

Laudo de Avaliação

Flagship Portobello – São Paulo
Al. Gabriel Monteiro da Silva, 1.193 – Jardim Paulista
São Paulo / SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO
RENTA VAREJO FII
(CNPJ/MF Nº 15.576.907/0001-70)
REPRESENTADO PELA RIO BRAVO

Ref.: 26_62478

Junho 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, 30 de junho de 2026

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII

Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, Conjunto 32 – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C

Geovanni Araujo

Administração Fiduciária

***REF: Imóvel comercial localizado na Alameda
Gabriel Monteiro da Silva, 1.193 – Jardim
Paulista – São Paulo / SP***

Atendendo à solicitação da RIO BRAVO, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base 30 de junho 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:14400445895

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL

Assinado de forma digital por ISABELA DORA
COSTA MONASTERSKY:14400445895

Dados: 2026.09.10 17:43:27 -03'00'



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
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.....	43
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	44

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII
PROPRIETÁRIO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Comercialização
IDENTIFICAÇÃO	Flagship Portobello
TIPOLOGIA	Comercial - Loja

OBJETO	Endereço	Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 1.193
	Bairro	Jardim Paulista
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área de Terreno	1.032,00 m ²
	Área Construída	1.645,07 m ²

DATA VISTORIA	17/06/2026	DATA BASE	30/06/2026
		ACOMPANHANTE	Luana Bianco – Gerente de Operações

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 82.870.000,00	Oitenta E Dois Milhões, Oitocentos 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

FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (CNPJ/MF Nº 15.576.907/0001-70), representado por **RIO BRAVO** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de 30 de junho 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:

IPTU

Inscrição Cadastral:	015.071.0045-0
Contribuinte:	INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Área de Terreno:	1.032,00 m ²
Área Construída:	1.772,00 m ²
Ano de Exercício:	2026
Testada:	24,00 m

Contrato de Locação

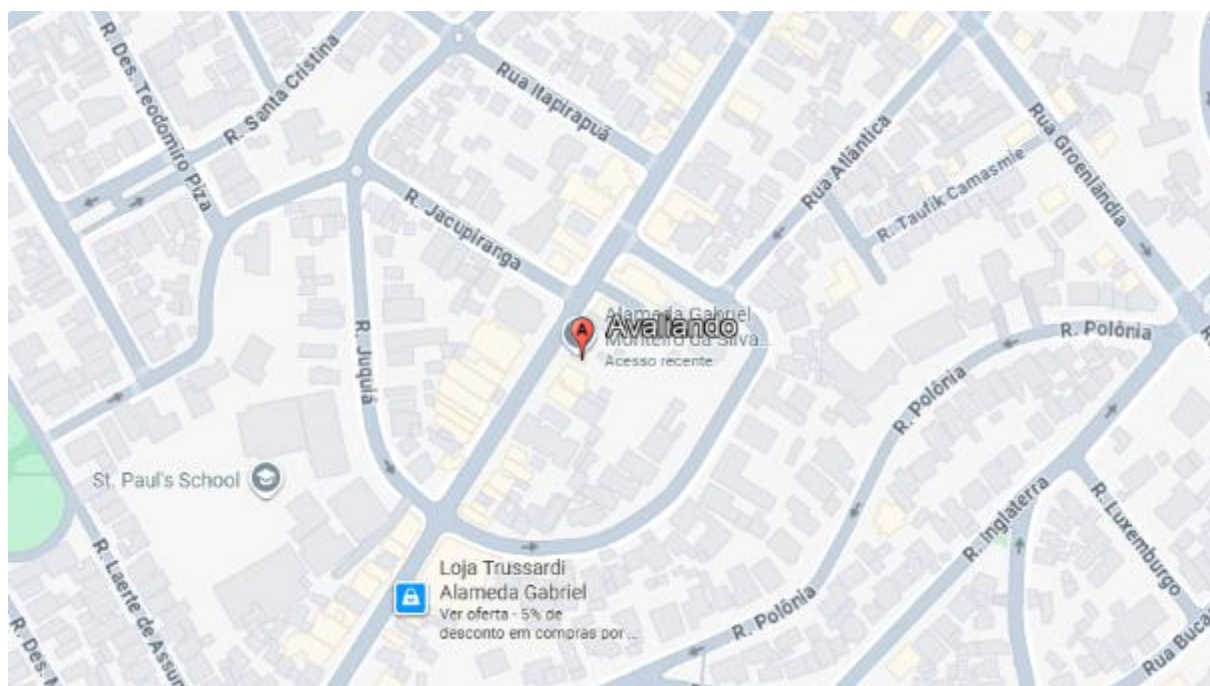
Locatário:	PBTech Comércio e Serviços de Revestimento Cerâmicos LTDA.
Data de Início Contrato:	01/11/2025
Data de Término Contrato:	16/02/2046
Valor de Locação:	R\$ 518.405,00
Data do Último Aditivo:	27/02/2026

PLANTA / QUADRO DE ÁREAS			
Arquivo	Área de Terreno (m ²)	Área Total construída (m ²)	Data
AVCB	n/i	1.645,07	17/10/2025
Habite-se	1.032,00	1.645,07	14/11/2025

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:

- ✓ 600 metros da Estação Fradique Coutinho (Linha 4 – Amarela);
- ✓ 1,0 quilômetro do Shopping Iguatemi; e
- ✓ 1,5 quilômetro do Shopping Eldorado.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Média
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / estação de metrô / universidades / escolas / clubes sociais / 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



Alameda Gabriel Monteiro da Silva



Alameda Gabriel Monteiro da Silva

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação		
Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024 - Dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 – Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126, e dá outras providências.		
Zona de Uso - Descrição		ZCOR-2 - Zona Corredor 2
T.O. (Taxa de Ocupação)		50%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,0
	Máximo	1,0
Gabarito		10 metros
Lote Mínimo		n/i
Principais Usos Permitidos		Diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional
Principais Usos Vetados		Industrial

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)
IPTU	1.032,00	1.772,00
AVCB	n/i	1.645,07
Habite-se	1.032,00	1.645,07
ADOTADA EM CÁLCULO	1.032,00	1.645,07

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio comercial, atualmente ocupado pela Portobello. O imóvel é composto por 3 pavimentos, sendo térreo, subsolo e cobertura.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	24,00 metros – Alameda Gabriel Monteiro da Silva (conforme IPTU)
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1 (uma)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Divisas não delimitadas

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	3 Pavimentos: SS + Térreo + cobertura
Pé Direito	3,50 metros
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha metálica
Estrutura da Cobertura	Metálica / Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria com pintura / Pannel de vidro
Esquadrias e Vidros	Alumínio
	Transparente
Padrão IBAPE	Escritório fino – intervalo máximo
Estado de Conservação	Bom / Novo (A)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima
Idade Estimada	1 ano
Vida Útil Remanescente	59 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lobby de entrada e hall de elevadores	Porcelanato	Alvenaria com pintura / Cerâmica	Gesso
Área privativa dos escritórios	Porcelanato	Alvenaria com pintura	Gesso / Forro modular
Áreas comuns dos andares	Porcelanato	Alvenaria com pintura	Ripas de madeira
Sanitários / Copa	Azulejo	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ 1 Elevador da marca BASIC ▪ 1 Rampa de acesso a cobertura ▪ Escadas de uso social
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ CFTV
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo. ▪ Hidrantes e extintores; ▪ 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

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Hall de entrada



Salão principal do térreo



Sala de exposição



Sala de exposição



Sala de exposição



Sala de exposição



Área externa



Área externa



Primeiro pavimento



Hall do elevador



Escritório



Banheiro



Copa



Banheiro dos funcionários



Estacionamento no subsolo



Cobertura

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	Alta	Para Locação	Alta
Demanda	Alta	Para Venda	Médio-Alta
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Construção de qualidade;
- ✓ Configuração do imóvel conforme demanda na região;
- ✓ Contrato em vigor com prazo contratual de longa duração;
- ✓ Estacionamento; e
- ✓ Boa Localização e Acesso (Polo, eixo comercial, proximidade metrô, etc)

Pontos Fracos:

Não observado.

Oportunidades:

- ✓ Forte demanda para locação na região.

Ameaças:

- ✓ Excesso de oferta na região.

5.1. PANORAMA DE MERCADO

CENÁRIO ECONÔMICO GLOBAL

A economia mundial permanece em processo de desaceleração gradual, refletindo os efeitos defasados do ciclo de aperto monetário implementado pelas principais economias nos últimos anos. Embora a inflação venha apresentando trajetória de convergência em diversas economias, o ambiente econômico internacional continua caracterizado por crescimento moderado, elevada incerteza e maior seletividade na alocação de capital pelos investidores.

As projeções dos principais organismos multilaterais indicam expansão global em ritmo inferior às médias históricas, influenciada pela desaceleração das economias desenvolvidas, pelas restrições fiscais em diversos países e pelas persistentes tensões geopolíticas e comerciais. Nesse contexto, a volatilidade dos mercados financeiros permanece elevada, exigindo maior cautela por parte dos investidores.

Nos Estados Unidos, a economia continua apresentando relativa resiliência, sustentada por um mercado de trabalho ainda sólido e pelo consumo das famílias. Entretanto, a condução da política monetária pelo Federal Reserve permanece condicionada ao comportamento da inflação, fazendo com que o processo de redução das taxas de juros ocorra de forma gradual e dependente da evolução dos indicadores econômicos.

Na Europa, a atividade econômica segue apresentando recuperação moderada, influenciada pelos desafios estruturais de crescimento, pelos elevados custos energéticos e pelos impactos das tensões geopolíticas sobre a atividade industrial e o comércio internacional.

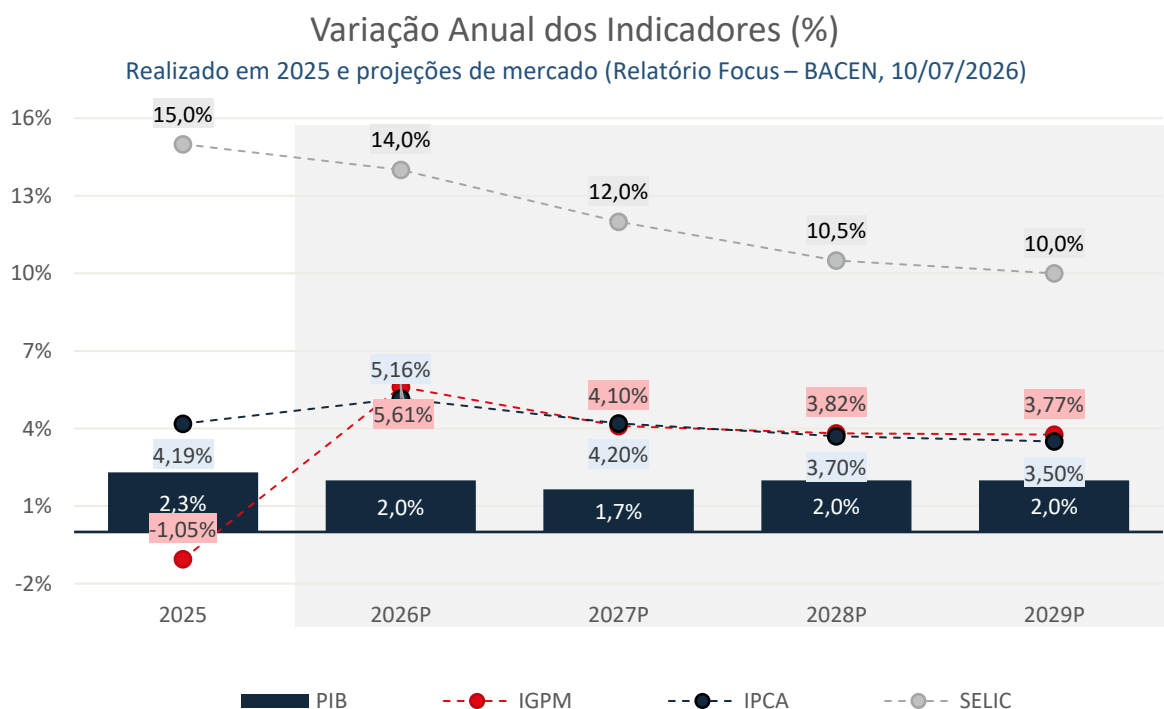
Paralelamente, observa-se um ambiente internacional marcado pela intensificação das disputas comerciais, pela reorganização das cadeias globais de suprimentos e pelo fortalecimento de políticas voltadas à segurança econômica e à reindustrialização. Esse movimento tem incentivado empresas e investidores a diversificarem mercados, fornecedores e destinos de capital, ampliando a importância de economias emergentes no cenário internacional.

Para o Brasil, esse contexto produz efeitos ambíguos. A desaceleração do comércio global pode limitar o dinamismo das exportações e reduzir o ritmo de crescimento da atividade econômica. Em contrapartida, a diversificação das cadeias produtivas internacionais, aliada à posição estratégica do país como fornecedor de commodities e receptor potencial de investimentos, cria oportunidades para ampliação da participação brasileira no comércio internacional e para atração de capital estrangeiro.

De forma geral, o ambiente econômico global continua exigindo cautela dos agentes econômicos, sendo caracterizado por crescimento moderado, maior seletividade dos investimentos e condições financeiras ainda restritivas, fatores que influenciam diretamente o comportamento dos mercados imobiliários em âmbito mundial.

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia brasileira apresenta sinais de crescimento moderado, em um contexto de convergência gradual da inflação e perspectivas de redução das taxas de juros ao longo do horizonte projetado. 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 2025 PIB (IBGE)¹, IGPM (FGV)², IPCA (IBGE)³, Selic (BACEN)⁴; Projeções futuras (Focus, BACEN)⁵

¹ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). PIB cresce 2,3% em 2025. Rio de Janeiro: IBGE, 03 mar. 2026. Disponível em: [https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/45969-pib-cresce-2-3-em-2025#:~:text=O%20Produto%20Interno%20Bruto%20\(PIB,Ind%C3%BAria%20\(1%2C4%25\)](https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/45969-pib-cresce-2-3-em-2025#:~:text=O%20Produto%20Interno%20Bruto%20(PIB,Ind%C3%BAria%20(1%2C4%25).). Acesso em: 10 abr. 2026.

² FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS (FGV). Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) fecha 2025 com queda de 1,05%. Rio de Janeiro: FGV IBRE, IGP-M de dez. de 2025. Disponível em: <https://portalibre.fgv.br>. Acesso em: 10 abr. 2026.

³ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA: resultados de dezembro de 2025. Rio de Janeiro: IBGE, 2026. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7236>. Acesso em: 10 abr. 2026.

⁴ BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN, BCB). Taxa Selic: histórico mensal de 2025. Brasília: BCB, 2026. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em: 10 abr. 2026.

⁵ BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN). Relatório Focus: expectativas de mercado. Brasília: Banco Central do Brasil, 10 jul. 2026. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br>. Acesso em: 20 jul. 2026. Dados de PIB, IGPM, IPCA e Selic extraídos da mesma edição.

O gráfico acima apresenta a evolução recente dos principais indicadores macroeconômicos — PIB, IGP-M, IPCA e Taxa Selic — contemplando os valores realizados e as projeções de mercado para os próximos anos. Em conjunto, esses indicadores fornecem uma visão abrangente do ambiente econômico brasileiro, permitindo contextualizar as condições que influenciam o mercado imobiliário, o custo de capital, a atratividade dos investimentos e a formação do valor dos ativos imobiliários. As informações apresentadas são baseadas em dados oficiais e nas expectativas de mercado consolidadas pelo Relatório Focus do Banco Central do Brasil de 10 de julho de 2026, servindo como importante referência para a análise econômico-financeira desenvolvida neste laudo.

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. Após o resultado observado no último exercício, as expectativas de mercado indicam continuidade do crescimento econômico em ritmo moderado nos próximos anos, refletindo perspectivas de expansão sustentada, porém em ritmo mais moderado ao longo do horizonte projetado.

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. Após a elevada volatilidade observada nos últimos anos, as expectativas apontam para a manutenção do IGP-M em patamares positivos e mais próximos da normalidade histórica, contribuindo para maior previsibilidade dos reajustes contratuais e da rentabilidade dos ativos imobiliários.

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. As projeções indicam convergência gradual da inflação para níveis mais próximos da meta estabelecida pelo Banco Central, reforçando um ambiente de maior estabilidade macroeconômica e previsibilidade para os investimentos de longo prazo.

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. A trajetória esperada para a Taxa Selic reflete o processo de normalização da política monetária, com perspectivas de redução gradual dos juros ao longo dos próximos anos, condicionada ao comportamento da inflação e do cenário fiscal. A diminuição do custo de capital tende a favorecer o mercado imobiliário, ampliando o acesso ao crédito, reduzindo o custo de financiamento e aumentando a atratividade relativa dos investimentos em ativos reais.

Em conjunto, esses indicadores sintetizam as condições macroeconômicas que influenciam diretamente o mercado imobiliário brasileiro. Sua análise permite compreender o ambiente de investimentos no qual o imóvel está inserido, fornecendo suporte às premissas adotadas neste laudo e contribuindo para uma avaliação alinhada às expectativas econômicas vigentes.

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro permanece inserido em um ambiente de gradual estabilização macroeconômica, caracterizado por expectativas de redução das taxas de juros ao longo do horizonte projetado, convergência da inflação e crescimento econômico moderado. Esse contexto tende a favorecer o aumento da liquidez do setor, a retomada gradual dos investimentos e a ampliação da demanda por ativos imobiliários, embora persistam desafios relacionados ao cenário fiscal doméstico e às incertezas do ambiente econômico internacional.

Em razão do longo ciclo de maturação dos empreendimentos imobiliários e da elevada intensidade de capital característica do setor, o mercado permanece altamente sensível às condições de financiamento e ao custo de capital. Nesse contexto, a trajetória esperada para a Taxa Selic exerce influência direta sobre o mercado de crédito, os custos de financiamento, as taxas de desconto utilizadas em avaliações imobiliárias, os *cap rates* observados no mercado e a atratividade relativa dos ativos imobiliários frente às demais alternativas de investimento. Além do custo de capital, observa-se crescente seletividade por parte dos investidores institucionais, que vêm priorizando ativos com elevada qualidade construtiva, localização consolidada, contratos resilientes e maior previsibilidade de fluxo de caixa.

Nos últimos anos, observa-se o fortalecimento do mercado de capitais como importante fonte de financiamento para o setor imobiliário brasileiro. Instrumentos como Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e demais estruturas de securitização consolidaram-se como mecanismos relevantes para captação de recursos, contribuindo para o aumento da liquidez do mercado e para a diversificação das alternativas de investimento disponíveis aos agentes econômicos.

O mercado imobiliário brasileiro apresenta elevado grau de heterogeneidade entre seus diversos

segmentos. Enquanto o segmento logístico permanece apresentando fundamentos sólidos, sendo beneficiado pelo crescimento estrutural do comércio eletrônico e pela expansão das operações de distribuição, o segmento corporativo vem apresentando recuperação gradual, especialmente nos empreendimentos de maior qualidade construtiva e melhor localização, impulsionados pela busca por edifícios mais eficientes e sustentáveis. Os segmentos de varejo, residencial, hospitalar, educacional e demais ativos especializados apresentam dinâmicas próprias, influenciadas por fatores específicos de oferta, demanda e características operacionais de cada mercado.

Independentemente do segmento analisado, a localização permanece como um dos principais determinantes do valor de mercado de um imóvel. Aspectos como infraestrutura urbana, acessibilidade, disponibilidade de transporte público, perfil socioeconômico da região, oferta de serviços, adensamento empresarial, restrições urbanísticas e perspectivas de desenvolvimento local exercem influência direta sobre a liquidez, a competitividade e o potencial de valorização dos ativos.

Adicionalmente, fatores relacionados à qualidade construtiva, eficiência operacional, flexibilidade de ocupação, certificações ambientais, especificações técnicas e capacidade de adaptação às novas demandas dos usuários passaram a exercer papel cada vez mais relevante na diferenciação entre ativos concorrentes, refletindo tendências estruturais observadas tanto no mercado nacional quanto internacional.

Dessa forma, a determinação do valor de mercado de um imóvel exige análise integrada dos fatores macroeconômicos, das condições específicas do segmento imobiliário em que o ativo está inserido e das características próprias do imóvel avaliado. Essa abordagem permite refletir de forma mais adequada o comportamento observado dos agentes de mercado e as condições efetivamente observadas no mercado na data-base da avaliação.

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	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 enfocado 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)	242,55	285,35	328,16

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\$ 285,35
A = Área Construída	1.645,07 m²
V = Valor Total	R\$ 469.420,72
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 469.000,00

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:

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
Pbtech Comércio e Serviços de Revestimentos Cerâmicos Ltda	01/11/2025	16/02/2046	518.405,00	315,13

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\$285,35/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme contrato de locação as partes não têm direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.

- **Descontos:** conforme previsto no contrato de locação, foram concedidos ao locatário os seguintes descontos:

Período	Desconto (R\$)	Prazo
1º ao 5º mês	-82.405,00	5 meses
6º ao 17º mês	-41.914,00	12 meses

Após o término do período de concessão dos descontos, o valor do aluguel será acrescido em R\$ 24.358,00 mensais, pelo período de 36 meses (18º ao 53º mês);

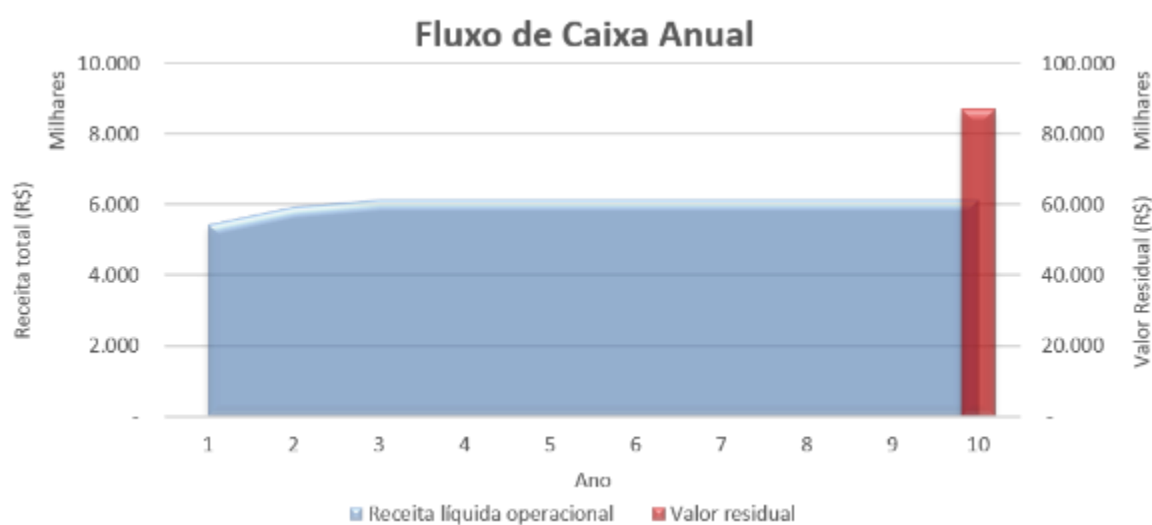
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** adotamos uma valorização de 2% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após o 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3,0% 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 0,25% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 7,50% 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\$ 82.870.000,00	Oitenta E Dois Milhões, Oitocentos E Setenta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

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



75. Flagship Portobello

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		5.515.437	6.011.290	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	61.293.607
Receita de Locação Corrigida		6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	6.220.860	62.208.600
Desconto de locação		(705.423)	(209.570)	-	-	-	-	-	-	-	-	(914.993)
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		(68.943)	(77.272)	(81.414)	(81.414)	(79.283)	(77.761)	(77.761)	(77.761)	(77.761)	(77.761)	(777.131)
Comissão de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(55.154)	(61.818)	(65.132)	(65.132)	(63.427)	(62.209)	(62.209)	(62.209)	(62.209)	(62.209)	(621.705)
Gestão de contrato		(13.789)	(15.454)	(16.283)	(16.283)	(15.857)	(15.552)	(15.552)	(15.552)	(15.552)	(15.552)	(155.426)
Capex / Investimentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita líquida operacional		5.446.494	5.934.018	6.139.446	6.139.446	6.141.577	6.143.099	6.143.099	6.143.099	6.143.099	6.143.099	60.516.476
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.760.195
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.692.806)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.067.389	87.067.389
VPL (Valor Presente Líquido)		(82.870.692)										
Fluxo de caixa		5.446.494	5.934.018	6.139.446	6.139.446	6.141.577	6.143.099	6.143.099	6.143.099	6.143.099	93.210.489	
Fluxo de caixa acumulado		5.446.494	11.380.512	17.519.957	23.659.403	29.800.980	35.944.079	42.087.178	48.230.277	54.373.377	147.583.865	

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	Varição							
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										
		228,28	242,55	256,82	271,08	285,35	299,62	313,89	328,15	342,42	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	6,00%	-2,00%	85.197.395	87.628.294	90.059.192	92.490.091	94.920.990	97.351.889	99.782.788	102.501.886	104.945.315
	6,50%	-1,50%	82.420.451	84.739.604	87.058.758	89.377.911	91.697.064	94.016.217	96.335.371	98.929.475	101.260.583
	7,00%	-1,00%	79.766.868	81.979.900	84.192.933	86.405.965	88.618.997	90.832.029	93.045.062	95.520.464	97.744.903
	7,50%	-0,50%	77.230.331	79.342.559	81.454.787	83.567.016	85.679.244	87.791.473	89.903.701	92.266.348	94.389.465
	8,00%	0,00%	74.804.882	76.821.334	78.837.787	80.854.239	82.870.692	84.887.144	86.903.596	89.159.113	91.185.959
	8,50%	0,50%	72.484.901	74.410.333	76.335.764	78.261.196	80.186.628	82.112.060	84.037.492	86.191.196	88.126.553
	9,00%	1,00%	70.265.080	72.103.990	73.942.901	75.781.811	77.620.721	79.459.632	81.298.542	83.355.467	85.203.857
	9,50%	1,50%	68.140.409	69.897.056	71.653.702	73.410.348	75.166.995	76.923.641	78.680.287	80.645.196	82.410.897
	10,00%	2,00%	66.106.156	67.784.568	69.462.981	71.141.393	72.819.805	74.498.218	76.176.630	78.054.030	79.741.094

Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a.)										
		6,00%	6,38%	6,75%	7,13%	7,50%	7,88%	8,25%	8,63%	9,00%	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	6,00%	-2,00%	107.388.744	103.795.466	100.322.987	97.479.831	94.920.990	92.605.848	90.501.174	88.579.515	86.817.994
	6,50%	-1,50%	103.591.690	100.163.591	96.850.738	94.138.278	91.697.064	89.488.347	87.480.422	85.647.099	83.966.553
	7,00%	-1,00%	99.969.343	96.698.108	93.536.847	90.948.505	88.618.997	86.511.347	84.595.302	82.845.869	81.242.223
	7,50%	-0,50%	96.512.581	93.390.351	90.373.085	87.902.643	85.679.244	83.667.598	81.838.829	80.169.083	78.638.483
	8,00%	0,00%	93.212.806	90.232.149	87.351.697	84.993.273	82.870.692	80.950.261	79.204.415	77.610.381	76.149.184
	8,50%	0,50%	90.061.910	87.215.797	84.465.365	82.213.398	80.186.628	78.352.883	76.685.843	75.163.762	73.768.522
	9,00%	1,00%	87.052.246	84.334.026	81.707.189	79.556.416	77.620.721	75.869.378	74.277.248	72.823.564	71.491.020
	9,50%	1,50%	84.176.598	81.579.979	79.070.653	77.016.096	75.166.995	73.493.998	71.973.092	70.584.439	69.311.507
	10,00%	2,00%	81.428.158	78.947.181	76.549.611	74.586.555	72.819.805	71.221.317	69.768.146	68.441.338	67.225.097

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\$ 82.870.000,00	Oitenta E Dois Milhões, Oitocentos E Setenta Mil Reais
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

Binswanger Brazil

CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA

MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por ISABELA

DORA COSTA

MONASTERSKY:14400445895

Dados: 2026.09.10 17:43:41 -03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

Diretora de Consultoria e Avaliações

CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

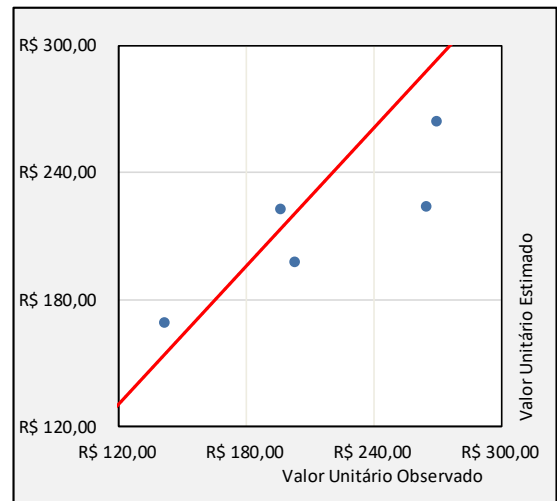
Item	Endereço	Índice Local	Áreas	Construções				Contato	
			Área Construída	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 1193	100	1.645,07 m²	1 anos	50 anos	a - novo	escritório fino (+)	-	-
1	Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 2100	100	1.100,00 m²	20 anos	50 anos	c - regular	escritório fino	M5 Consultoria	(11) 98299-7710
2	Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 1825	100	997,00 m²	1 anos	50 anos	a - novo	escritório fino	Lello	(11) 93503-1156
3	Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 2345	85	5.100,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	escritório superior c/ elev (+)	Neto Junior	(11) 2609-4093
4	Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 355	90	507,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	escritório superior s/ elev (-)	HGB	(11) 93500-0537
5	Avenida Europa, 829	100	310,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior s/ elev	Sua Quadra	(11) 93620-4419

Cálculo

Item	Área Construída	Valores			Homogeneização (Fatores)			Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	1.100,00 m²	R\$ 240.000,00	0,90	R\$ 196,36/m²	1,000	1,080	1,242	1,322	R\$ 259,60/m²
2	997,00 m²	R\$ 298.881,00	0,90	R\$ 269,80/m²	1,000	1,080	1,000	1,080	R\$ 291,39/m²
3	5.100,00 m²	R\$ 1.500.000,00	0,90	R\$ 264,71/m²	1,035	1,187	1,010	1,232	R\$ 326,23/m²
4	507,00 m²	R\$ 80.000,00	0,90	R\$ 142,01/m²	1,022	1,540	1,258	1,821	R\$ 258,59/m²
5	310,00 m²	R\$ 70.000,00	0,90	R\$ 203,23/m²	1,000	1,406	1,025	1,432	R\$ 290,95/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Construída	1.645,07 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	1 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	50 anos
Amplitude:	R\$ 38,29/m ²	Padrão:	escritório fino (+)
		Conservação:	a - novo
Limite inferior:	R\$ 266,21/m ²		
Média:	R\$ 285,35/m ²		
Limite superior:	R\$ 304,50/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 258,59/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 199,75/m ²
Valor máximo:	R\$ 326,23/m ²	Média:	R\$ 285,35/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 370,96/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbitrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 242,55/m ²	R\$ 242,55/m ²	
Média:	R\$ 285,35/m²	R\$ 285,35/m²	
Limite superior:	R\$ 328,16/m ²	R\$ 328,16/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

Pontuação 10

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

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

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

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

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

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

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Flagship Portobello																												
Total						62.208.600	-38.105			0	89.760.195	151.930.690			0	-2.692.806	0	-621.705	-155.426	-3.469.937	148.460.753							
VPL						43.251.768	-171.623			0	41.576.338	84.656.484			0	-1.247.290	0	-430.801	-107.700	-1.785.792	82.870.692							
Período											Receita										Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional											
jun-26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0											
jul-26	1	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-82.405	0	0	436.000	0	0	0	-4.360	-1.090	-5.450	430.550											
ago-26	2	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-82.405	0	0	436.000	0	0	0	-4.360	-1.090	-5.450	430.550											
set-26	3	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-82.405	0	0	436.000	0	0	0	-4.360	-1.090	-5.450	430.550											
out-26	4	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-82.405	0	0	436.000	0	0	0	-4.360	-1.090	-5.450	430.550											
nov-26	5	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-82.405	0	0	436.000	0	0	0	-4.360	-1.090	-5.450	430.550											
dez-26	6	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
jan-27	7	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
fev-27	8	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
mar-27	9	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
abr-27	10	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
mai-27	11	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
jun-27	12	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
jul-27	13	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
ago-27	14	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
set-27	15	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
out-27	16	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
nov-27	17	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	-41.914	0	0	476.491	0	0	0	-4.765	-1.191	-5.956	470.535											
dez-27	18	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
jan-28	19	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
fev-28	20	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
mar-28	21	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
abr-28	22	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
mai-28	23	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
jun-28	24	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
jul-28	25	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
ago-28	26	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
set-28	27	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
out-28	28	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
nov-28	29	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
dez-28	30	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
jan-29	31	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
fev-29	32	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
mar-29	33	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
abr-29	34	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
mai-29	35	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
jun-29	36	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
jul-29	37	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
ago-29	38	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
set-29	39	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
out-29	40	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
nov-29	41	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
dez-29	42	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
jan-30	43	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
fev-30	44	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
mar-30	45	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
abr-30	46	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
mai-30	47	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
jun-30	48	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
jul-30	49	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
ago-30	50	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
set-30	51	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
out-30	52	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
nov-30	53	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	24.358	0	0	542.763	0	0	0	-5.428	-1.357	-6.785	535.978											
	54	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	0	0	0	518.405	0	0	0	-5.184	-1.296	-6.480	511.925											
jan-31	55	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	0	0	0	518.405	0	0	0	-5.184	-1.296	-6.480	511.925											
fev-31	56	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	0	0	0	518.405	0	0	0	-5.184	-1.296	-6.480	511.925											
mar-31	57	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	0	0	0	518.405	0	0	0	-5.184	-1.296	-6.480	511.925											
abr-31	58	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	0	0	0	518.405	0	0	0	-5.184	-1.296	-6.480	511.925											
mai-31	59	100%	315,13	1,00	315,13	518.405	0	0	0	518.405	0	0	0	-5.184	-1.296	-6												

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.