme média praticada no imóvel).
- **IPTU:** R\$ 8,23/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **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 9,50% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,00% 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\$ 17.170.000,00	Dezessete Milhões, Cento E Setenta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

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



Ed. Renaissance Work Center

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas			1.461.329	1.505.588	1.535.485	1.544.054	1.566.430	1.574.557	1.598.844	1.613.810	1.622.816	1.646.333	15.669.246
Receita de Locação Corrigida			1.461.329	1.505.588	1.535.485	1.544.054	1.566.430	1.574.557	1.598.844	1.613.810	1.622.816	1.646.333	15.669.246
Desconto de locação			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguel mínimo garantido			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas			(21.920)	(22.584)	(23.032)	(23.161)	(23.496)	(23.618)	(23.983)	(24.207)	(24.342)	(24.695)	(235.039)
Comissão de locação			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Condomínio			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA			(14.613)	(15.056)	(15.355)	(15.441)	(15.664)	(15.746)	(15.988)	(16.138)	(16.228)	(16.463)	(156.692)
Gestão de contrato			(7.307)	(7.528)	(7.677)	(7.720)	(7.832)	(7.873)	(7.994)	(8.069)	(8.114)	(8.232)	(78.346)
Capex / Investimentos			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita líquida operacional			1.439.409	1.483.004	1.512.453	1.520.893	1.542.933	1.550.939	1.574.861	1.589.603	1.598.474	1.621.638	15.434.207
Valor de Venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.474.561	18.474.561
Comissão de venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	(738.982)	(738.982)
Valor residual			-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.735.579	17.735.579
VPL (Valor Presente Líquido)			(17.171.684)										
Fluxo de caixa			1.439.409	1.483.004	1.512.453	1.520.893	1.542.933	1.550.939	1.574.861	1.589.603	1.598.474	19.357.217	33.169.786
Fluxo de caixa acumulado			1.439.409	2.922.413	4.434.866	5.955.759	7.498.692	9.049.631	10.624.492	12.214.095	13.812.569	33.169.786	

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										
	99,52	105,74	111,96	118,18	124,40	130,62	136,84	143,06	149,28	20,00%	
Taxa de desconto		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	7,50%	-2,00%	15.946.945	16.830.276	17.713.608	18.596.939	19.480.271	20.363.602	21.345.535	22.233.348	23.121.161
	8,00%	-1,50%	15.452.857	16.305.674	17.158.490	18.011.307	18.864.123	19.716.940	20.663.887	21.520.982	22.378.077
	8,50%	-1,00%	14.980.293	15.803.937	16.627.580	17.451.224	18.274.867	19.098.510	20.012.035	20.839.764	21.667.493
	9,00%	-0,50%	14.528.168	15.323.913	16.119.658	16.915.402	17.711.147	18.506.892	19.388.479	20.188.125	20.987.772
	9,50%	0,00%	14.095.458	14.864.515	15.633.571	16.402.627	17.171.684	17.940.740	18.791.798	19.564.582	20.337.366
	10,00%	0,50%	13.681.197	14.424.715	15.168.233	15.911.751	16.655.269	17.398.786	18.220.654	18.967.734	19.714.813
	10,50%	1,00%	13.284.472	14.003.544	14.722.616	15.441.688	16.160.761	16.879.833	17.673.781	18.396.257	19.118.733
	11,00%	1,50%	12.904.418	13.600.083	14.295.749	14.991.415	15.687.080	16.382.746	17.149.983	17.848.902	18.547.821
	11,50%	2,00%	12.540.220	13.213.467	13.886.714	14.559.961	15.233.208	15.906.455	16.648.128	17.324.485	18.000.843

	Taxa de capitalização (%a.a.)										
	7,20%	7,65%	8,10%	8,55%	9,00%	9,45%	9,90%	10,35%	10,80%	20,00%	
Taxa de desconto		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	7,50%	-2,00%	21.743.616	21.104.290	20.536.001	19.933.176	19.480.271	19.070.499	18.697.980	18.357.854	18.046.071
	8,00%	-1,50%	21.024.841	20.414.504	19.871.983	19.296.492	18.864.123	18.472.933	18.117.305	17.792.601	17.494.956
	8,50%	-1,00%	20.338.052	19.755.265	19.237.233	18.687.719	18.274.867	17.901.334	17.561.759	17.251.712	16.967.502
	9,00%	-0,50%	19.681.620	19.125.022	18.630.268	18.105.447	17.711.147	17.354.399	17.030.083	16.733.969	16.462.530
	9,50%	0,00%	19.054.007	18.522.308	18.049.687	17.548.344	17.171.684	16.830.895	16.521.087	16.238.219	15.978.924
	10,00%	0,50%	18.453.761	17.945.742	17.494.170	17.015.155	16.655.269	16.329.658	16.033.647	15.763.377	15.515.630
	10,50%	1,00%	17.879.511	17.394.016	16.962.466	16.504.690	16.160.761	15.849.587	15.566.701	15.308.414	15.071.652
	11,00%	1,50%	17.329.960	16.865.897	16.453.396	16.015.828	15.687.080	15.389.643	15.119.244	14.872.359	14.646.048
	11,50%	2,00%	16.803.885	16.360.217	15.965.845	15.547.507	15.233.208	14.948.842	14.690.328	14.454.293	14.237.928

7.4. VALOR POR CONJUNTO

Conjunto	Área Privativa (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²) - Fluxo de Caixa Descontado	Valor Justo para Venda (R\$)
2.300	533,70	16.939,11	9.040.000,00
2.500	242,35	16.775,60	4.070.000,00
2.500	121,18	16.775,53	2.030.000,00
2.500	121,18	16.775,53	2.030.000,00
	1.018,40		17.170.000,00

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\$ 17.170.000,00	Dezessete Milhões, Cento E Setenta 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

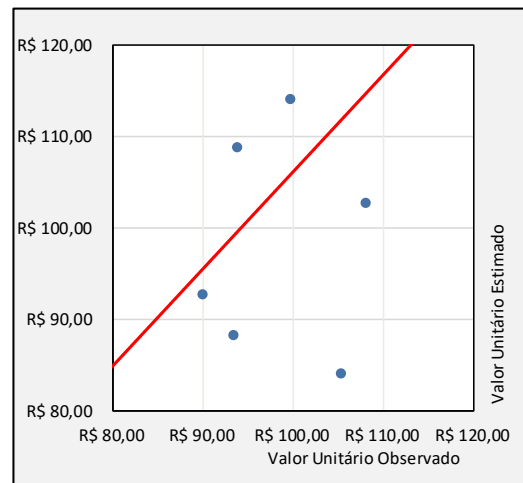
Item	Endereço	Empreendimento	Andar	Índice Local	Áreas		Construções				Contato			
					Área Locável		Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Paraíba, 550 - Cjs. 2300 e 2500	Renaissance Work Center	23º e 25º	100	1.018,40 m ²		5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino (+)	28	-	-	-
1	Rua Paraíba, 330	Seculus Business Center	20º	100	650,00 m ²		20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	8	VPR Imóveis	Rayssa	(31) 3379-8000
2	Avenida Getúlio Vargas, 258	Unique Commerce	12º	110	306,00 m ²		25 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	8	MKS Imóveis	Paulo	(31) 99606-8955
3	Rua dos Inconfidentes, 911	Soinco Business Center	18º	100	447,00 m ²		15 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	4	MKS Imóveis	Paulo	(31) 99606-8955
4	Rua Antônio de Albuquerque, 247	Antonio de Albuquerque	20º	100	232,35 m ²		10 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	4	RC Nunes	Alexia	(31) 99981-2642
5	Rua Antônio de Albuquerque, 330	Canopus Corporate Savassi	22º	100	268,70 m ²		5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino (-)	8	RC Nunes	Alexia	(31) 99981-2642
6	Rua Alagoas, 145	History Funcionários	14º	100	614,11 m ²		1 anos	50 anos	a - novo	escritório fino	11	Úniko Imóveis	Thamiris	(31) 3567-5054

Cálculo

Item	Área Locável	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	650,00 m ²	R\$ 67.500,00	0,90	R\$ 93,46/m ²	1,000	1,080	1,202	1,106	1,388	R\$ 129,68/m ²
2	306,00 m ²	R\$ 35.800,00	0,90	R\$ 105,29/m ²	0,982	1,080	1,310	1,013	1,384	R\$ 145,76/m ²
3	447,00 m ²	R\$ 44.700,00	0,90	R\$ 90,00/m ²	1,000	1,080	1,122	1,151	1,352	R\$ 121,70/m ²
4	232,35 m ²	R\$ 27.900,00	0,90	R\$ 108,07/m ²	1,000	1,080	1,061	1,060	1,201	R\$ 129,80/m ²
5	268,70 m ²	R\$ 28.000,00	0,90	R\$ 93,78/m ²	1,000	1,187	1,000	0,980	1,167	R\$ 109,43/m ²
6	614,11 m ²	R\$ 68.000,00	0,90	R\$ 99,66/m ²	1,000	1,080	0,969	1,055	1,104	R\$ 110,04/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área Locável	1.018,40 m ²
Graus de liberdade:	5	Idade:	5 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	50 anos
Amplitude:	R\$ 16,62/m ²	Padrão:	escritório fino (+)
Limite inferior:	R\$ 116,09/m ²	Conservação:	b - entre novo e regular
Média:	R\$ 124,40/m ²		
Limite superior:	R\$ 132,71/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 109,43/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 87,08/m ²
Valor máximo:	R\$ 145,76/m ²	Média:	R\$ 124,40/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 161,72/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 105,74/m ²	R\$ 105,74/m ²	
Média:	R\$ 124,40/m²	R\$ 124,40/m²	
Limite superior:	R\$ 143,06/m ²	R\$ 143,06/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

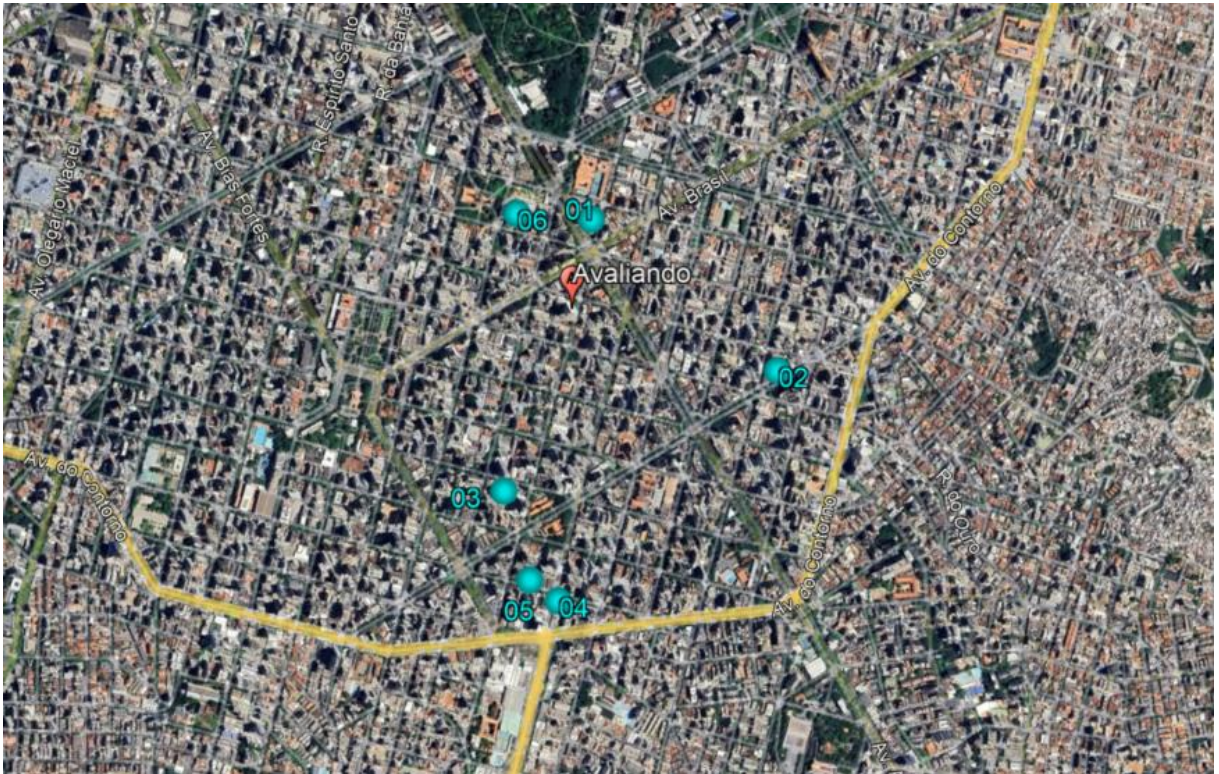
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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



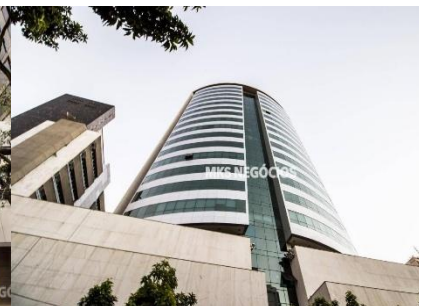
Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Total VPL		31-out-25		8.255.592		5.370.549		0		0		9.681.635		17.937.226		0		-387.265		0		0		0		-82.556		-41.278		-511.099		17.426.127				
Período		Receita		Despesas		Inquilino 1		Cj. 2300																												
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	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
dez-25	1	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
jan-26	2	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
fev-26	3	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
mar-26	4	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
abr-26	5	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
mai-26	6	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
jun-26	7	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
jul-26	8	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
ago-26	9	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
set-26	10	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
out-26	11	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
nov-26	12	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
dez-26	13	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
jan-27	14	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
fev-27	15	100%	124,71	1,00	124,71	66.556	0	0	0	66.556	0	0	0	0	0	-666	-333	-998	65.557																	
mar-27	16	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
abr-27	17	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
mai-27	18	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
jun-27	19	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
jul-27	20	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
ago-27	21	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
set-27	22	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
out-27	23	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
nov-27	24	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
dez-27	25	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
jan-28	26	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
fev-28	27	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
mar-28	28	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
abr-28	29	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
mai-28	30	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
jun-28	31	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
jul-28	32	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
ago-28	33	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
set-28	34	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
out-28	35	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
nov-28	36	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
dez-28	37	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
jan-29	38	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
fev-29	39	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
mar-29	40	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
abr-29	41	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
mai-29	42	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
jun-29	43	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
jul-29	44	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
ago-29	45	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
set-29	46	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
out-29	47	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
nov-29	48	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
dez-29	49	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.006	66.050																	
jan-30	50	100%	124,40	1,01	125,64	67.056	0	0	0	67.056	0	0	0	0	0	-671	-335	-1.																		

										Inquilino 2															
Total										3.706.760	0	0	4.296.373	0	0	0	0	0	0	0	0	-37.068	-18.534	-231.456	7.871.677
VPL	31-out-25									2.398.505	0	0	1.773.999	4.172.504	0	0	0	0	0	0	0	-23.985	-11.993	-106.938	4.065.566

Recursos													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	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%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
jan-26	2	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
fev-26	3	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
mar-26	4	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
abr-26	5	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
mai-26	6	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
jun-26	7	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
jul-26	8	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
ago-26	9	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
set-26	10	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
out-26	11	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
nov-26	12	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
dez-26	13	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
jan-27	14	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
fev-27	15	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
mar-27	16	100%	113,93	1,00	113,93	27.611	0	0	0	27.611	0	0	0	0	0	-276	-138	-414	27.197			
abr-27	17	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
mai-27	18	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
jun-27	19	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
jul-27	20	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
ago-27	21	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
set-27	22	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
out-27	23	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
nov-27	24	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
dez-27	25	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
jan-28	26	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
fev-28	27	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
mar-28	28	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
abr-28	29	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
mai-28	30	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
jun-28	31	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
jul-28	32	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
ago-28	33	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
set-28	34	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
out-28	35	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
nov-28	36	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
dez-28	37	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
jan-29	38	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
fev-29	39	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
mar-29	40	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
abr-29	41	100%	124,40	1,01	125,64	30.450	0	0	0	30.450	0	0	0	0	0	-304	-152	-457	29.993			
mai-29	42	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
jun-29	43	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
jul-29	44	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
ago-29	45	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
set-29	46	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
out-29	47	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
nov-29	48	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
dez-29	49	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
jan-30	50	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
fev-30	51	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
mar-30	52	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
abr-30	53	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
mai-30	54	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
jun-30	55	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
jul-30	56	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
ago-30	57	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
set-30	58	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
out-30	59	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
nov-30	60	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
dez-30	61	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
jan-31	62	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
fev-31	63	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
mar-31	64	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
abr-31	65	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
mai-31	66	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
jun-31	67	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
jul-31	68	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
ago-31	69	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.062	0	0	0	0	0	-311	-155	-466	30.596			
set-31	70	100%	124,40	1,03	128,17	31.062	0	0	0	31.												

										Inquilino 4													
										Cj. 2500													
Total										1.853.447	0	0	2.198.277	0	0	0	0	0	-18.534	-9.267	-115.733	2.935.991	
VPL	31-out-25										1.199.293	0	0	887.036	2.086.329	0	0	0	0	-11.993	-5.996	-53.471	2.032.858

										Despesas									
Recursos										Despesas									
Recursos										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	Condomínio	IPFU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
nov-25	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dez-25	1	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
jan-26	2	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
fev-26	3	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
mar-26	4	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
abr-26	5	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
mai-26	6	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
jun-26	7	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
jul-26	8	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
ago-26	9	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
set-26	10	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
out-26	11	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
nov-26	12	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
dez-26	13	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
jan-27	14	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
fev-27	15	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
mar-27	16	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
abr-27	17	100%	113,92	1,00	113,92	13,805	0	0	0	13,805	0	0	0	0	0	-138	-69	-207	13.588
mai-27	18	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
jun-27	19	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
jul-27	20	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
ago-27	21	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
set-27	22	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
out-27	23	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
nov-27	24	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
dez-27	25	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
jan-28	26	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
fev-28	27	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
mar-28	28	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
abr-28	29	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
mai-28	30	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
jun-28	31	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
jul-28	32	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
ago-28	33	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
set-28	34	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
out-28	35	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
nov-28	36	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
dez-28	37	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
jan-29	38	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
fev-29	39	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
mar-29	40	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
abr-29	41	100%	124,40	1,01	125,64	15,226	0	0	0	15,226	0	0	0	0	0	-152	-76	-228	14.997
mai-29	42	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
jun-29	43	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
jul-29	44	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
ago-29	45	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
set-29	46	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
out-29	47	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
nov-29	48	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
dez-29	49	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
jan-30	50	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
fev-30	51	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
mar-30	52	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
abr-30	53	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
mai-30	54	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
jun-30	55	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
jul-30	56	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
ago-30	57	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
set-30	58	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
out-30	59	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
nov-30	60	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
dez-30	61	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
jan-31	62	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
fev-31	63	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
mar-31	64	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
abr-31	65	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
mai-31	66	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
jun-31	67	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
jul-31	68	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
ago-31	69	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0	0	15,532	0	0	0	0	0	-155	-78	-233	15.299
set-31	70	100%	124,40	1,03	128,17	15,532	0	0											

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.