

Laudo de Avaliação

Instituto do Sono - Napoleão
Rua Napoleão de Barros, 899 – Vila Clementino
São Paulo / SP

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

Ref.: 26_61644

Fevereiro de 2026

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1830
12º Andar – Torre 4
Itaim Bibi, São Paulo

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 09 de fevereiro de 2026

TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

A/C

Cristiane Bueno

crisitane.bueno@brcapital.com.br

***REF: Imóvel comercial localizado na Rua
Napoleão de Barros, 899 – Vila Clementino –
São Paulo / SP***

Atendendo à solicitação da BR-CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base 31 de janeiro de 2026.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Resolução 175, de 23 de Dezembro de 2022 e Instrução 516, de 29 de Dezembro de 2011, da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	8
3.2. ENTORNO.....	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	19
5.1. PANORAMA DE MERCADO	20
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	25
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	29
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	29
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	32
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	36
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	37
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	38
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	42
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	44
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	45

SUMÁRIO

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

OBJETO	Endereço	Rua Napoleão de Barros, 899
	Bairro	Vila Clementino
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área de Terreno	498,74 m ²
	Área Construída	2.382,95 m ²
	Vagas Garagem	8

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

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 25.160.000,00	Vinte E Cinco Milhões, Cento E Sessenta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ/MF Nº 39.714.024/0001-48), representado por **BR CAPITAL** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de 31 de janeiro de 2026, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	164.589 / 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Área de Terreno:	498,74 m ²
Área Construída:	2.382,95 m ²
Último ato praticado:	Av.07 - Aditamento, em 09/12/2021
Data da última emissão:	15/01/2026

IPTU

Inscrição Cadastral:	042.098.0049-1
Área de Terreno:	477,00 m ²
Área Construída:	2.383,00 m ²
Ano de Exercício:	2025
Testada:	35,00 m
Observação:	Valor Venal: R\$ 10.231.932,00

3.2. ENTORNO

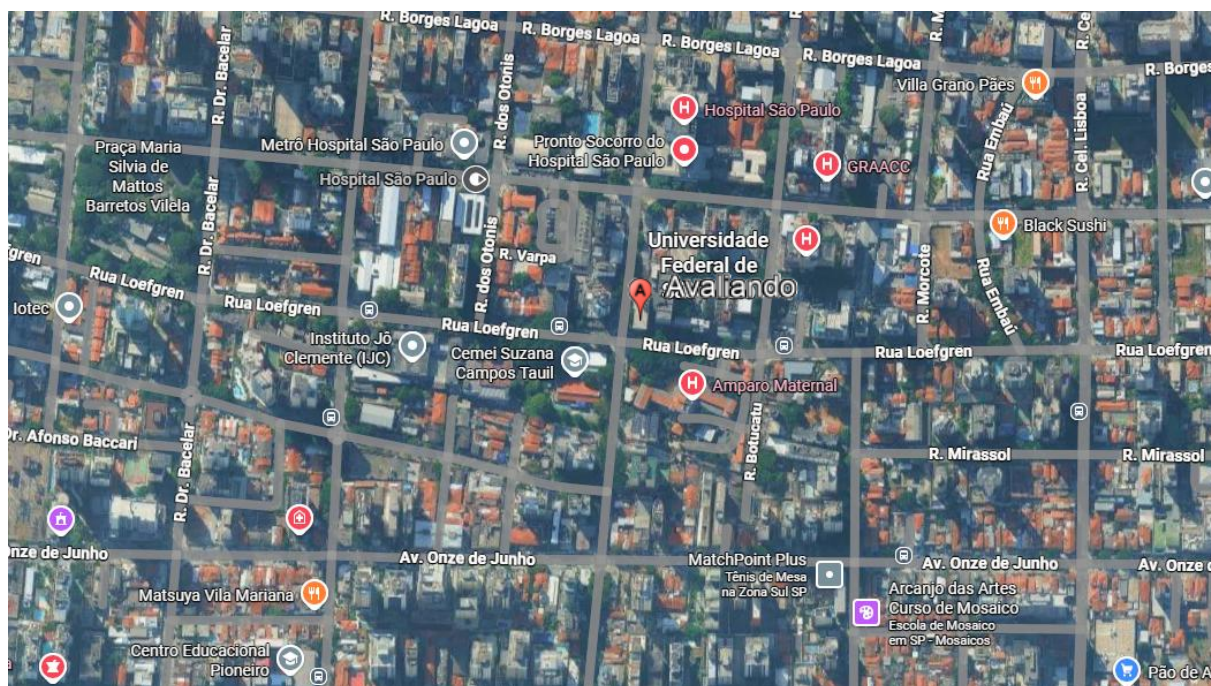


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

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

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Loefgren



Rua Loefgren



Rua Napoleão de Barros



Rua Napoleão de Barros

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área Privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	498,74	2.382,95	1.668,07	n/i
IPTU	477,00	2.383,00	n/i	n/i
Vistoria in loco	n/i	n/i	n/i	8
ADOTADA EM CÁLCULO	498,74	2.382,95	1.668,07*	8

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

() Diante da ausência de documentação que comprove a área privativa do empreendimento e considerando o perfil monousuário do locatário, para fins de cálculo foi adotada a área construída constante na matrícula, à qual se aplicou uma eficiência de 70%, prática usual para imóveis dessa tipologia e uso.*

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédiolocalizado no bairro Vila Clementino. O empreendimento é composto por 4 pavimentos, sendo o térreo destinado a vagas de garagem, controle de acesso por catraca, área de segurança e elevador, enquanto os demais pavimentos são ocupados por laboratórios, salas de professores, auditório e consultórios.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	35,00 metros – Rua Napoleão de Barros (conforme IPTU)
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	2 (duas)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Leve aclave
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Divisas não delimitadas

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Alinhada às divisas do terreno
Nº de Pavimentos	6 Pavimentos: SS + Térreo + 3 Pvtos tipo + Ático
Pé Direito	5,00 m no térreo e 2,50m nos demais pvtos
Estrutura	Concreto armado / Alvenaria estrutural
Cobertura	Concreto armado
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria / Tijolo maciço, baiano
Fachada	Tijolo aparente (à vista)
Esquadrias e Vidros	Alumínio / Ferro Vidro temperado
Padrão IBAPE	Escritório superior com elevador – intervalo mínimo
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Idade Estimada	15 anos
Vida Útil Remanescente	45 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Recepção	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Forro modular
Circulação	Granilite	Alvenaria com pintura	Forro modular / Gesso
Laboratórios	Piso epóxi hospitalar	Alvenaria com pintura	Forro de PVC / forro modular
Consultório	Vinílico	Alvenaria com pintura	Forro modular
Auditório	Chapa de madeira	Alvenaria com pintura / Textura	Forro modular termoacústico
Administrativo	Vinílico	Alvenaria com pintura	Forro de PVC
Copa	Cerâmico	Azulejo	Gesso
Banheiros	Cerâmico	Azulejo	Forro de PVC

Especificações Técnicas

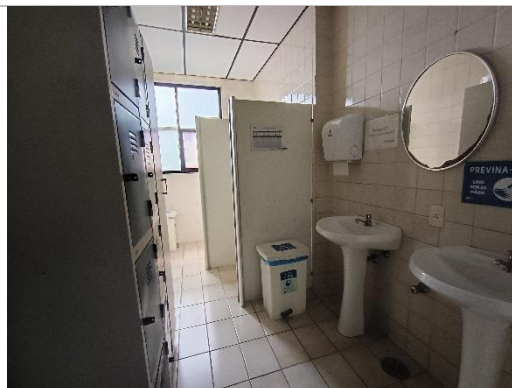
As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	1 elevador social da marca Atlas Schindler; e 1 Escada de serviço.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	Circuito de TV e catracas de controle de acesso.
Hidráulica	Abastecimento a partir de concessionária local.
Sistema de Prevenção de Incêndio	- Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo. - Hidrantes e extintores; - Sprinklers (apenas no segundo andar); e - Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	1 gerador com capacidade de 340 KVa.
Ar-Condicionado	Ar-condicionado tipo Split nos laboratórios.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Laboratório



Banheiro



Laboratório



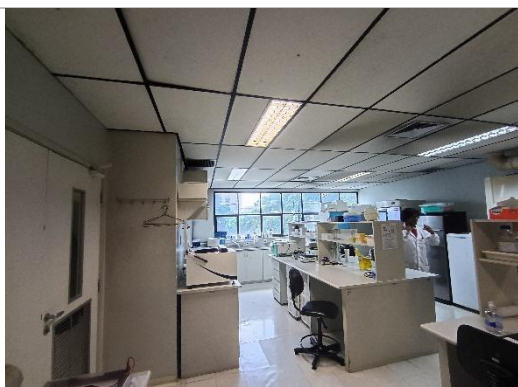
Laboratório



Circulação



Biologia molecular



Biologia molecular



Biologia molecular



Recepção



Consultório



Copa



Administrativo



Consultório



Consultório



Circulação



Sala de reunião



Sala de treinamento



Recepção



Consultório



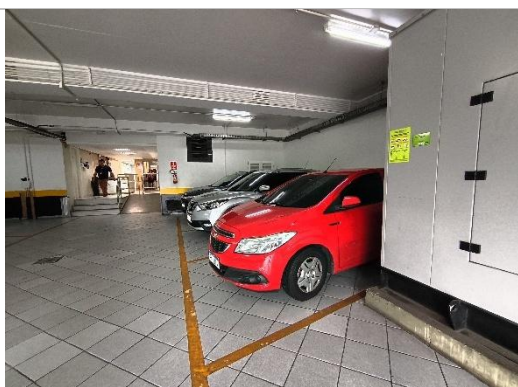
Auditório



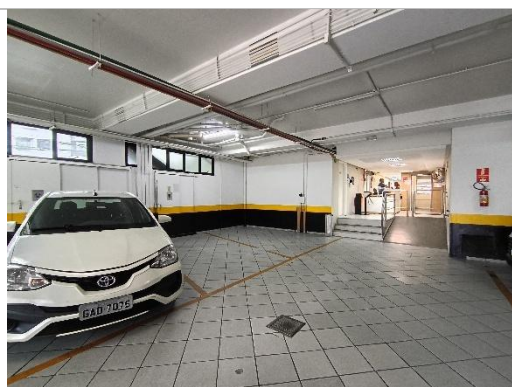
Auditório



Refeitório



Estacionamento



Estacionamento

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

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

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Média	Para Venda	Média
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Boa Localização e acesso.

Pontos Fracos:

- ✓ Arquitetura obsoleta;
- ✓ Má conservação; e
- ✓ Quantidade reduzida de vagas de garagem em relação ao porte do imóvel.

Oportunidades:

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

Ameaças:

- ✓ Não observados.

5.1. PANORAMA DE MERCADO

CENÁRIO ECONÔMICO GLOBAL

A economia mundial atravessa um período de desafios e ajustes. Após os impactos da pandemia, a inflação elevada e as políticas monetárias restritivas adotadas por diversos bancos centrais reduziram o crescimento global. De acordo com o último relatório de Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial (Bird), datado de 16 de janeiro de 2025, a expectativa é que o crescimento global se mantenha estável em 2,7% em 2025-26. O Federal Reserve (Fed), o Banco Central Europeu (BCE) e outras autoridades monetárias mantêm uma postura cautelosa, ajustando juros para controlar a inflação sem prejudicar excessivamente a atividade econômica.

A economia dos Estados Unidos segue resiliente, impulsionada pelo mercado de trabalho aquecido e pelo consumo robusto. Contudo, a incerteza sobre os próximos passos da política monetária ainda preocupa investidores. Na Europa, a recuperação tem sido mais lenta, refletindo o impacto da guerra na Ucrânia e o elevado custo da energia.

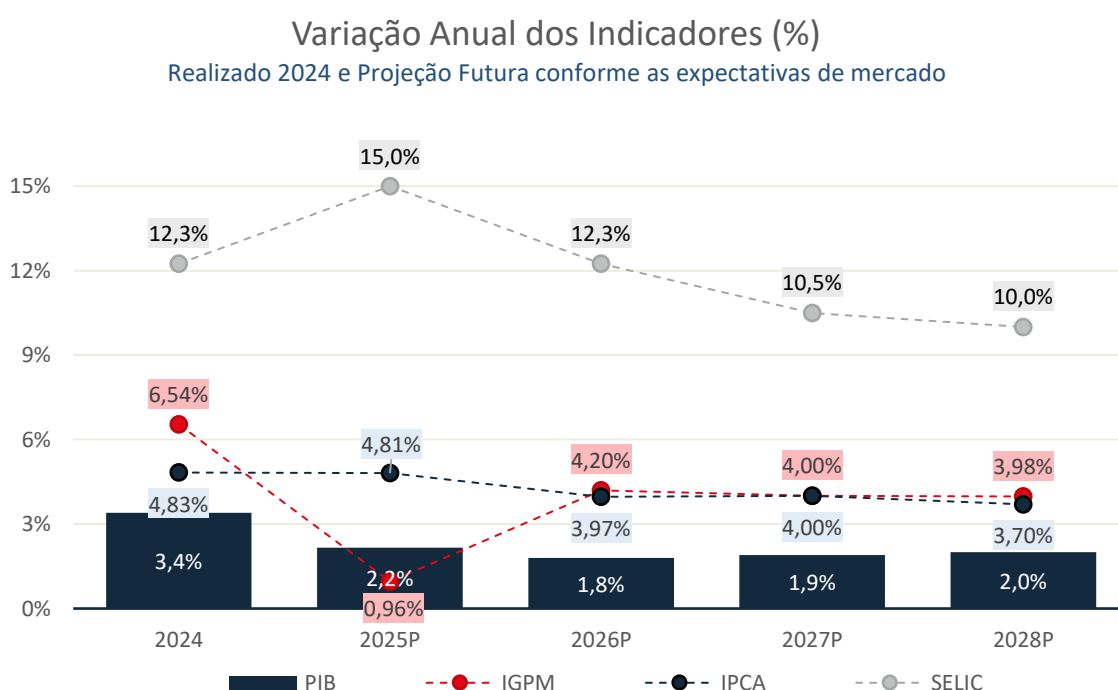
Além da volatilidade nos mercados financeiros e da instabilidade geopolítica, outro fator relevante é o aumento de barreiras comerciais, como políticas protecionistas adotadas por diversos países, incluindo os EUA com o plano “Dia da Libertação”.

O plano prevê a aplicação de tarifas recíprocas a todos os países que, segundo o governo americano, impõem barreiras desproporcionais aos produtos dos EUA, afetando o comércio com vários países direta ou indiretamente, como China, União Europeia, México, Canadá, Japão e Coreia do Sul. Esta decisão gerou uma onda de incertezas e reconfigurações no mercado global.

Para as economias afetadas, essas tarifas podem gerar impactos negativos, como a redução das exportações para os EUA, o que afeta diretamente o crescimento econômico. Países com uma dependência significativa das exportações para os EUA podem enfrentar dificuldades econômicas, com efeitos colaterais como desemprego nas indústrias exportadoras e a diminuição da atratividade de investimentos estrangeiros. Neste contexto, a economia do Brasil poderá ser afetada de forma mista: por um lado, há uma possibilidade de redução nas exportações, pois o país é um importante fornecedor de commodities como soja, carne, café e ferro; e aumento nos custos de importação. Por outro, o país poderá encontrar novas oportunidades em outros mercados e ajustar suas relações comerciais.

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia brasileira em 2025 apresenta sinais de moderação no crescimento, após um período de recuperação pós-pandemia e relativa estabilidade macroeconômica. Esta seção apresenta indicadores macroeconômicos que fornecem o contexto econômico-financeiro para o *valuation* do imóvel, e que influenciam no cálculo do valor de mercado e liquidez. Os índices selecionados — **PIB**, **IGPM**, **IPCA** e **Selic** — captam a dinâmica econômica nacional com abrangência geral, servindo como termômetro fundamental para os fatores que moldam a confiança dos investidores, os custos de financiamento, o valor dos ativos imobiliários e sua rentabilidade.



Fonte: Realizado 2024 PIB (IBGE)¹, IGPM (FGV)², IPCA (IBGE)³, Selic (BACEN)⁴; Projeções futuras (Focus, BACEN)⁵

O gráfico acima ilustra a evolução dos índices em 2024 e as projeções para 2025, alinhando expectativas para o planejamento estratégico de ativos. Esses indicadores, medidos e projetados por instituições de referência, embasam o cálculo financeiro do laudo, refletem o desempenho histórico e as expectativas futuras para a gestão estratégica de ativos imobiliários.

¹ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). PIB cresce 3,4% em 2024 e fecha o ano em R\$ 11,7 trilhões. Rio de Janeiro: IBGE, 07 mar. 2025. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/42774-pib-cresce-3-4-em-2024-e-fecha-o-ano-em-r-11-7-trilhoes>. Acesso em: 30 abr. 2025.

² FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS (FGV). IGP-M encerra o ano de 2024 com alta acumulada de 6,54%. Rio de Janeiro: FGV IBRE, IGP-M de dez. de 2024. Disponível em: <https://portalibre.fgv.br>. Acesso em: 30 abr. 2025.

³ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA: resultados de dezembro de 2024. Rio de Janeiro: IBGE, 2025. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7236>. Acesso em: 30 abr. 2025.

⁴ BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN, BCB). Taxa Selic: histórico mensal de 2024. Brasília: BCB, 2025. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em: 30 abr. 2025.

⁵ BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN). [Relatório Focus: expectativas de mercado. Brasília: Banco Central do Brasil, 03 out.2025. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br>. Acesso em: 10 out. 2025. Dados de PIB, IGPM, IPCA e Selic extraídos da mesma edição.

O **Produto Interno Bruto (PIB)**, calculado e divulgado pelo IBGE, representa a soma dos bens e serviços produzidos no país, servindo como métrica do desempenho econômico. Um PIB em expansão estimula a confiança de investidores e a demanda por imóveis comerciais e residenciais, enquanto retrações podem restringir transações. Em 2024, o PIB cresceu 3,4% (IBGE, 2024), com projeções de 2,16% para 2025 (BACEN. Focus, 03 out.2025), refletindo a expectativa do mercado por um menor crescimento econômico para este ano.

O **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)**, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), mede a inflação com base em preços no atacado, varejo e construção civil, sendo o principal índice para correção de aluguéis em contratos imobiliários tradicionais, especialmente em lajes corporativas e shoppings. Sua trajetória influencia diretamente a rentabilidade de ativos e o valor de mercado dos imóveis. Em 2024, o IGP-M registrou alta de 6,54% (FGV, 2024), com projeções de 0,96% para 2025 (BACEN. Focus, 03 out.2025), refletindo desaceleração inflacionária e tendência de moderação nos reajustes de contratos de locação.

O **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, também calculado pelo IBGE, é a inflação oficial do Brasil, monitorando bens e serviços consumidos pelas famílias. É o segundo índice mais utilizado para correção de aluguéis, depois do IGPM, e é o principal índice de referência para o setor imobiliário de varejo (ex.: lojas, franquias), balizando expectativas de custos e investimentos. Em 2024, o IPCA atingiu 4,83% (IBGE, 2024) com projeções de 4,81% para 2025 (Focus, 03 out.2025), sendo esperado uma estabilidade em relação ao período anterior.

A **Taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e Custódia)**, definida pelo Banco Central do Brasil, é a taxa básica de juros que orienta o custo de financiamentos e o rendimento de investimentos. No mercado imobiliário, este índice impacta diretamente o custo de crédito (ex.: CRIs, financiamentos bancários), os *yields* de fundos imobiliários (FIIs) e os *cap rates*, influenciando decisões de investidores. O setor imobiliário compete com alternativas de investimento, como títulos públicos (ex.: Tesouro Selic), poupança, e aplicações de renda variável, seja via aquisição direta de imóveis (para renda ou especulação) ou indireta (FIIs, CRIs). Assim, a Selic é um índice fundamental na discussão sobre investimentos imobiliários. A Selic encerrou o ano de 2024 em 12,25% (BACEN, 2024), e a expectativa é de finalizar 2025 em 15,0% em 2025 (Focus, 03 out.2025) continuando o ciclo de aperto monetário com a elevação dos custos de capital.

Esses indicadores, combinados com suas projeções, formam a base para o *valuation* do imóvel avaliando, conectando o contexto macroeconômico às dinâmicas locais do mercado imobiliário.

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário pode ser definido como um ecossistema de transações, investimentos e atividades relacionadas à aquisição, desenvolvimento, locação e gestão de ativos, abrangendo imóveis físicos (terrenos, edificações), direitos imobiliários e instrumentos financeiros (FIIs, CRIs). O valor, a rentabilidade e a liquidez de um imóvel são diretamente influenciadas por agentes que compõem este ecossistema moldado por fatores macroeconômicos, tendências setoriais e contextos regionais.

Projetos imobiliários, caracterizados por ciclos de vida longos e alta demanda por capital, dependem criticamente da disponibilidade de recursos financeiros. Na última década, o financiamento imobiliário diversificou-se significativamente, ampliando o acesso a capital e a liquidez dos ativos. Antes restrito ao capital próprio e ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o mercado incorporou instrumentos como FIIs, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e, mais recentemente, Exchange-Traded Funds (ETFs) lastreados em ativos imobiliários.

Esse movimento reflete a profissionalização do setor, impulsionada pelo surgimento de novos players, como securitizadoras e gestoras especializadas, e pela criação de instrumentos financeiros que atendem a diferentes perfis de investidores. A introdução de índices específicos, como o IFIX (que acompanha FIIs), IGMI-R (preços residenciais), IVAR (variação de aluguéis), ABRAIN/FIPE (preços de imóveis novos e usados), FipecZap (preços de venda e aluguel em 50 cidades) e IVG-R (valores de imóveis em alienação fiduciária), evidencia a maturidade e o aumento da complexidade do mercado imobiliário brasileiro.

A estrutura atual do mercado marcada por crescente complexidade e diversidade pode ser delineada por sua diversidade setorial. Baseado na classificação setorial sugerida pela **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**, o mercado imobiliário brasileiro abrange os segmentos residencial (moradias), comercial (escritórios, varejo), logístico (galpões), rural e especializado (hotéis, hospitais), além de instrumentos financeiros como FIIs e CRIs. Cada setor apresenta dinâmicas e indicadores próprios, como preços, aluguéis, vacâncias e cap rates, moldados por fatores macroeconômicos, como Selic e IPCA, e tendências, como urbanização e e-commerce. Assim, faz parte do processo de *valuation* de um imóvel a contextualização correta do imóvel dentro do seu nicho específico.

Além das particularidades setoriais, a característica determinante de um imóvel é sua localização, conforme o consagrado mantra do real estate: “*location, location, location*”. A inserção geográfica de um ativo define seu valor de mercado, potencial de valorização e liquidez, influenciada pelo contexto socioeconômico e físico do lugar. Fatores como a economia local, incluindo renda disponível e dinamismo empresarial, o volume de empregos, a densidade de empresas e o acesso a serviços e

produtos moldam a atratividade de uma região. Igualmente relevantes são a infraestrutura instalada, como transporte, saneamento e conectividade, o zoneamento urbano, que regula o uso do solo, e eventuais incentivos fiscais, que estimulam investimentos. Esses elementos, intrinsecamente ligados ao lugar, posicionam o imóvel avaliado no ecossistema imobiliário, orientando sua competitividade e resiliência.

Variações regionais se destacam pela sua complexidade do mercado no âmbito nacional, com cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília exibindo perfis distintos. São Paulo destaca-se por seu mercado diversificado e robusto, abrangendo escritórios corporativos, varejo e logística, sustentado por uma densa rede de empresas e infraestrutura. Em contraste, Rio de Janeiro e Brasília apresentam demanda mais concentrada, frequentemente voltada a monousuários, como órgãos públicos em Brasília e empresas ligadas à Petrobras no Rio, o que pode limitar a flexibilidade, mas garante estabilidade em segmentos específicos. Essas dinâmicas regionais influenciam diretamente o posicionamento e o apelo de investimento do imóvel avaliado.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã-Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento 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)	84,85	99,82	114,80

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\$ 99,82
A = Área Privativa	1.668,07 m²
V = Valor Total	R\$ 166.506,25
VALOR TOTAL	R\$ 167.000,00

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 contrato de locação futuro:

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
Locatário 1	31/01/2026	31/01/2041	227.874,38	136,61

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

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$99,82/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme informações do cliente, as partes não têm direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não é aplicado, pois o empreendimento será absorvido em uma única etapa no primeiro mês de fluxo.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado.

- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Vacância Constante:** não considerada.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3,00% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 10,00% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 25.160.000,00	Vinte E Cinco Milhões, Cento E Sessenta Mil Reais
-----------------------------------	-----------------------------	--------------------------	--

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



Napoleão de Barros

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	27.344.925
Receita de Locação Corrigida		2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	2.734.493	27.344.925
Desconto de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		(41.017)	(41.017)	(41.017)	(41.017)	(41.017)	(41.017)	(41.017)	(41.017)	(41.017)	(41.017)	(410.174)
Comissão de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(27.345)	(27.345)	(27.345)	(27.345)	(27.345)	(27.345)	(27.345)	(27.345)	(27.345)	(27.345)	(273.449)
Gestão de contrato		(13.672)	(13.672)	(13.672)	(13.672)	(13.672)	(13.672)	(13.672)	(13.672)	(13.672)	(13.672)	(136.725)
Receita líquida operacional		2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	26.934.751
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.032.368
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(630.971)	(630.971)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.401.397	20.401.397
VPL (Valor Presente Líquido)		(25.161.361)										
Fluxo de caixa		2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	2.693.475	23.094.872	47.336.148
Fluxo de caixa acumulado		2.693.475	5.386.950	8.080.425	10.773.900	13.467.376	16.160.851	18.854.326	21.547.801	24.241.276	47.336.148	

Nota: Este fluxo anual é meramente ilustrativo, o VPL é calculado pelo fluxo mensal apresentado no Anexo.

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

Análise de sensibilidade										
	Limites de sensibilidade		Escala	Variação						
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%						
Taxa de desconto (%a.a.)	-2,00%	2,00%	0,50%	0,0%						
Taxa de capitalização (%a.a.)	-20,00%	25,00%	5,00%	0,0%						

Taxa de desconto	Valor de locação - Consolidado									
	70,80	75,23	79,65	84,08	88,50	92,93	97,35	101,78	106,20	
	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	8,00%	-2,00%	26.208.821	26.676.440	27.144.059	27.611.677	28.176.717	28.649.206	29.121.696	30.066.675
	8,50%	-1,50%	25.495.365	25.941.876	26.388.387	26.834.898	27.374.432	27.825.594	28.276.756	29.179.080
	9,00%	-1,00%	24.810.889	25.237.336	25.663.782	26.090.228	26.605.518	27.036.406	27.467.295	28.329.072
	9,50%	-0,50%	24.153.997	24.561.366	24.968.735	25.376.104	25.868.342	26.279.955	26.691.568	27.514.793
	10,00%	0,00%	23.523.366	23.912.592	24.301.819	24.691.046	25.161.361	25.554.642	25.947.923	26.734.486
	10,50%	0,50%	22.917.746	23.289.715	23.661.684	24.033.653	24.483.115	24.858.959	25.234.802	25.986.489
	11,00%	1,00%	22.335.954	22.691.503	23.047.052	23.402.601	23.832.223	24.191.476	24.550.729	25.269.234
Taxa de capitalização	11,50%	1,50%	21.776.869	22.116.792	22.456.715	22.796.638	23.207.379	23.550.843	23.894.307	24.581.235
	12,00%	2,00%	21.239.430	21.564.479	21.889.529	22.214.578	22.607.346	22.935.781	23.264.216	23.921.086
	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%	30.539.165	29.844.327	29.226.694	28.674.074	28.176.717	27.726.726	27.229.080	26.520.567
	8,50%	-1,50%	29.630.242	28.966.768	28.377.014	27.849.339	27.374.432	26.944.754	26.469.571	25.793.039
	9,00%	-1,00%	28.759.960	28.126.301	27.563.048	27.059.085	26.605.518	26.195.148	25.741.318	25.095.187
	9,50%	-0,50%	27.926.405	27.321.093	26.783.037	26.301.619	25.868.342	25.476.330	25.042.802	24.425.576
	10,00%	0,00%	27.127.767	26.549.412	26.035.319	25.575.341	25.161.361	24.786.808	24.372.587	23.782.850
Taxa de desconto	10,50%	0,50%	26.362.333	25.809.622	25.318.323	24.878.740	24.483.115	24.125.169	23.729.314	23.165.725
	11,00%	1,00%	25.628.487	25.100.174	24.630.563	24.210.384	23.832.223	23.490.078	23.111.697	22.572.987
	11,50%	1,50%	24.924.699	24.419.605	23.970.632	23.568.920	23.207.379	22.880.270	22.518.520	22.003.484
	12,00%	2,00%	24.249.522	23.766.529	23.337.202	22.953.067	22.607.346	22.294.550	21.948.628	21.456.130

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\$ 25.160.000,00	Vinte E Cinco Milhões, Cento E Sessenta Mil Reais
-----------------------------------	-----------------------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

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



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

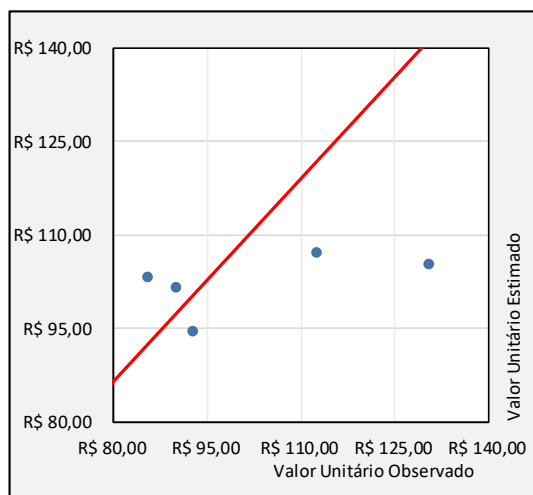
Item	Endereço	Empreendimento	Índice Local	Áreas	Construções				Contato		
				Área Privativa	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Napoleão de Barros, 899	Instituto do Sono - Napoleão	100	1.668,07 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	-	-	-
1	Rua Loefgren, 1057	New Empire Of Business	100	450,00 m²	15 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório superior c/ elev	Neto Júnior Imóveis	Camila	(11) 99348-6253
2	Rua Vergueiro, 2253/2279	Trend Paulista Offices	90	873,00 m²	15 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório superior c/ elev (-)	Lopes Condovel	Célia Macedo	(11) 97102-2582
3	Rua Vergueiro, 3111	Edifício London	95	200,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SJR Comércio	Roger	(11) 99859-6088
4	Rua Borges Lagoa, 570	Edifício Montreal Center	100	200,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	SJR Comércio	Roger	(11) 99859-6088
5	Rua Domingos de Moraes, 2187	Edifício Ez Mark	110	1.505,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	SJR Comércio	Roger	(11) 99859-6088

Cálculo

Item	Área Privativa	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	450,00 m²	R\$ 42.750,00	0,90	R\$ 85,50/m²	1,000	0,924	1,037	0,961	R\$ 82,16/m²
2	873,00 m²	R\$ 90.000,00	0,90	R\$ 92,78/m²	1,022	1,000	1,037	1,059	R\$ 98,25/m²
3	200,00 m²	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 112,50/m²	1,011	0,924	1,000	0,935	R\$ 105,17/m²
4	200,00 m²	R\$ 29.000,00	0,90	R\$ 130,50/m²	1,000	1,000	0,959	0,959	R\$ 125,18/m²
5	1.505,00 m²	R\$ 150.500,00	0,90	R\$ 90,00/m²	0,982	1,000	1,000	0,982	R\$ 88,36/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Privativa	1.668,07 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	15 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 22,92/m ²	Padrão:	escritório superior c/ elev (-)
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 88,36/m ²		
Média:	R\$ 99,82/m ²		
Limite superior:	R\$ 111,28/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 82,16/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 69,88/m ²
Valor máximo:	R\$ 125,18/m ²	Média:	R\$ 99,82/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 129,77/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 84,85/m ²	R\$ 84,85/m ²	
Média:	R\$ 99,82/m²	R\$ 99,82/m²	
Limite superior:	R\$ 114,80/m ²	R\$ 114,80/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

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

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

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

Pontuação 11

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

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

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

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

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Napoleão de Barros															
Total VPL	31-dez-25					27.344.925	21.032.368	48.377.293	0	-630.971	-273.449	-136.725	-1.041.145	47.336.148	
						17.559.126	8.108.888	25.668.015	0	-243.267	-175.591	-87.796	-506.654	25.161.361	
Período		Receita							Despesas						
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jan-26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fev-26	1	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mar-26	2	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
abr-26	3	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mai-26	4	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jun-26	5	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jul-26	6	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
ago-26	7	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
set-26	8	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
out-26	9	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
nov-26	10	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
dez-26	11	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jan-27	12	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
fev-27	13	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mar-27	14	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
abr-27	15	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mai-27	16	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jun-27	17	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jul-27	18	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
ago-27	19	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
set-27	20	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
out-27	21	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
nov-27	22	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
dez-27	23	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jan-28	24	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
fev-28	25	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mar-28	26	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
abr-28	27	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mai-28	28	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jun-28	29	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jul-28	30	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
ago-28	31	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
set-28	32	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
out-28	33	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
nov-28	34	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
dez-28	35	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jan-29	36	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
fev-29	37	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mar-29	38	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
abr-29	39	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mai-29	40	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jun-29	41	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jul-29	42	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
ago-29	43	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
set-29	44	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
out-29	45	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
nov-29	46	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
dez-29	47	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jan-30	48	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
fev-30	49	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mar-30	50	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
abr-30	51	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mai-30	52	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jun-30	53	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jul-30	54	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
ago-30	55	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
set-30	56	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
out-30	57	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
nov-30	58	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
dez-30	59	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jan-31	60	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
fev-31	61	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mar-31	62	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
abr-31	63	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
mai-31	64	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jun-31	65	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
jul-31	66	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0	-2.279	-1.139	-3.418	224.456	
ago-31	67	100%	136,61	1,00	136,61	227.874	0	227.874	0	0					

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3 ✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	1 ✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3 ✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	
Pontuação							11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em razão do tamanho dos arquivos, deixamos de incluir os anexos neste laudo. Os documentos utilizados nesta avaliação encontram-se em nossa base de dados para o caso de necessidade de consulta.