

Laudo de Avaliação

Instituto do Sono – Marselha
Rua Marselhesa, 500 – Vila Clementino
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.: 26_61644

Fevereiro de 2026

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, 09 de fevereiro de 2026

TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

A/C

Cristiane Bueno

crisitane.bueno@brcapital.com.br

***REF: Imóvel comercial localizado na Rua
Marselhesa, 500 – Vila Clementino – 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 31 de janeiro de 2026.

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	21
5.1. PANORAMA DE MERCADO	22
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	27
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	31
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	31
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	34
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	38
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	39
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	40
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	44
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	46
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	47

SUMÁRIO

INTERESSADO	BR CAPITAL - FII TJK
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Instituto do Sono - Marselhesa
TIPOLOGIA	Comercial - Prédio Inteiro

OBJETO	Endereço	Rua Marselhesa, 500
	Bairro	Vila Clementino
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área de Terreno	2.061,62 m ²
	Área Construída	7.384,06 m ²
	Área Privativa	6.408,56 m ²
	Vagas Garagem	98

DATA VISTORIA	06/02/2026	DATA BASE	31/01/2026
		ACOMPANHANTE	Christian Chow – Jurídico

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 114.300.000,00	Cento E Quatorze Milhões, Trezentos 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 31 de janeiro de 2026, 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:

Matrículas

Unidade	Nº da Matrícula	Cartório	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)	Nº de Vagas
6º andar	242.368	14º Oficial de Registro de Imóveis	4,7368%	820,70	723,15	5
7º andar	242.369		4,7368%	820,70	723,15	5
8º andar	242.370		4,7368%	820,70	723,15	5
9º andar	242.371		4,7368%	820,70	723,15	5
10º andar	242.372		3,9707%	703,74	606,19	6
11º andar	242.373		3,9276%	697,15	599,60	6
12º andar	242.374		3,9276%	697,15	599,60	6
13º andar	242.375		3,9276%	697,15	599,60	6
14º andar	242.376		3,9276%	697,15	599,60	6
15º andar	242.377		3,3496%	608,92	511,37	6
TOTAL			41,978%	7.384,06	6.408,56	56

IPTU

Inscrição Cadastral:	042.048.0835-2
Área de Terreno:	2.062,00 m²
Área Construída:	15.835,00 m²
Ano de Exercício:	2025
Testada:	67,69 metros
Observação:	Valor Venal: R\$ 67.735.238,00

Certificado de Conclusão

Número de Certificado:	2020-03828-00
Área de Terreno:	2.061,62 m²
Área Construída:	15.834,72 m²
Data da última emissão:	11/03/2020

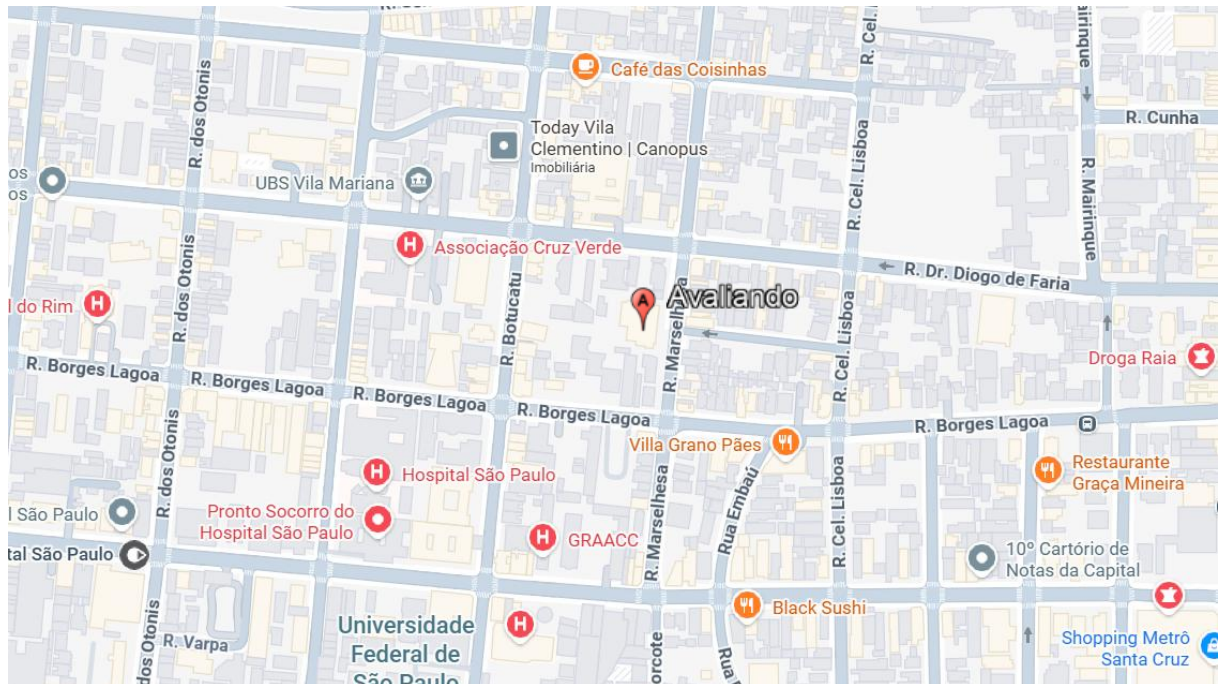
Quadro de Áreas

Área de Terreno – Fração Ideal:	41,9779%
Área Construída:	7.384,06 m²
Área Privativa:	6.408,56 m²
Observação:	Áreas referente aos conjuntos 61 ao 151

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:

- ✓ 300 metros da Rua Sena Madureira;
- ✓ 400 metros do Hospital São Paulo;
- ✓ 500 metros da Rua Domingos de Moraes;
- ✓ 800 metros do Shopping Metrô Santa Cruz;
- ✓ 1,0 quilômetro do Cinemateca Brasileira;
- ✓ 2,0 quilômetros do Parque Ibirapuera; e
- ✓ 5,5 quilômetros do Aeroporto de São Paulo.

3.2. ENTORNO

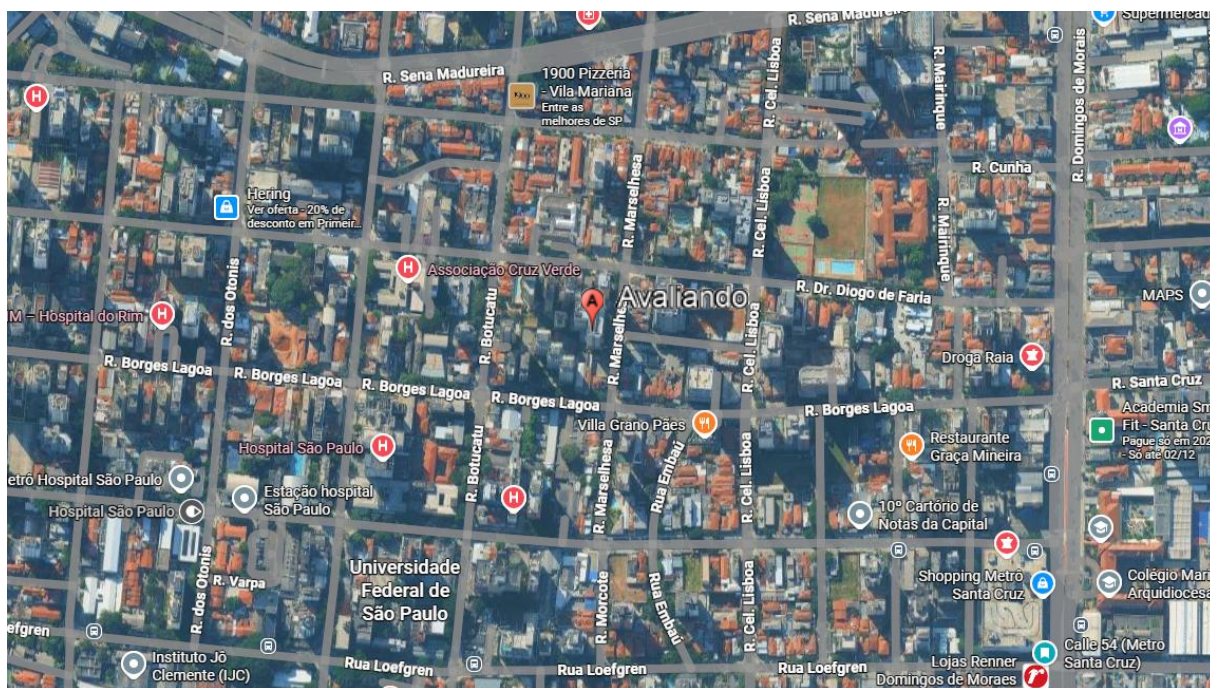


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

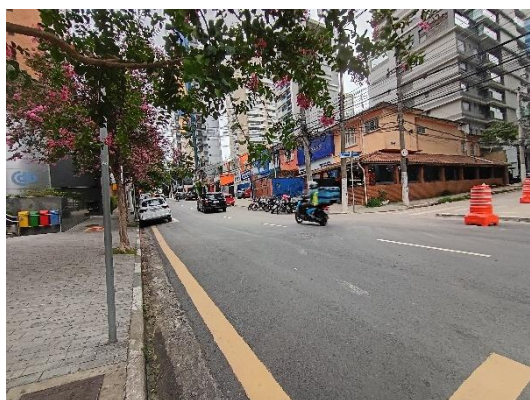
Uso Predominante Local:	Residencial unifamiliar / Multifamiliar Comercial / Prestação de Serviços
Densidade de Ocupação:	Horizontal / Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping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



Rua Marselhesa



Rua Marselhesa

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 (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)
Matrículas	41,9779% (Fração ideal)	7.384,06	6.408,56
IPTU	2.062,00	15.835,00*	n/i
Certificado de Conclusão	2.061,62	15.834,72*	n/i
Quadro de Áreas	41,9779% (Fração ideal)	7.384,06	6.408,56
ADOTADA EM CÁLCULO	2.061,62	7.384,06	6.408,56

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

**As áreas que constam no IPTU e no Certificado de Conclusão se referem à área total do imóvel, enquanto as demais se referem apenas às partes que dizem respeito ao escopo da avaliação.*

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

Conjunto	Area Privativa (m²)	Area Comum (m²)	Area Construída (m²)	Fração Ideal (%)
61	723,15	97,55	820,70	4,7368%
71	723,15	97,55	820,70	4,7368%
81	723,15	97,55	820,70	4,7368%
91	723,15	97,55	820,70	4,7368%
101	606,19	97,55	703,74	3,9707%
111	599,60	97,55	697,15	3,9276%
121	599,60	97,55	697,15	3,9276%
131	599,60	97,55	697,15	3,9276%
141	599,60	97,55	697,15	3,9276%
151	511,37	97,55	608,92	3,3496%
TOTAL	6.408,56	975,50	7.384,06	41,9779%

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio de uso comercial, com ocupação do 6º ao 15º andar pelo Instituto do Sono, sendo o 6º e o 8º andares destinados ao armazenamento de materiais hospitalares, o 7º andar a escritórios e salas de reunião, o 9º andar à realização de exames de medicina ocupacional, o 10º andar a check-up, do 11º ao 14º andares à realização de exames de polissonografia e, por fim, o 15º andar composto por auditório e salas de reunião. Além disso, o locatário dispõe de 56 vagas de estacionamento indeterminadas, distribuídas nos dois pisos de estacionamento localizados no subsolo.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	67,69 metros – Rua Marselhesa (conforme IPTU)
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1 (uma)
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	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	18 Pavimentos: 2 SS + Térreo + 15 Pvtos tipo
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha de fibrocimento
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pele de Vidro / Chapa metálica
Esquadrias e Vidros	Alumínio
	Vidro temperado
Padrão IBAPE	Escritório Superior com elevador – limite médio
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
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:

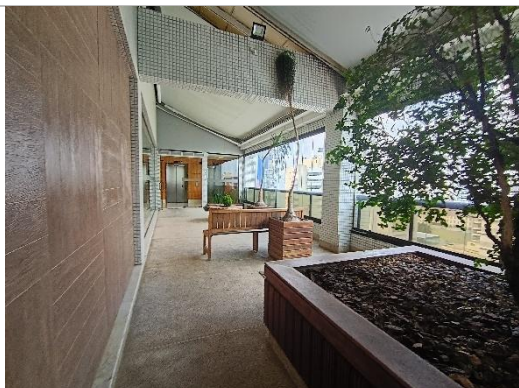
Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção - Térreo	Porcelanato	Alvenaria com pintura / Textura	Gesso
Recepção – 15º andar	Porcelanato	Alvenaria com pintura / textura	Forro modular
Área externa – 15º andar	Granilite	Pastilhas / painel de vidro	Lona impermeável
Refeitório – 15º andar	Vinílico	Alvenaria com pintura	Forro modular
Consultórios	Piso epóxi hospitalar	Alvenaria com pintura	Forro modular
Quartos	Piso epóxi hospitalar	Alvenaria com pintura	Forro modular / Gesso
Recepção – 10º andar	Porcelanato	Alvenaria com pintura / textura	Forro modular / Gesso
Copa – 10º andar	Chapa de madeira	Alvenaria com pintura / Azulejo	Forro modular
Auditórios – 7º andar	Carpete	Alvenaria com pintura	Forro modular / Gesso
Copa – 7º andar	Vinílico	Alvenaria com pintura	Gesso
Escritórios – 7º andar	Carpete	Alvenaria com pintura	Forro modular / Gesso
Subsolo	Cimentado	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	- São 5 elevadores, sendo 3 sociais e 2 de serviço. Todos da marca Atlas Schindler, com capacidade para 15 pessoas ou 1.125 kg; 2 Escadas de emergência com portas corta-fogo.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	- CFTV; - Catracas de controle de acesso;
Sistema de Prevenção de Incêndio	- Hidrantes e extintores; - Sprinklers; - Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Ar-Condicionado	- Ar-condicionado tipo Split; - Ar-condicionado central.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Área de lazer – 15º andar



Área de lazer – 15º andar



Refeitório – 15º andar



Recepção – 15º andar



Sala de reunião – 15º andar



Hall de elevadores – 15º andar



Consultório – 15º andar



Quarto tipo



Recepção – 15º andar



Administrativo – 15º andar



Consultório – 13º andar



Quarto tipo – 13º andar



Consultório – 10º andar



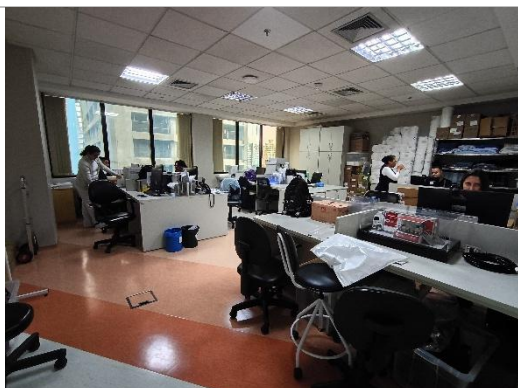
Copa – 10º andar



Recepção – 10º andar



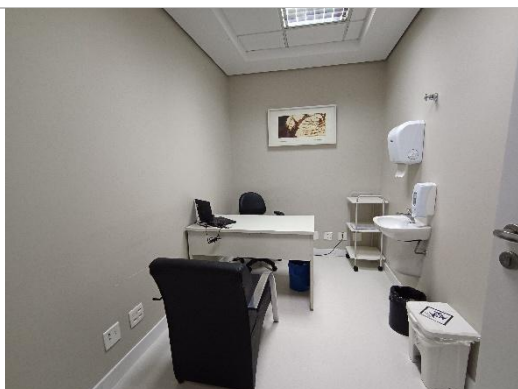
Recepção – 9º andar



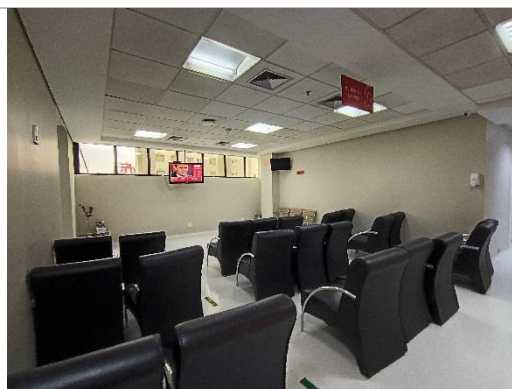
Administrativo – 9º andar



Circulação – 9º andar



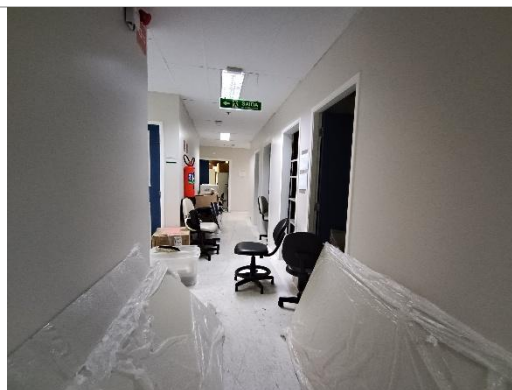
Consultório – 9º andar



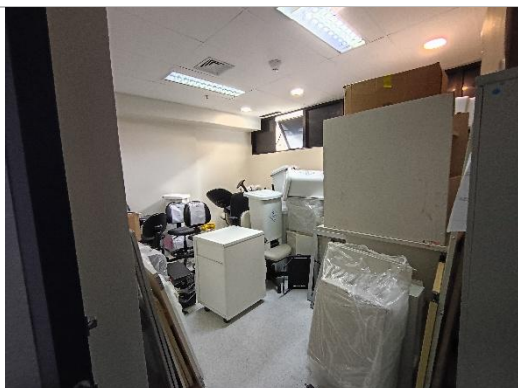
Sala de espera – 9º andar



Piscina – 9º andar



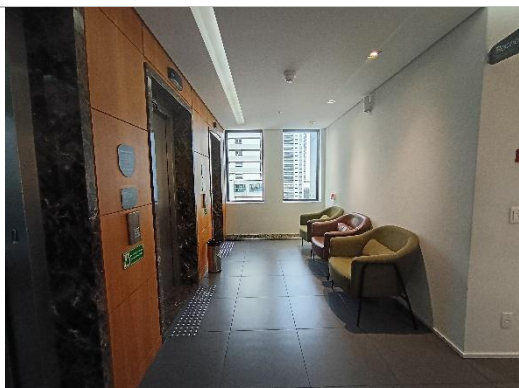
Circulação – 8º andar



Depósito de materiais – 8º andar



Depósito de materiais – 8º andar



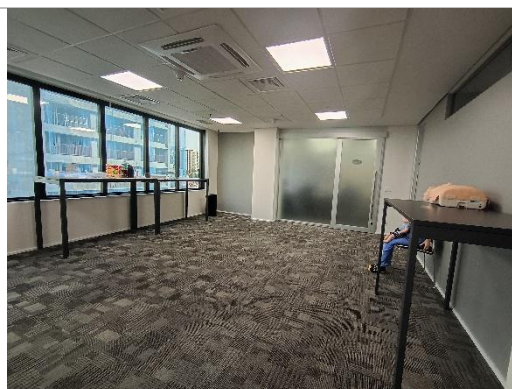
Hall de elevadores – 7º andar



Sala de reunião – 7º andar



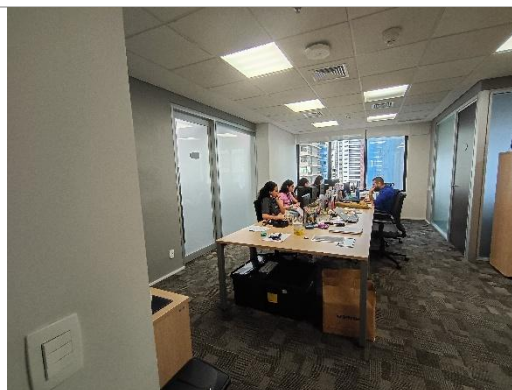
Auditório – 7º andar



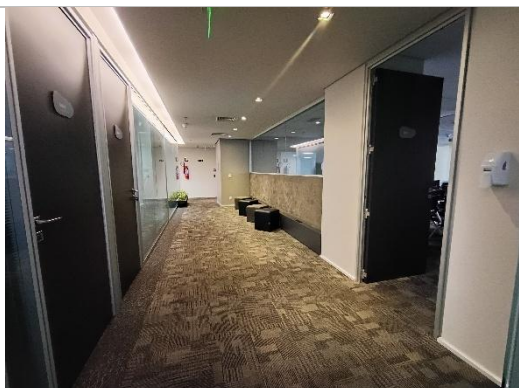
Coffee break – 7º andar



Copa – 7º andar



Administrativo – 7º andar



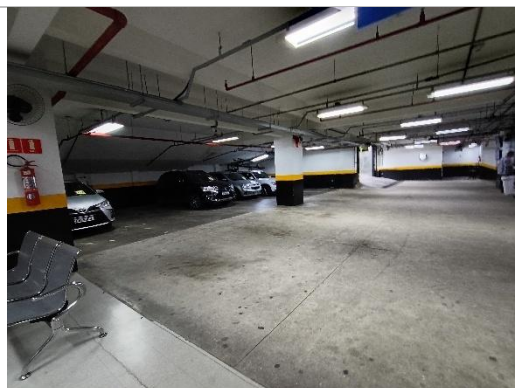
Circulação – 7º andar



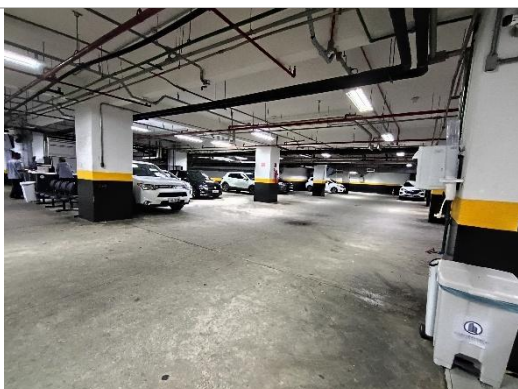
Sala de reunião – 7º andar



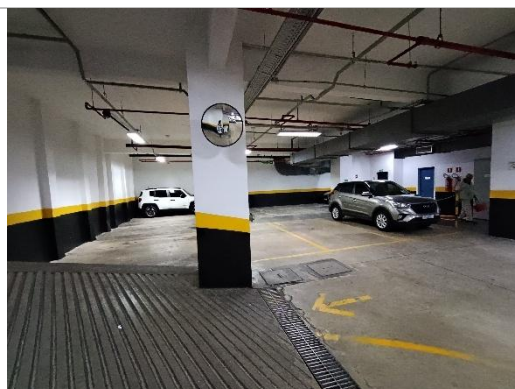
Auditório – 7º andar



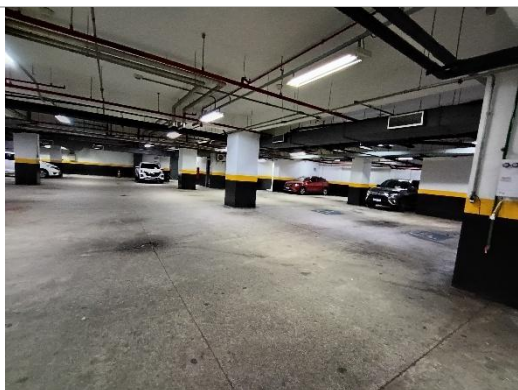
Vagas de garagem - subsolo



Vagas de garagem - subsolo



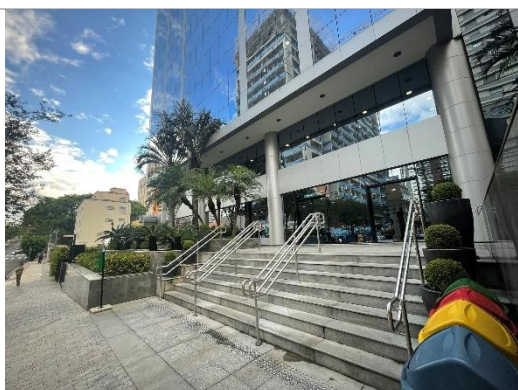
Vagas de garagem - subsolo



Vagas de garagem - subsolo



Área externa do imóvel



Área externa do imóvel



Fachada do imóvel

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;
- ✓ Estacionamento; e
- ✓ Boa localização e acesso.

Pontos Fracos:

- ✓ 6º e 8º andares encontram-se subutilizados, sendo atualmente utilizado para armazenagem de materiais hospitalares.

Oportunidades:

- ✓ Previsão de contrato de longo prazo (180 meses).

Ameaças:

- ✓ Não observados.

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.

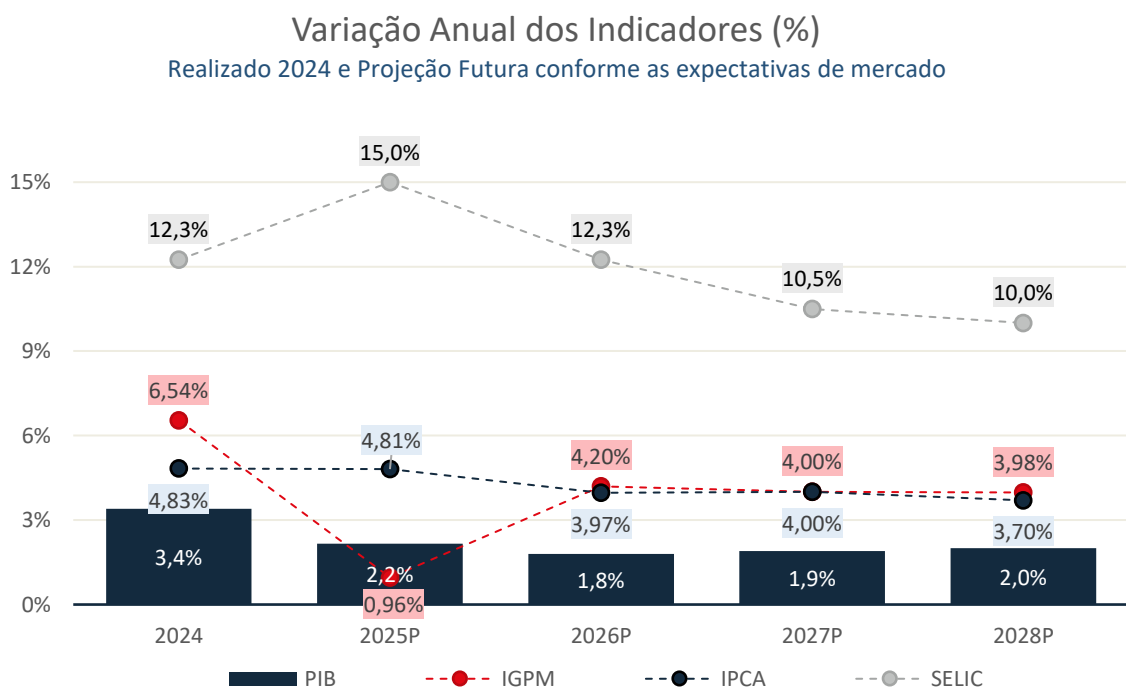
Além da volatilidade nos mercados financeiros e da instabilidade geopolítica, outro fator relevante é o aumento de barreiras comerciais, como políticas protecionistas adotadas por diversos países, incluindo os EUA com o plano “Dia da Libertação”.

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, 03 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, 03 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, 03 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, 03 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 compõem 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), FipecZap (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 delineada 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 de 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 Engº 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, extraído-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		
	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%

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\$/m²)	96,89	113,98	131,08

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\$ 113,98
A = Área Privativa	6.408,56 m²
V = Valor Total	R\$ 730.447,67
VALOR TOTAL	R\$ 730.000,00

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

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

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

Conjuntos	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
6º ao 15º andar	Locatário 1	31/01/2026	31/01/2041	1.051.758,58	164,12

Conforme informações da BR Capital, o imóvel será adquirido e, posteriormente, locado ao próprio vendedor, mediante contrato atípico com prazo de 180 meses, pelo valor de locação estabelecido no quadro anterior.

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 para novos contratos e imóveis vagos:** R\$113,98/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme informações do cliente, as partes não têm direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não é aplicado, pois o empreendimento será absorvido em uma única etapa no primeiro mês de fluxo.
- **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.

- **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.
- **Vacância Constante:** não considerada.
- **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 3,00% sobre o valor de venda do imóvel.
- **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 10,00% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,50% 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\$ 114.300.000,00	Cento E Quatorze Milhões, Trezentos Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	---------------------------	--

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



Marselhesa

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas			12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	126.211.030
Receita de Locação Corrigida			12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	12.621.103	126.211.030
Desconto de locação			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas			(189.317)	(189.317)	(189.317)	(189.317)	(189.317)	(189.317)	(189.317)	(189.317)	(189.317)	(189.317)	(1.893.165)
Comissão de locação			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA			(126.211)	(126.211)	(126.211)	(126.211)	(126.211)	(126.211)	(126.211)	(126.211)	(126.211)	(126.211)	(1.262.110)
Gestão de contrato			(63.106)	(63.106)	(63.106)	(63.106)	(63.106)	(63.106)	(63.106)	(63.106)	(63.106)	(63.106)	(631.055)
Receita líquida operacional			12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	124.317.865
Valor de Venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.267.074
Comissão de venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.768.012)
Valor residual			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.499.062
VPL (Valor Presente Líquido)			(114.334.582)										
Fluxo de caixa			12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	12.431.786	101.930.848	213.816.926
Fluxo de caixa acumulado			12.431.786	24.863.573	37.295.359	49.727.146	62.158.932	74.590.719	87.022.505	99.454.292	111.886.078	213.816.926	

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										
	70,80	75,23	79,65	84,08	88,50	92,93	97,35	101,78	106,20		
	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	8,00%	-2,00%	119.598.778	121.671.547	123.744.316	125.817.085	127.889.854	129.962.623	132.270.449	134.353.902	136.437.356
	8,50%	-1,50%	116.367.582	118.346.788	120.325.995	122.305.201	124.284.408	126.263.614	128.467.267	130.456.675	132.446.084
	9,00%	-1,00%	113.267.092	115.157.360	117.047.629	118.937.897	120.828.166	122.718.434	124.823.063	126.723.075	128.623.088
	9,50%	-0,50%	110.291.023	112.096.730	113.902.437	115.708.144	117.513.851	119.319.558	121.330.036	123.145.051	124.960.066
	10,00%	0,00%	107.433.430	109.158.718	110.884.006	112.609.294	114.334.582	116.059.870	117.980.810	119.714.991	121.449.172
	10,50%	0,50%	104.688.687	106.337.478	107.986.270	109.635.061	111.283.852	112.932.644	114.768.412	116.425.702	118.082.992
	11,00%	1,00%	102.051.469	103.627.478	105.203.487	106.779.496	108.355.505	109.931.514	111.686.246	113.270.379	114.854.511
	11,50%	1,50%	99.516.733	101.023.478	102.530.224	104.036.969	105.543.714	107.050.459	108.728.072	110.242.584	111.757.096
	12,00%	2,00%	97.079.703	98.520.519	99.961.334	101.402.149	102.842.964	104.283.779	105.887.986	107.336.228	108.784.470

Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a.)										
	7,60%	8,08%	8,55%	9,03%	9,50%	9,98%	10,45%	10,93%	11,40%		
	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	8,00%	-2,00%	138.520.809	135.456.907	132.733.439	130.071.717	127.889.854	125.915.788	124.121.183	122.482.630	120.980.624
	8,50%	-1,50%	134.435.493	131.509.892	128.909.358	126.367.783	124.284.408	122.399.449	120.685.851	119.121.260	117.687.053
	9,00%	-1,00%	130.523.100	127.728.964	125.245.288	122.817.922	120.828.166	119.027.910	117.391.314	115.897.030	114.527.271
	9,50%	-0,50%	126.775.080	124.105.941	121.733.373	119.414.595	117.513.851	115.794.130	114.230.747	112.803.311	111.494.827
	10,00%	0,00%	123.183.354	120.633.087	118.366.183	116.150.675	114.334.582	112.691.451	111.197.695	109.833.831	108.583.622
	10,50%	0,50%	119.740.282	117.303.091	115.136.698	113.019.422	111.283.852	109.713.575	108.286.050	106.982.658	105.787.881
	11,00%	1,00%	116.438.644	114.109.037	112.038.275	110.014.462	108.355.505	106.854.544	105.490.034	104.244.177	103.102.142
	11,50%	1,50%	113.271.608	111.044.385	109.064.630	107.129.761	105.543.714	104.108.718	102.804.177	101.613.074	100.521.230
	12,00%	2,00%	110.232.712	108.102.944	106.209.817	104.359.611	102.842.964	101.470.759	100.223.300	99.084.316	98.040.247

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\$ 114.300.000,00	Cento E Quatorze Milhões, Trezentos Mil Reais
-----------------------------------	-----------------------------	---------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

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



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Empreendimento	Índice Local	Áreas	Idade Estimada	Vida Útil	Construções		Contato		
				Área Privativa			EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Marselhesa, 500	Instituto do Sono - Marselhesa	100	6.408,56 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	-	-	-
1	Rua Loefgren, 1057	New Empire Of Business	100	450,00 m ²	15 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório superior c/ elev	Neto Júnior Imóveis	Camila	(11) 99348-6253
2	Rua Vergueiro, 2253/2279	Trend Paulista Offices	90	873,00 m ²	15 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório superior c/ elev (-)	Lopes Condovel	Célia Macedo	(11) 97102-2582
3	Rua Vergueiro, 3111	Edifício London	95	200,00 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SJR Comércio	Roger	(11) 99859-6088
4	Rua Borges Lagoa, 570	Edifício Montreal Center	100	200,00 m ²	10 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	SJR Comércio	Roger	(11) 99859-6088
5	Rua Domingos de Moraes, 2187	Edifício Ez Mark	110	1.505,00 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	SJR Comércio	Roger	(11) 99859-6088

Cálculo

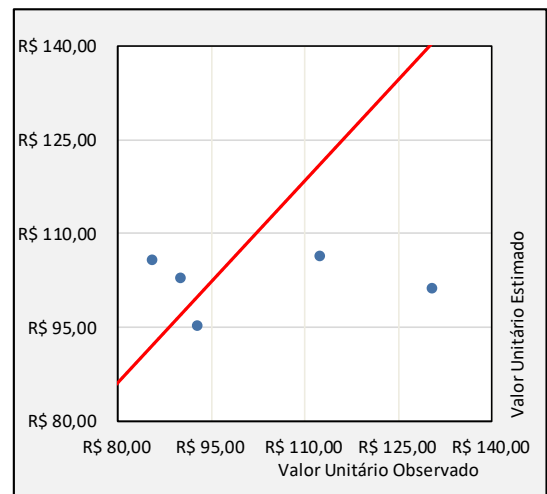
Item	Área Privativa	Valores			Homogeneização (Fatores)				
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	450,00 m ²	R\$ 42.750,00	0,90	R\$ 85,50/m ²	1,000	1,000	1,097	1,097	R\$ 93,80/m ²
2	873,00 m ²	R\$ 90.000,00	0,90	R\$ 92,78/m ²	1,022	1,084	1,097	1,203	R\$ 111,61/m ²
3	200,00 m ²	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 112,50/m ²	1,011	1,000	1,058	1,068	R\$ 120,18/m ²
4	200,00 m ²	R\$ 29.000,00	0,90	R\$ 130,50/m ²	1,000	1,084	1,014	1,098	R\$ 143,25/m ²
5	1.505,00 m ²	R\$ 150.500,00	0,90	R\$ 90,00/m ²	0,982	1,084	1,058	1,123	R\$ 101,09/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R\$ 26,33/m ²
Limite inferior:	R\$ 100,82/m ²
Média:	R\$ 113,98/m ²
Limite superior:	R\$ 127,15/m ²
Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R\$ 93,80/m ²
Valor máximo:	R\$ 143,25/m ²

Ajuste: Paradigma x Avaliando		
Fator de testada (Avaliado)	1,0000	
Fator final	1,0000	
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R\$ 96,89/m ²	R\$ 96,89/m ²
Média:	R\$ 113,98/m²	R\$ 113,98/m²
Limite superior:	R\$ 131,08/m ²	R\$ 131,08/m ²

Situação paradigma	
Área Privativa	6.408,56 m ²
Idade:	10 anos
Vida útil:	60 anos
Padrão:	escritório superior c/ elev
Conservação:	b - entre novo e regular
Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R\$ 79,79/m ²
Média:	R\$ 113,98/m ²
Limite superior (+30%):	R\$ 148,18/m ²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 11

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

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

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

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

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

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Marselhesa															
Total VPL	31-dez-25					126.211.030	92.267.074	218.478.104	0	-2.768.012	-1.262.110	-631.055	-4.661.178	213.816.926	
						81.044.487	35.572.951	116.617.438	0	-1.067.189	-810.445	-405.222	-2.282.856	114.334.582	
Período		Receita							Despesas						
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jan-26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
fev-26	1	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mar-26	2	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
abr-26	3	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mai-26	4	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jun-26	5	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jul-26	6	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
ago-26	7	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
set-26	8	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
out-26	9	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
nov-26	10	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
dez-26	11	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jan-27	12	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
fev-27	13	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mar-27	14	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
abr-27	15	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mai-27	16	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jun-27	17	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jul-27	18	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
ago-27	19	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
set-27	20	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
out-27	21	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
nov-27	22	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
dez-27	23	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jan-28	24	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
fev-28	25	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mar-28	26	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
abr-28	27	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mai-28	28	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jun-28	29	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jul-28	30	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
ago-28	31	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
set-28	32	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
out-28	33	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
nov-28	34	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
dez-28	35	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jan-29	36	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
fev-29	37	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mar-29	38	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
abr-29	39	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mai-29	40	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jun-29	41	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jul-29	42	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
ago-29	43	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
set-29	44	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
out-29	45	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
nov-29	46	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
dez-29	47	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jan-30	48	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
fev-30	49	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mar-30	50	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
abr-30	51	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mai-30	52	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jun-30	53	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jul-30	54	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
ago-30	55	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
set-30	56	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
out-30	57	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
nov-30	58	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
dez-30	59	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jan-31	60	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
fev-31	61	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mar-31	62	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
abr-31	63	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
mai-31	64	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jun-31	65	100%	164,12	1,00	164,12	1.051.759	0	1.051.759	0	0	-10.518	-5.259	-15.776	1.035.982	
jul-31	66	100%													

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	1 ✓
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	
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.