

Laudo de Avaliação

**Edifício Palaia
Rua Cunha Gago, 412 – Pinheiros
São Paulo / SP**

**FUNDO BRC RENDA CORPORATIVA RESPONSABILIDADE
LIMITADA
(CNPJ/MF Nº 30.567.216/0001-02)
REPRESENTADO PELA BR CAPITAL**

Ref.: 26_66231

Julho 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, 29 de julho de 2026

FUNDO BRC RENDA CORPORATIVA RESPONSABILIDADE LIMITADA

A/C
Cristiane Bueno

***REF: Imóvel Comercial localizado na Rua
Cunha Gago, 412 – Pinheiros – 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 de julho 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: 2026.09.25 11:17:45 -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	10
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	10
3.2. ENTORNO.....	11
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	13
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	14
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	14
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	15
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	22
5.1. PANORAMA DE MERCADO	23
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	28
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	34
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	38
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	38
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	41
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	44
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	45
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	46
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	50
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	52
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	53

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO BRC RENDA CORPORATIVA RESPONSABILIDADE LIMITADA
PROPRIETÁRIO	LEGACY PROPERTIES LTDA
OCUPAÇÃO	Imóvel Vago
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Edifício Palaia
TIPOLOGIA	Comercial - Prédio Inteiro

OBJETO	Endereço	Rua Cunha Gago, 412
	Bairro	Pinheiros
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área de Terreno	1.000,00 m ²
	Área Construída	3.309,83 m ²
	Área BOMA	3.133,43 m ²
	Área Privativa	2.672,16 m ²
	Vagas Garagem	64

DATA VISTORIA	14/07/2026	DATA BASE	31/07/2026
		ACOMPANHANTE	Tiago Oliveira

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 66.040.000,00	Sessenta E Seis Milhões, Quarenta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO BRC RENDA CORPORATIVA RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ/MF Nº 30.567.216/0001-02), 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 julho de 2026, visando a Determinação do Valor dos Ativos.

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								
Conjunto	Nº da Matrícula	Cartório	Fração Ideal (%)	Área Construída (m²)	Área Útil (m²)	Proprietário	Último ato praticado	Data da última emissão
12	64.723	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP	1,8443%	111,67	90,15	n/i	n/i	n/i
13	64.724		1,9272%	116,69	94,21	n/i	n/i	n/i
14	64.725		1,7805%	107,80	87,04	n/i	n/i	n/i
21	64.726		1,7472%	105,78	85,40	n/i	n/i	n/i
22	64.727		1,8443%	111,67	90,15	n/i	n/i	n/i
23	64.728		1,9272%	116,69	94,21	n/i	n/i	n/i
24	64.729		1,7805%	107,80	87,04	n/i	n/i	n/i
31	64.730		1,7472%	105,78	85,40	n/i	n/i	n/i
32	64.731		1,8443%	111,67	90,15	n/i	n/i	n/i
41	64.734		1,7472%	105,78	85,40	n/i	n/i	n/i
42	64.735		1,8443%	111,67	90,15	n/i	n/i	n/i
43	64.736		1,9272%	116,69	94,21	n/i	n/i	n/i
44	64.737		1,7805%	107,80	87,04	n/i	n/i	n/i
51	64.738		1,7472%	105,78	85,40	n/i	n/i	n/i
52	64.739		1,8443%	111,67	90,15	n/i	n/i	n/i
53	64.740		1,9272%	116,69	94,21	n/i	n/i	n/i
54	64.741		1,7805%	107,80	87,04	n/i	n/i	n/i
61	64.742		1,7472%	105,78	85,40	n/i	n/i	n/i
62	64.743		1,8443%	111,67	90,15	n/i	n/i	n/i
63	64.744		1,9272%	116,69	94,21	n/i	n/i	n/i
64	64.745		1,7805%	107,80	87,04	n/i	n/i	n/i
71	64.746		1,2536%	75,90	61,28	Legacy Properties Ltda	n/i	n/i
73	64.747		6,0457%	366,03	295,51	n/i	R.12 - Compra e Venda, em 03/06/2026	03/06/2026
81/82	64.748		3,3489%	202,76	163,69	Legacy Properties Ltda	n/i	
83	64.749		5,6778%	343,76	277,53	n/i	R.12 - Compra e Venda, em 03/06/2026	03/06/206
TOTAL			54,66%	3.309,83	2.672,16			

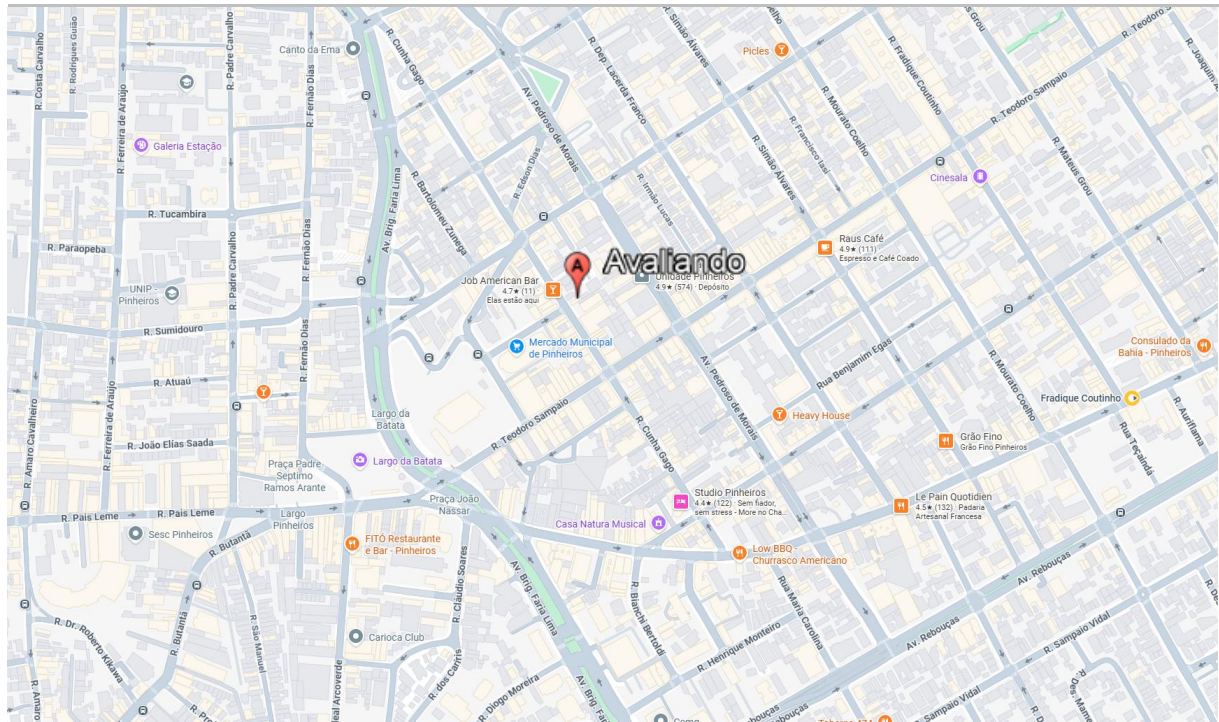
IPTU						
Inscrição Cadastral	Área Construída (m²)	Ano de Exercício	Valor Venal Terreno (R\$)	Valor Venal Construção (R\$)	Valor Venal Total (R\$)	IPTU Anual (R\$)
015.044.0281-2	112,00	2026	386.621,00	238.549,00	625.170,00	6.145,70
015.044.0282-0	117,00		405.531,00	249.199,00	654.730,00	6.494,50
015.044.0283-9	108,00		374.013,00	230.030,00	604.043,00	5.886,00
015.044.0284-7	106,00		367.710,00	225.770,00	593.480,00	5.756,10
015.044.0285-5	112,00		386.621,00	238.549,00	625.170,00	6.145,70
015.044.0286-3	117,00		405.531,00	249.199,00	654.730,00	6.494,50
015.044.0287-1	108,00		374.013,00	230.030,00	604.043,00	5.886,00
015.044.0288-1	106,00		367.710,00	225.770,00	593.480,00	5.756,10
015.044.0289-8	112,00		386.621,00	238.549,00	625.170,00	6.145,70
015.044.0292-8	106,00		367.710,00	225.770,00	593.480,00	5.756,10
015.044.0293-6	112,00		386.621,00	238.549,00	625.170,00	6.145,70
015.044.0294-4	117,00		405.531,00	249.199,00	654.730,00	6.494,50
015.044.0295-2	108,00		374.013,00	230.030,00	604.043,00	5.886,00
015.044.0296-0	106,00		367.710,00	225.770,00	593.480,00	5.756,10
015.044.0297-9	112,00		386.621,00	238.549,00	625.170,00	6.145,70
015.044.0298-7	117,00		405.531,00	249.199,00	654.730,00	6.494,50
015.044.0299-5	108,00		374.013,00	230.030,00	604.043,00	5.886,00
015.044.0300-2	106,00		367.710,00	225.770,00	593.480,00	5.756,10
015.044.0301-0	112,00		386.621,00	238.549,00	625.170,00	6.145,70
015.044.0302-9	117,00		405.531,00	249.199,00	654.730,00	6.494,50
015.044.0303-7	108,00		374.013,00	230.030,00	604.043,00	5.886,00
015.044.0304-5	76,00		262.650,00	161.873,00	424.523,00	3.968,90
015.044.0305-3	367,00		1.271.224,00	781.674,00	2.052.898,00	24.772,50
015.044.0306-1	203,00		703.901,00	432.370,00	1.136.271,00	12.288,30
015.044.0307-1	344,00		1.193.480,00	732.686,00	1.926.166,00	23.034,20
TOTAL	3.317,00		11.487.251,00	7.064.892,00	18.552.143,00	191.621,10

PLANTAS / QUADRO DE ÁREAS			
Arquivo	Conjunto / Andar	Área BOMA (m²)	Data
Estudo Área BOMA	12	150,07	19/06/2026
Estudo Área BOMA	13	96,36	19/06/2026
Estudo Área BOMA	14	151,26	19/06/2026
Estudo Área BOMA	21	94,85	19/06/2026
Estudo Área BOMA	22	99,46	19/06/2026
Estudo Área BOMA	23	96,38	19/06/2026
Estudo Área BOMA	24	104,19	19/06/2026
Estudo Área BOMA	31	94,85	19/06/2026
Estudo Área BOMA	32	99,46	19/06/2026
Estudo Área BOMA	41	94,85	19/06/2026
Estudo Área BOMA	42	99,46	19/06/2026
Estudo Área BOMA	43	96,38	19/06/2026
Estudo Área BOMA	44	104,19	19/06/2026
Estudo Área BOMA	51	94,85	19/06/2026
Estudo Área BOMA	52	99,46	19/06/2026
Estudo Área BOMA	53	96,38	19/06/2026
Estudo Área BOMA	54	104,19	19/06/2026
Estudo Área BOMA	61	94,85	19/06/2026
Estudo Área BOMA	62	99,46	19/06/2026
Estudo Área BOMA	63	96,38	19/06/2026
Estudo Área BOMA	64	104,19	19/06/2026
Estudo Área BOMA	71	71,32	19/06/2026
Estudo Área BOMA	73	323,56	19/06/2026
Estudo Área BOMA	81/82	176,34	19/06/2026
Estudo Área BOMA	83	390,69	19/06/2026
TOTAL		3.133,43	

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

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



Mapa de Localização do Imóvel

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

- ✓ 50 m do Mercado de Pinheiros;
- ✓ 350 m da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- ✓ 450 m da Estação Faria Lima (Linha 4-Amarela do Metrô);
- ✓ 2,2 km do Shopping Iguatemi São Paulo;
- ✓ 3,8 km do Parque Ibirapuera;
- ✓ 9,0 km do Aeroporto de São Paulo/Congonhas; e
- ✓ 33,0 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

3.2. ENTORNO

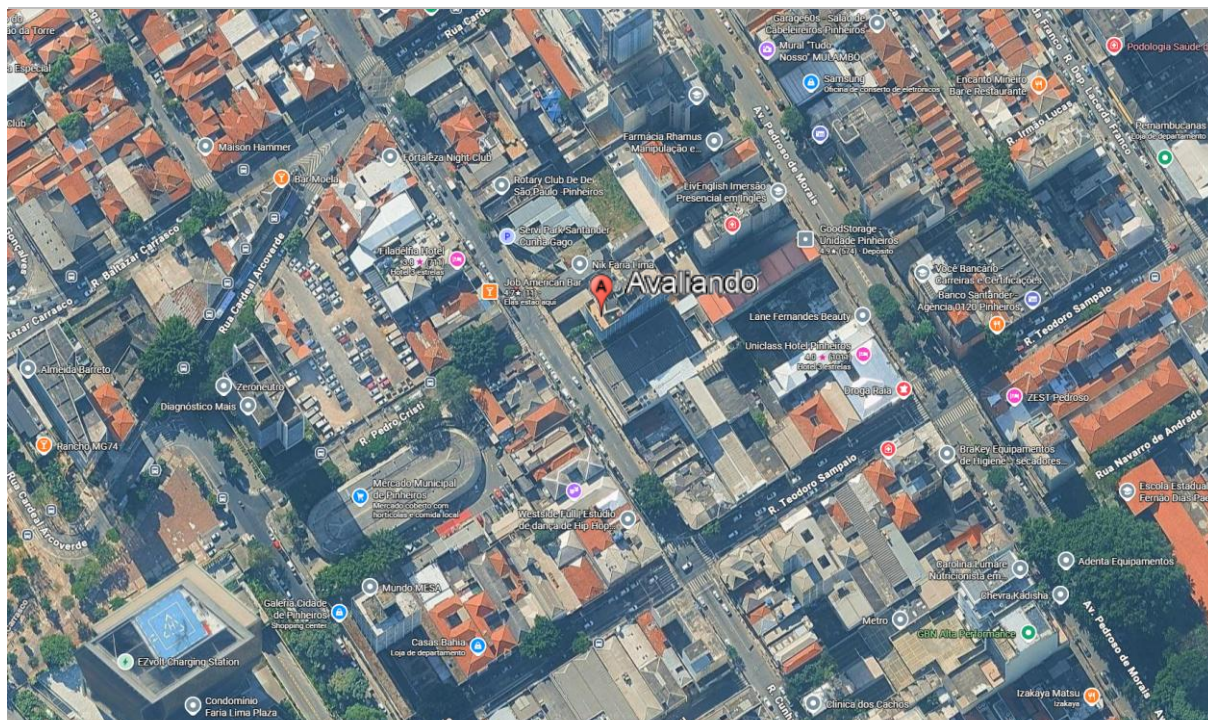


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial unifamiliar / multifamiliar/ Comercial / Prestação de Serviços
Densidade de Ocupação:	Horizontal – Baixa / Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Médio-Alto / Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / estação de metrô / universidades ou faculdades / escolas / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial unifamiliar / multifamiliar/ Comercial / Prestação de Serviços
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

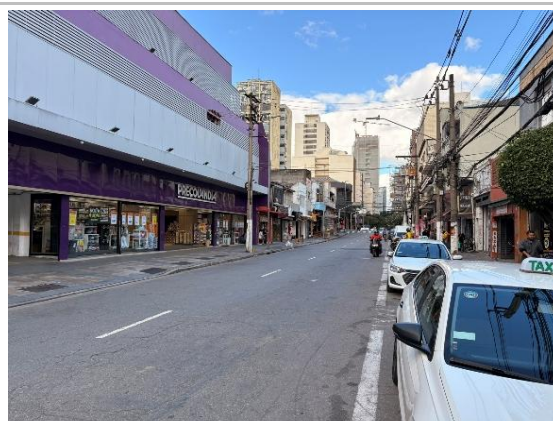
A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ 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 Cunha Gago



Rua Cunha Gago

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

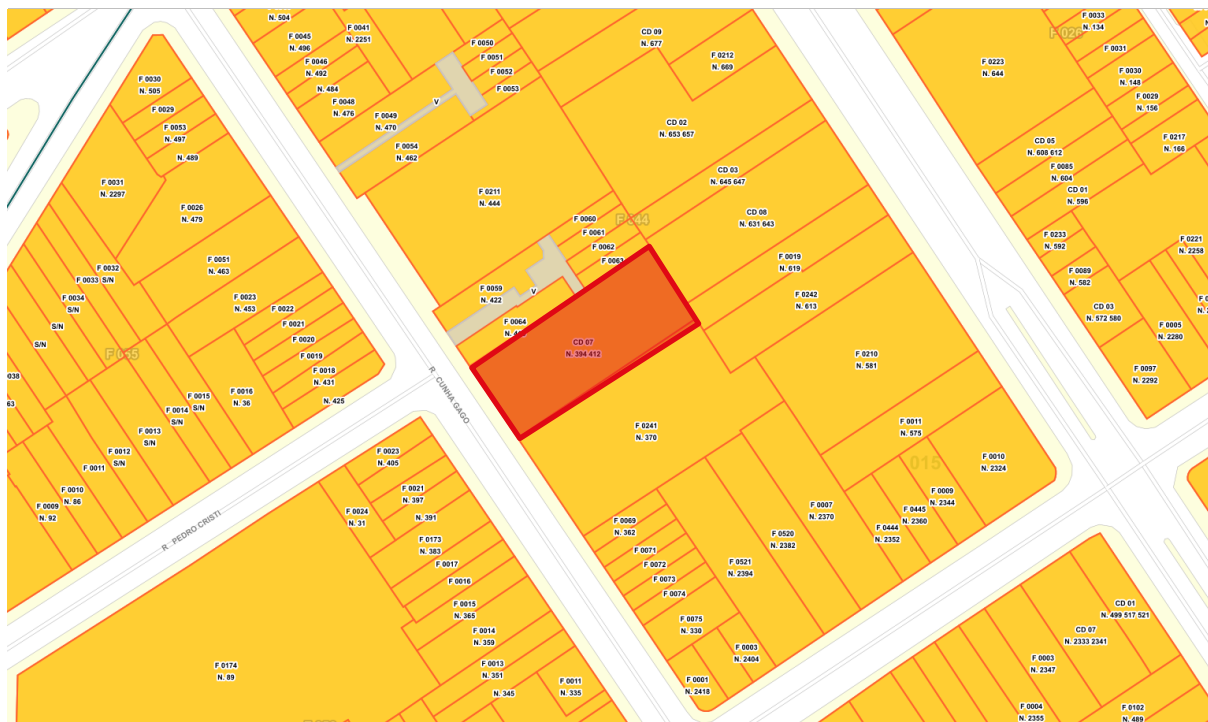
Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área Privativa (m²)	Área BOMA (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	1.000,00	3.309,83	2.672,16	n/i	64
IPTU	1.000,00	3.317,00	n/i	n/i	n/i
Estudo de Área BOMA	n/i	n/i	n/i	3.133,43	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	n/a	n/a	n/a	3.133,43	64

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio comercial denominado Edifício Palaia, atualmente desocupado. O imóvel é composto por 8 pavimentos, sendo 2 subsolos, térreo e pavimentos tipo. A avaliação contempla as unidades 12 a 14 e 31 e 32, 2º, 4º a 8º andares, além de 64 vagas de garagem.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	20,00 m – Rua Cunha Gago
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por portões em ferro.

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	8 Pavimentos: SS + Térreo + Pavimentos tipo
Pé Direito	2,60m no térreo e nos demais pavimentos
Estrutura	Concreto armado e Alvenaria estrutural
Cobertura	Em concreto impermeabilizado
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria e Bloco de Concreto
Fachada	Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro Fumê
Padrão IBAPE	Escritório fino, intervalo médio (após retrofit)
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	10 anos (após retrofit)
Vida Útil Remanescente	50 anos

O Edifício apresenta a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
1º e 2º Subsolos	Vagas de estacionamento, depósitos e áreas de apoio.
Térreo	Lobby de entrada e recepção.
2º ao 8º Pavimentos	Escritórios, áreas técnicas e áreas de circulação.

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lobby de entrada e hall de elevadores	Piso em Granilite	Alvenaria com pintura	Gesso
Área privativa dos escritórios	Piso elevado com carpete	Alvenaria e <i>drywall com pintura</i>	Modular termoacústico
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	- São 2 elevadores no total. Todos da marca Atlas Schindler, com capacidade para 8 pessoas ou 560Kg; 1 Escada de emergência pressurizada com antecâmara e portas corta-fogo.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	- Circuito de TV e catracas de controle de acesso. - Portarias com garra tigre - CFTV - Portas rápidas com acionamento elétrico
Sistema de Prevenção de Incêndio	- Sistema de incêndio interligado ao reservatório. - 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 central com controle VAV;

Para a presente avaliação, conforme informações prestadas pelo contratante, foi considerada a condição futura do imóvel, após a conclusão das intervenções de modernização e adequação previstas.

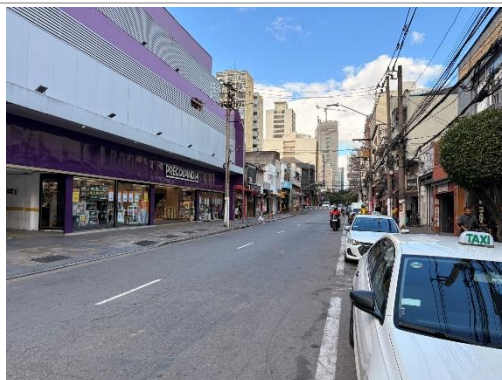
As melhorias contemplam:

- Revitalização da fachada;
- Revitalização da área frontal do edifício;
- Reforma completa da recepção;
- Impermeabilização das lajes do térreo e do 9º pavimento;
- Implantação de um terceiro elevador;
- Adequação do edifício às normas de acessibilidade;
- Implantação de novos vestiários e copa para funcionários;
- Implantação de plataforma técnica para sistema de climatização VRF nos pavimentos;
- Reforma dos halls dos andares;
- Alteração da identidade do empreendimento para CG Corporate;
- Implantação de serviço de valet.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Rua Cunha Gago



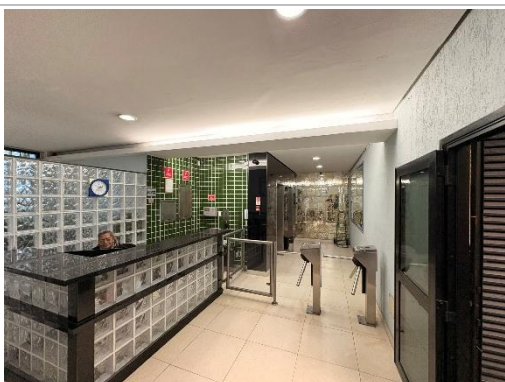
Rua Cunha Gago



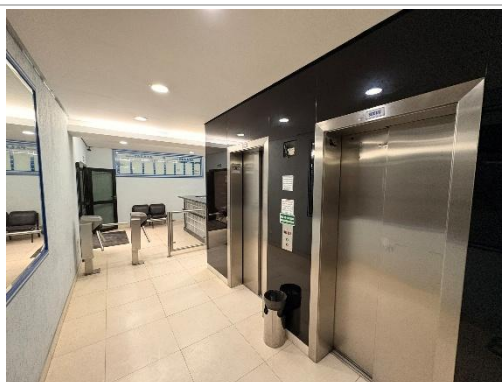
Fachada



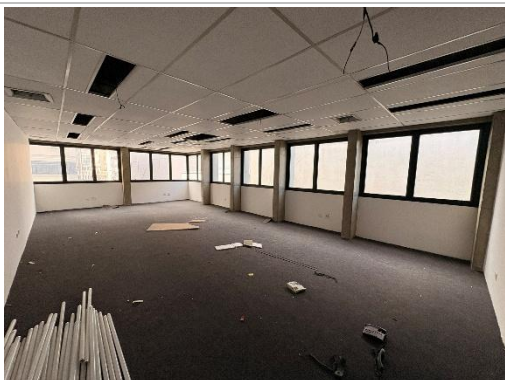
Fachada



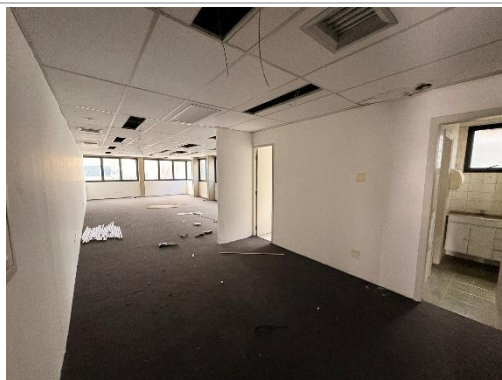
Térreo



Elevadores



2º Andar



2º Andar



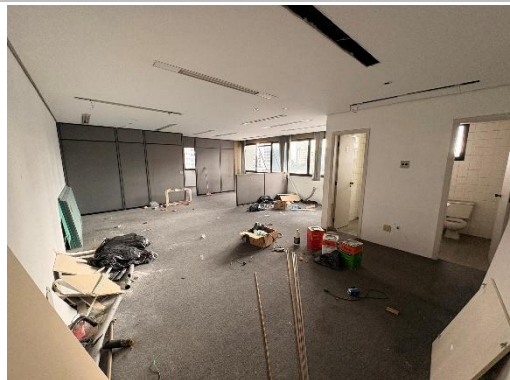
3º Andar



3º Andar



4º Andar



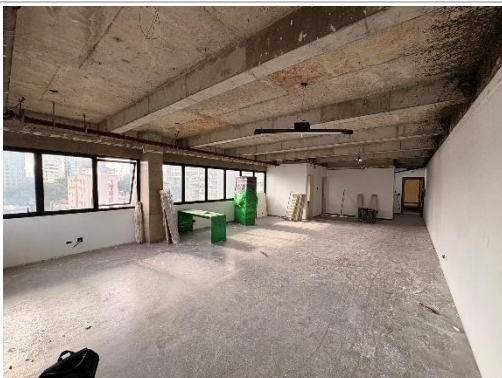
4º Andar



5º Andar



5º Andar



6º Andar



6º Andar



7º Andar



7º Andar



8º Andar



8º Andar



Subsolo



Subsolo

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.521,11 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	12.200.180 hab.	12.200.180 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 714.683.362,46	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB Per Capita [2018]	R\$ 58.691,90	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,805	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Alta	Para Locação	Alta
Demanda	Alta	Para Venda	Alta
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Localização privilegiada em Pinheiros, próxima à Av. Brigadeiro Faria Lima;
- ✓ Acessibilidade a transporte público.

Pontos Fracos:

- ✓ Imóvel vago.

Oportunidades:

- ✓ Forte demanda para locação na região;
- ✓ Imóvel passará por melhorias.

Ameaças:

- ✓ Lançamento de empreendimentos novos que poderão ser concorrentes do avaliando.

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.

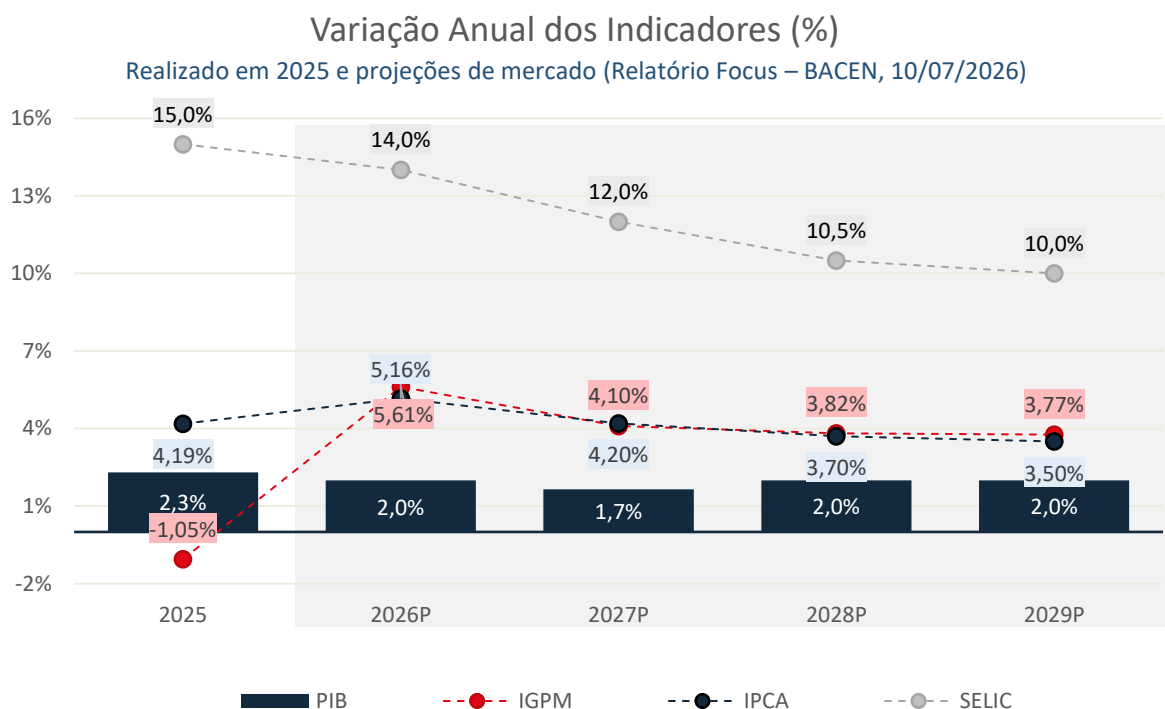
Paralelamente, observa-se um ambiente internacional marcado pela intensificação das disputas comerciais, pela reorganização das cadeias globais de suprimentos e pelo fortalecimento de políticas voltadas à segurança econômica e à reindustrialização. Esse movimento tem incentivado empresas e investidores 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%BAstria%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%BAstria%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.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário de escritórios corporativos e condomínios logísticos e industriais nas principais regiões do Brasil.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base junho de 2026, referentes ao 2º trimestre do ano de 2026.

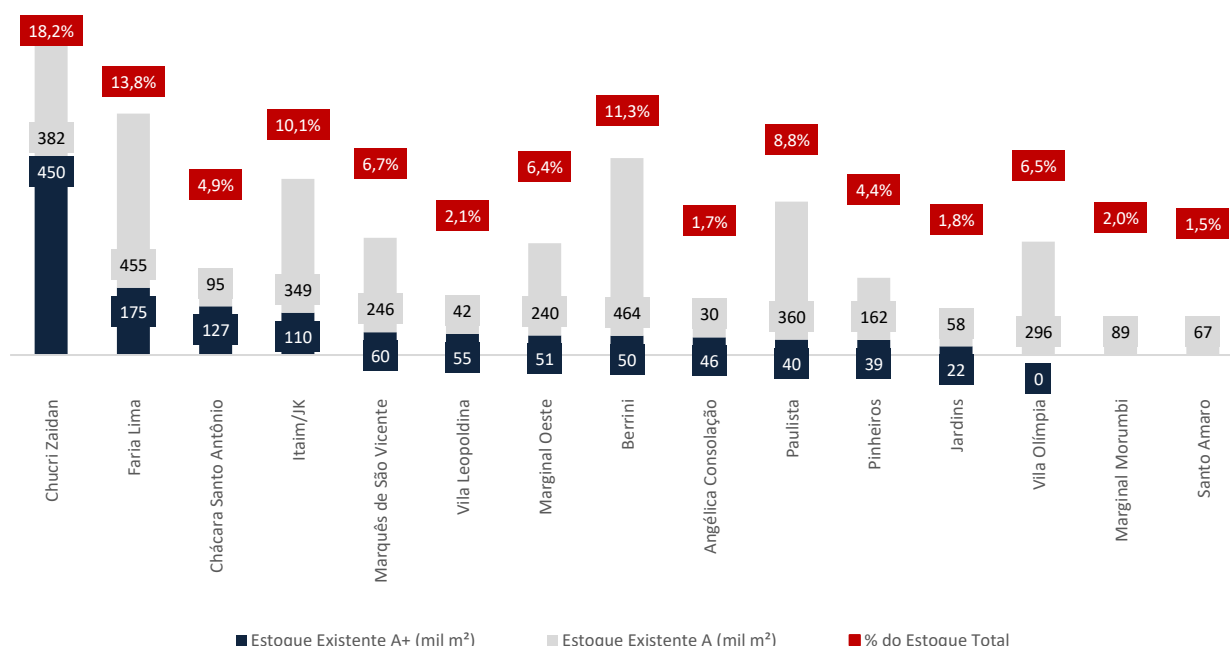
Estoque

Com base no fechamento do 2T2026, o estoque total de escritórios Classe A+/A em São Paulo soma 4.650 mil m², conforme a classificação adotada pela Binswanger Brazil.

O mercado primário da cidade é composto por 15 regiões monitoradas trimestralmente pela Binswanger: Angélica Consolação, Jardins, Vila Leopoldina, Pinheiros, Marginal Morumbi, Marginal Oeste, Itaim/JK, Paulista, Vila Olímpia, Santo Amaro, Faria Lima, Marquês de São Vicente, Berrini, Chácara Santo Antônio e Chucrí Zaidan. Desse total, 3.335 mil m² correspondem a empreendimentos Classe A e 1.315 mil m² a Classe A+.

Em termos de concentração de empreendimentos, Faria Lima, Chucrí Zaidan e Paulista lideram o ranking, com 41, 35 e 30 edifícios, respectivamente. Já em volume de estoque, Chucrí Zaidan ocupa a primeira posição, com 816 mil m², seguida por Faria Lima (620 mil m²) e Itaim/Jk (514 mil m²). No extremo oposto, Marginal Morumbi e Santo Amaro registram o menor número de empreendimentos: 4 e 5, respectivamente. Enquanto isso, Santo Amaro e Jardins apresentam os menores estoques, com 67 mil m² e 64 mil m².

Estoque por Região - São Paulo A+/A - 2T26

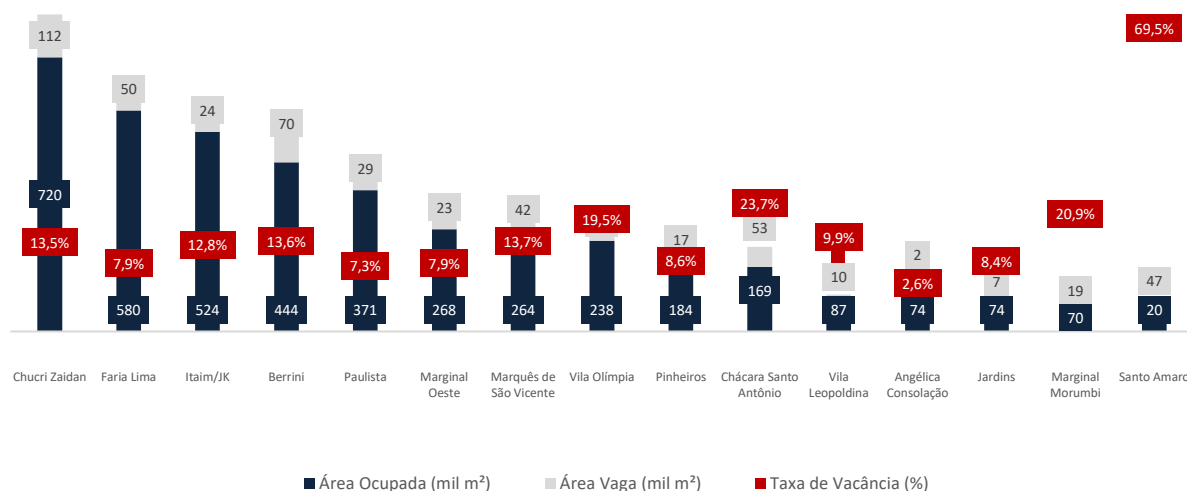


Para fins de análise, a Binswanger Brazil divide o mercado paulistano em duas zonas principais. A Zona Centralizada (ZC) reúne regiões bem localizadas, com maior oferta de infraestrutura e menor disponibilidade de terrenos, sendo composta por Faria Lima, Itaim/JK, Paulista, Vila Olímpia, Marginal Oeste, Pinheiros, Angélica Consolação e Jardins. Já a Zona Descentralizada (ZD) engloba regiões mais afastadas do centro, caracterizadas pela maior disponibilidade de espaços e terrenos para expansão, compreendendo Chucrí Zaidan, Berrini, Marquês de São Vicente, Chácara Santo Antônio, Vila Leopoldina, Marginal Morumbi e Santo Amaro.

Taxa de Vacância

No segundo trimestre de 2026, o mercado de escritórios corporativos Classe A+/A em São Paulo registrou taxa de vacância de 12,1%, queda de 0,7 p.p. no trimestre. As regiões com maiores índices de desocupação foram Santo Amaro (69,5%), Chácara Santo Antônio (30,5%) e Marginal Morumbi (20,9%). Em volume absoluto, a Chucrí Zaidan concentra o maior estoque vago do mercado, reflexo do expressivo volume de empreendimentos na região, grande parte de entrega recente.

Vacância por Região - São Paulo A+/A - 2T26



No mercado A+/A das Zonas Centralizada e Descentralizada, após um período de grande volume de novo estoque entre 2012 e 2016, a taxa de vacância escalou até o patamar de 24,6%, atingido no segundo e terceiro trimestres de 2016. Com o aquecimento do mercado, grandes volumes de absorção líquida foram registrados entre 2017 e 2019, contribuindo para a redução consistente da vacância, que chegou a 12,6% em 2019 — mesmo diante da manutenção de um volume considerável de novo estoque no período.

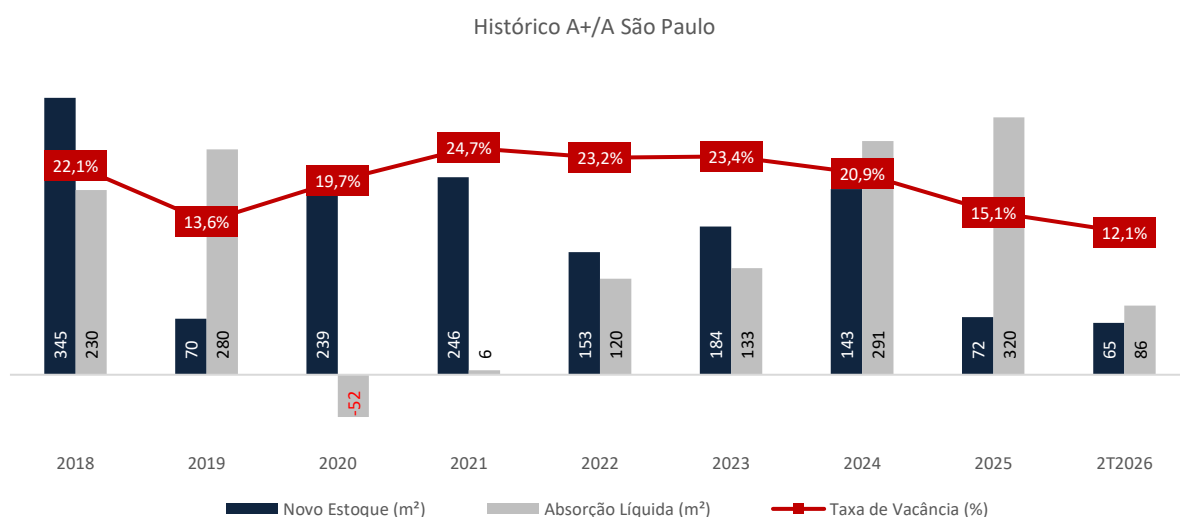
Essa trajetória foi interrompida a partir de 2020, com os impactos da pandemia de Covid-19. As devoluções líquidas registradas naquele ano (-74,8 mil m²), somadas ao expressivo novo estoque entregue entre 2020 e 2021 (513,7 mil m² no biênio), fizeram a taxa não apenas retomar a alta, mas atingir seu maior valor histórico de fechamento anual: 22,8% em 2021, em um cenário de absorção líquida quase nula (15,8 mil m²).

Entre 2022 e 2023, o mercado entrou em fase de estabilização, com a vacância recuando lentamente de 22,1% para 21,7% e a absorção líquida voltando a patamares positivos, embora ainda modestos (123 mil m² e 178 mil m², respectivamente). Em 2024, o cenário apresentou melhora mais nítida, com redução de 2,3 p.p. na vacância e absorção líquida anual de 323 mil m², retomando a consistência observada nos anos anteriores à pandemia.

O ano de 2025 consolidou a tendência positiva com queda expressiva de 4,9 p.p., encerrando em 14,5%. A absorção líquida acumulada no ano totalizou 356 mil m², superando amplamente o novo estoque de 121 mil m². Com volume de entregas controlado e alta demanda por espaços recentes, a vacância fechou o ano abaixo de 15% pela primeira vez desde o início da pandemia.

O 2T2026 reforça o aquecimento: com absorção líquida de 86 mil m² frente a 65 mil m² de novo

estoque no trimestre, a vacância recuou para 12,1% — patamar semelhante a mínima histórica registrada em 2019 (13,6%). O mercado permanece partido em dois: a Zona Centralizada já opera a 8,3%, abaixo do equilíbrio, enquanto a Zona Descentralizada segue a 16,5%. A movimentação na cidade passa a se pautar principalmente por um movimento fly to price, com empresas expandindo operação ou se mudando para regiões com valores de locação mais competitivos, seja na ZC ou na ZD.



Absorção Líquida

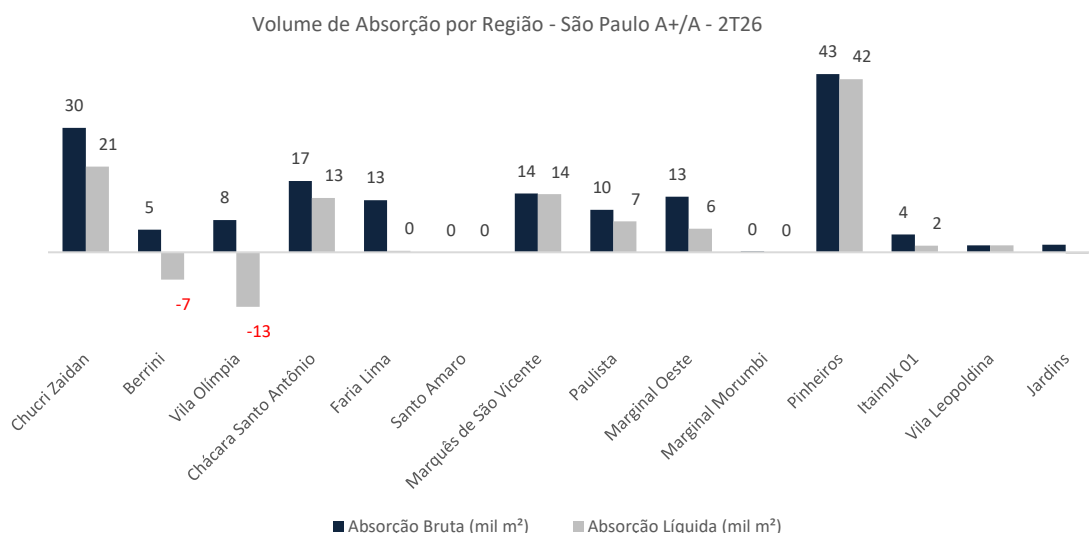
O ano de 2022 já havia apresentado resultados positivos de absorção líquida (123 mil m²), especialmente quando comparado aos dois anos anteriores, marcados por valores negativos ou inexpressivos (-75 mil m² em 2020 e 16 mil m² em 2021). Em 2023, a recuperação do mercado se manteve de forma consistente, com absorção líquida de 178 mil m² em níveis próximos ao novo estoque de 206 mil m², o que resultou em redução modesta da vacância geral da cidade (-0,4 p.p.).

O ano de 2024 marcou um ponto de inflexão relevante: pela primeira vez desde 2019, a absorção líquida (323 mil m²) superou o volume de novo estoque (260 mil m²) — padrão que se consolidou no fechamento de 2025, com absorção líquida acumulada de 356 mil m², frente a apenas 121 mil m² de novo estoque. Esse desequilíbrio favorável entre demanda e oferta foi o principal fator para a expressiva redução da taxa de vacância, que recuou 4,9 p.p. no ano e atingiu 14,5%, menor patamar desde o início de 2020.

O 2T2026 reforça o ciclo de aquecimento: o mercado A+/A registrou absorção líquida de 86 mil m² no trimestre, frente a 65 mil m² de novo estoque entregue — quarto ano consecutivo em que o mercado consome mais do que recebe. O acumulado do ano mantém-se próximo de 330 mil m², e a relação favorável entre demanda e oferta pressionou a vacância para 12,1%.

A análise regional do trimestre revela forte concentração da demanda: a absorção bruta de São Paulo somou 161 mil m², puxada por Pinheiros, Chucrí Zaidan e Chácara Santo Antônio, que registraram as maiores locações do período. A Zona Centralizada respondeu por 43 mil m² da absorção líquida e a Zona Descentralizada por 42 mil m². O destaque isolado foi a Amazon, que locou 39 mil m² no Biosquare, em Pinheiros — volume equivalente a quase metade da absorção líquida da cidade no trimestre.

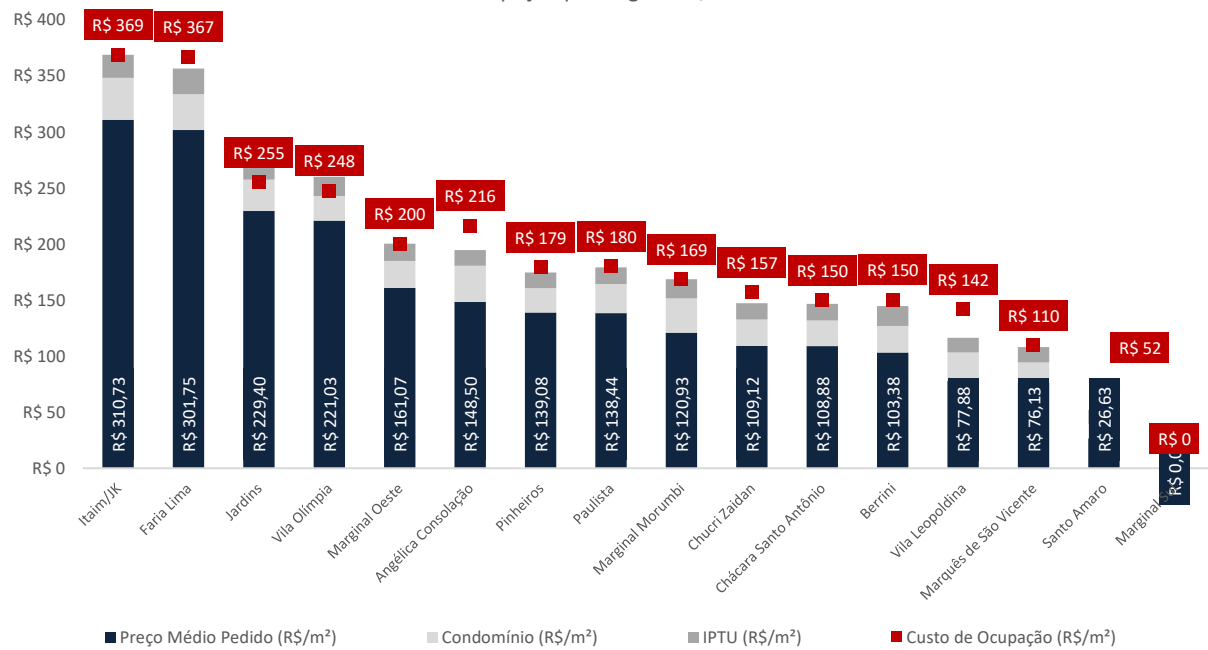
Chama atenção o contraponto das devoluções: o Banco Master devolveu cerca de 17,8 mil m² (somando Auri Plaza Faria Lima e Pátio Malzoni) e a Vila Olímpia fechou o trimestre em terreno negativo (-13 mil m²), com saídas relevantes como Banco Master e Google. Esse comportamento reforça a leitura de fly to price: empresas saindo de regiões prime tradicionais em direção a alternativas com locação mais competitiva, dentro tanto da ZC quanto da ZD.



Preço Pedido

No segundo trimestre de 2026, o preço médio pedido em empreendimentos Classe A+/A em São Paulo fechou em R\$138,20/m², alta de R\$18,20 no trimestre. O movimento foi generalizado: a Zona Centralizada alcançou R\$ 224/m² e a Zona Descentralizada R\$ 88,61/m² — Itaim/JK assumiu a liderança entre as regiões, a R\$ 327/m².

Custo de Ocupação por Região A+/A - 2T26



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 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%

Fator Vagas

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

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	133,36	156,90	180,43

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:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 156,90
A = Área BOMA	3.133,43 m²
V = Valor Total	R\$ 492.000,00
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 492.000,00

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.

O imóvel será submetido a obras de retrofit, compreendendo intervenções de modernização e adequação de suas instalações. Para fins da presente avaliação, foi considerada a condição futura do ativo, refletindo o imóvel após a conclusão dessas obras. As intervenções nos andares serão realizadas conforme demanda de potenciais inquilinos.

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:** o comprador tem uma Renda Garantida no valor de R\$ 580.000,00 mensal durante os 5 primeiros anos após a aquisição.
- **Valor de locação para novos contratos e revisionais após 5 anos:** R\$156,90/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme informações do cliente, as partes não terão direito a revisional para valor de mercado durante os 5 primeiros anos.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Vacância após 1º contrato:** Estimamos 2 meses de vacância.
- **Carência após 1º contrato:** Estimamos 2 meses após o término do contrato.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** adotamos uma taxa de crescimento de 1% ao ano sobre valor de mercado.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após 10º ano.

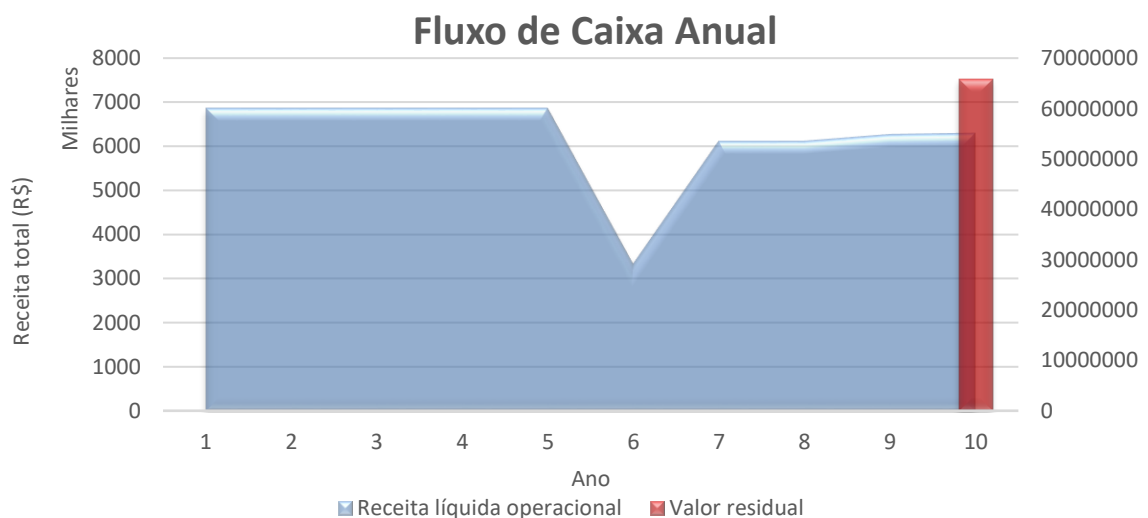
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 28,72/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme informação do cliente).
- **IPTU:** R\$ 7,86/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2026)
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** 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\$ 66.040.000,00	Sessenta E Seis Milhões, Quarenta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

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



Edifício Palaia

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		6.960.000	6.960.000	6.960.000	6.960.000	6.960.000	4.133.708	6.200.562	6.200.562	6.357.131	6.388.445	64.080.409
Receita de Locação Corrigida		6.960.000	6.960.000	6.960.000	6.960.000	6.960.000	5.167.135	6.200.562	6.200.562	6.357.131	6.388.445	65.113.836
Desconto de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência		-	-	-	-	-	(1.033.427)	-	-	-	-	(1.033.427)
Total de despesas		(104.400)	(104.400)	(104.400)	(104.400)	(104.400)	(800.233)	(93.008)	(93.008)	(95.357)	(95.827)	(1.699.434)
Comissão de locação		-	-	-	-	-	(516.714)	-	-	-	-	(516.714)
Condomínio		-	-	-	-	-	(180.000)	-	-	-	-	(180.000)
IPTU		-	-	-	-	-	(49.265)	-	-	-	-	(49.265)
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(69.600)	(69.600)	(69.600)	(69.600)	(69.600)	(36.170)	(62.006)	(62.006)	(63.571)	(63.884)	(635.637)
Gestão de contrato		(34.800)	(34.800)	(34.800)	(34.800)	(34.800)	(18.085)	(31.003)	(31.003)	(31.786)	(31.942)	(317.818)
Receita líquida operacional		6.855.600	6.855.600	6.855.600	6.855.600	6.855.600	3.333.475	6.107.554	6.107.554	6.261.774	6.292.619	62.380.975
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.919.260	67.919.260
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.037.578)	(2.037.578)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.881.682	65.881.682
VPL (Valor Presente Líquido)		(66.041.056)										
Fluxo de caixa		6.855.600	6.855.600	6.855.600	6.855.600	6.855.600	3.333.475	6.107.554	6.107.554	6.261.774	72.174.301	
Fluxo de caixa acumulado		6.855.600	13.711.200	20.566.800	27.422.400	34.278.000	37.611.475	43.719.028	49.826.582	56.088.356	128.262.657	128.262.657

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										
			125,52	133,37	141,21	149,06	156,90	164,75	172,59	180,44	188,28
			-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%
	8,00%	-2,00%	65.153.000	67.462.088	69.771.176	72.080.264	74.389.352	76.698.440	79.007.527	81.316.615	83.625.703
	8,50%	-1,50%	63.311.105	65.524.204	67.737.303	69.950.402	72.163.501	74.376.601	76.589.700	78.802.799	81.015.898
	9,00%	-1,00%	61.546.918	63.668.516	65.790.115	67.911.714	70.033.313	72.154.912	74.276.510	76.398.109	78.519.708
	9,50%	-0,50%	59.856.584	61.890.938	63.925.293	65.959.648	67.994.003	70.028.358	72.062.713	74.097.068	76.131.423
	10,00%	0,00%	58.236.460	60.187.609	62.138.758	64.089.907	66.041.056	67.992.205	69.943.354	71.894.503	73.845.652
	10,50%	0,50%	56.683.104	58.554.879	60.426.653	62.298.428	64.170.203	66.041.978	67.913.753	69.785.527	71.657.302
	11,00%	1,00%	55.193.262	56.989.299	58.785.336	60.581.373	62.377.411	64.173.448	65.969.485	67.765.522	69.561.559
	11,50%	1,50%	53.763.857	55.487.609	57.211.361	58.935.113	60.658.866	62.382.618	64.106.370	65.830.122	67.553.874
	12,00%	2,00%	52.391.978	54.046.724	55.701.470	57.356.216	59.010.962	60.665.708	62.320.453	63.975.199	65.629.945

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%	82.018.343	79.774.522	77.780.014	75.995.455	74.389.352	72.936.210	71.615.173	70.409.008	69.303.357
	8,50%	-1,50%	79.448.128	77.305.591	75.401.113	73.697.107	72.163.501	70.775.953	69.514.546	68.362.827	67.307.084
	9,00%	-1,00%	76.990.596	74.944.337	73.125.439	71.498.004	70.033.313	68.708.116	67.503.391	66.403.426	65.395.124
	9,50%	-0,50%	74.640.052	72.685.332	70.947.803	69.393.171	67.994.003	66.728.089	65.577.258	64.526.500	63.563.304
	10,00%	0,00%	72.391.116	70.523.451	68.863.305	67.377.911	66.041.056	64.831.521	63.731.943	62.727.981	61.807.683
	10,50%	0,50%	70.238.711	68.453.855	66.867.318	65.447.784	64.170.203	63.014.297	61.963.473	61.004.025	60.124.531
	11,00%	1,00%	68.178.037	66.471.971	64.955.467	63.598.595	62.377.411	61.272.529	60.268.092	59.350.997	58.510.326
	11,50%	1,50%	66.204.561	64.573.474	63.123.619	61.826.380	60.658.866	59.602.543	58.642.249	57.765.459	56.961.735
	12,00%	2,00%	64.313.996	62.754.280	61.367.866	60.127.390	59.010.962	58.000.860	57.082.586	56.244.161	55.475.605

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\$ 66.040.000,00	Sessenta E Seis Milhões, Quarenta Mil Reais
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY:14400
445895

Assinado de forma digital por
ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2026.09.25 11:19:34
-03'00'

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



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

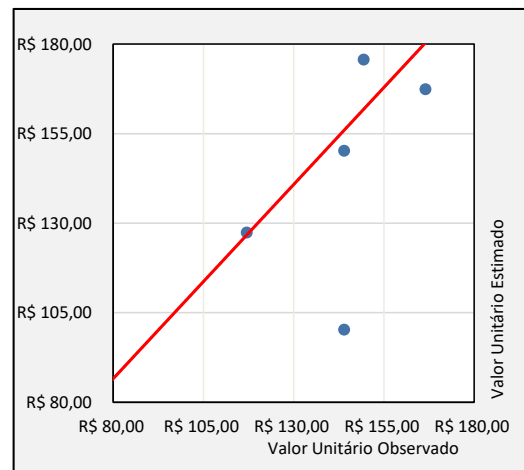
Item	Endereço	Empreendimento	Conjunto / Andar	Índice Local	Áreas	Construções					Contato		
					Área BOMA	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Plataforma de Dados	Contato	Telefone
Aval.	Rua Cunha Gago, 412	Edifício Palaia	12 a 14, 2ª, 4ª ao 8ª	100	3.133,43 m²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	64	-	-	-
1	Rua Fidalga, 380	Fidalga J. Safra Corporate	51	90	1.176,37 m²	2 anos	50 anos	a - novo	escritório fino	12	Buildings	Natália	(11) 3175-8211
2	Rua dos Pinheiros, 1005	Verve Pinheiros	11	100	1.295,18 m²	2 anos	60 anos	a - novo	escritório superior c/ elev	4	Buildings	Maurício	(11) 98468-9907
3	Rua Auriflâma, 85	P-11 Pinheiros	202	100	242,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	escritório superior c/ elev	2	Buildings	Michel	(11) 94084-4041
4	Rua Paes Leme, 291	Seisa Lux Pinheiros	51	95	301,39 m²	1 anos	50 anos	a - novo	escritório fino	8	Buildings	Anderson	(11) 95046-5569
5	Rua dos Pinheiros, 1673	Roberto Bratke	11	100	528,00 m²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	14	Buildings	Tamires	(11) 97210-2242

Cálculo

Item	Área BOMA	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	1.176,37 m²	R\$ 188.219,20	0,90	R\$ 144,00/m²	1,022	1,000	0,934	1,091	1,046	R\$ 150,69/m²
2	1.295,18 m²	R\$ 207.228,80	0,90	R\$ 144,00/m²	1,000	1,196	0,931	1,266	1,393	R\$ 200,66/m²
3	242,00 m²	R\$ 31.460,00	0,90	R\$ 117,00/m²	1,000	1,196	0,937	1,120	1,252	R\$ 146,51/m²
4	301,39 m²	R\$ 50.030,74	0,90	R\$ 149,40/m²	1,011	1,000	0,927	0,937	0,874	R\$ 130,64/m²
5	528,00 m²	R\$ 97.680,00	0,90	R\$ 166,50/m²	1,000	1,000	1,000	0,937	0,937	R\$ 155,98/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área BOMA	3.133,43 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	50 anos
Amplitude:	R\$ 35,96/m ²	Padrão:	escritório fino
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 138,92/m ²		
Média:	R\$ 156,90/m ²		
Limite superior:	R\$ 174,88/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 130,64/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 109,83/m ²
Valor máximo:	R\$ 200,66/m ²	Média:	R\$ 156,90/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 203,97/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 133,36/m ²	R\$ 133,36/m ²	
Média:	R\$ 156,90/m²	R\$ 156,90/m²	
Limite superior:	R\$ 180,43/m ²	R\$ 180,43/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



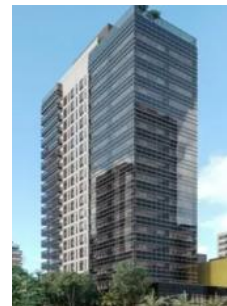
Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Ed. Palais																				
Total VPL				30-jun-26		65.113.836		0	-1.033.427	67.919.260	131.999.669	-516.718	-2.037.578	-180.000	-49.265	0	-635.637	-317.818	-3.737.012	128.262.657
						42.334.960		0	-624.090	26.185.815	67.896.686	-308.347	-785.574	-110.943	-30.228	0	-114.025	-207.613	-1.855.630	66.041.026
Período											Despesas									
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Recella de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jul-26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ago-26	1	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
set-26	2	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
out-26	3	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
nov-26	4	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
dez-26	5	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jan-27	6	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
fev-27	7	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
mar-27	8	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
abr-27	9	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
mai-27	10	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jun-27	11	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jul-27	12	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
ago-27	13	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
set-27	14	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
out-27	15	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
nov-27	16	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
dez-27	17	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jan-28	18	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
fev-28	19	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
mar-28	20	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
abr-28	21	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
mai-28	22	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jun-28	23	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jul-28	24	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
ago-28	25	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
set-28	26	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
out-28	27	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
nov-28	28	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
dez-28	29	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jan-29	30	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
fev-29	31	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
mar-29	32	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
abr-29	33	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
mai-29	34	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jun-29	35	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jul-29	36	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
ago-29	37	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
set-29	38	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
out-29	39	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
nov-29	40	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
dez-29	41	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jan-30	42	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
fev-30	43	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
mar-30	44	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
abr-30	45	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
mai-30	46	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jun-30	47	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jul-30	48	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
ago-30	49	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
set-30	50	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
out-30	51	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
nov-30	52	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
dez-30	53	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
jan-31	54	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
fev-31	55	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
mar-31	56	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	
abr-31	57	100%	185,10	1,00	185,10	580.000	0	0	0	580.000	0	0	0	0	0	-5.800	-2.900	-8.700	571.300	

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.