

Laudo de Avaliação

PBKids

**Avenida Rebouças, 2.538 - Pinheiros
São Paulo / SP**

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

Ref.: 26_62478_76

Junho de 2026

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

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



São Paulo, 30 de junho de 2026

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII

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

A/C

Geovanni Araujo

Administração Fiduciária

***REF: Ponto comercial localizado na Avenida
Rebouças, 2.538 – Pinheiros - São Paulo / SP.***

Atendendo à solicitação da RIO BRAVO, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base 30 de junho de 2026.

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

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

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

Atenciosamente,

ISABELA DORA COSTA

MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por ISABELA
DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2026.09.10 17:44:06 -03'00'

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

OBJETO	Endereço	Avenida Rebouças, 2538
	Bairro	Pinheiros
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área Construída	455,00 m²
	Vagas Garagem	15

DATA VISTORIA	23/06/2026	DATA BASE	30/06/2026
		ACOMPANHANTE	Vitor Ventura

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 8.390.000,00	Oito Milhões, Trezentos E Noventa Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	-------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (CNPJ/MF Nº 15.576.907/0001-70), representado por **RIO BRAVO** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de 30 de junho de 2026, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

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

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

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

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

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

IPTU

Inscrição Cadastral:	015.040.0073-0
Área de Terreno:	1.852,00 m ²
Área Construída:	456,00 m ²
Ano de Exercício:	2026

Contrato de Locação

Locatário:	PBKIDS BRINQUEDOS LTDA.
Área Construída:	455,00 m ²
Nº de Vagas:	15
Data de Início Contrato:	12/12/2019
Data de Término Contrato:	08/12/2027
Valor de Locação:	R\$ 34.000,00
Data do Último Aditivo:	06/02/2025
Valor Atualizado (06/2026):	R\$ 53.987,90

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

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

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

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

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

FOTOS DE ACESSOS



Avenida Rebouças



Avenida Rebouças



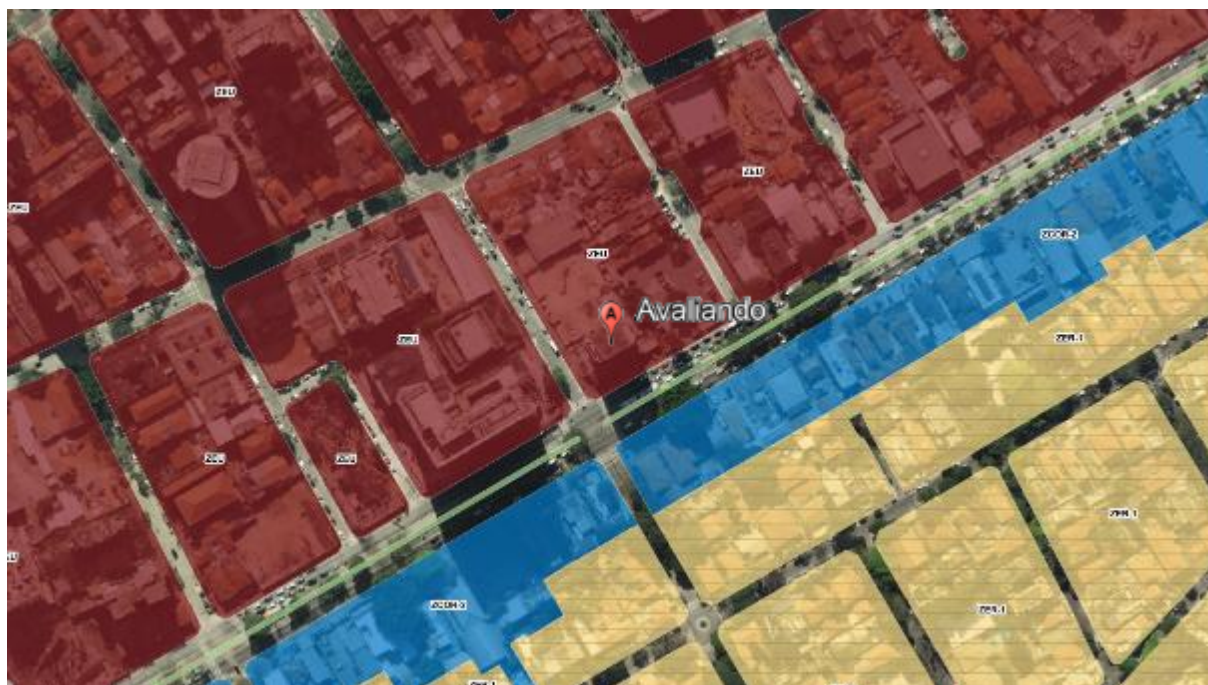
Rua Capitão Antônio Rosa



Rua Capitão Antônio Rosa

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação		
Lei nº 18.081 de 19 de janeiro de 2024 - Dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 – Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126, e dá outras providências.		
Zona de Uso - Descrição		ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
T.O. (Taxa de Ocupação)		70%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,0
	Máximo	4,0
Gabarito		n/a
Lote Mínimo		1.000,00m ²
Principais Usos Permitidos		Residencial, comercial, serviços
Principais Usos Vetados		Industrial

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

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

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

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

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Vagas de Garagem
IPTU	1.852,00	456,00	n/i
Contrato de locação	n/i	455,00	15
ADOTADA EM CÁLCULO	n/a	455,00	15

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

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

Pavimento / Bloco	Área Construída (m²)	Peso	Área Equivalente (m²)
Térreo	200,00	100%	200,00
Mezanino	55,00	70%	38,50
1º Pavimento	200,00	50%	100,00
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	455,00		338,50
ÁREA TOTAL EQUIVALENTE			338,50

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Uma loja, atualmente ocupada pela PBKids, localizada na Avenida Rebouças. O imóvel é composto por térreo, mezanino e pavimento superior.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	25,56 metros – Avenida Rebouças (conforme planta)
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	2 (duas)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	3 Pavimentos: Térreo + Mezanino + Superior
Pé Direito	3,00 metros
Estrutura	Concreto armado / Alvenaria estrutural
Cobertura	Laje de concreto
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pele de Vidro / Elemento vazado de madeira
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro temperado
Padrão IBAPE	Escritório fino
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	5 anos
Vida Útil Remanescente	45 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Áreas de venda da loja (Térreo + Mezanino)	Cerâmico	Alvenaria e <i>Dry wall</i> com pintura / Tijolo aparente (à vista)	Gesso
Estoque e vestiários	Cerâmico	Alvenaria e <i>Dry wall</i> com pintura	Gesso
Copa	Cerâmico	Alvenaria e <i>Dry wall</i> com pintura	Gesso
Sanitários	Cerâmico	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Uma plataforma de acessibilidade que liga o térreo ao mezanino, com capacidade para duas pessoas, ou 275 kg, da empresa Thyssen Krupp Elevadores. ▪ Escadas de serviço;
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ CFTV; ▪ Portas rápidas com acionamento elétrico.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado individual tipo K7.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



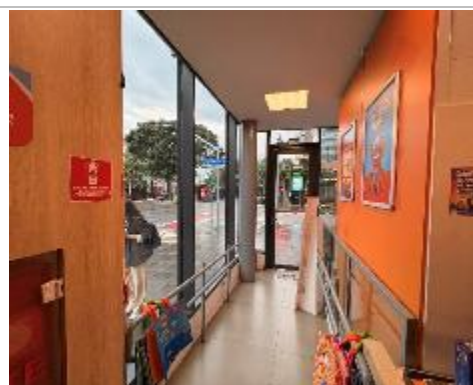
Fachada para a Avenida Rebouças



Fachada para a Rua Capitão Antônio Rosa



Acesso à loja



Acesso à loja



Interior da loja



Interior da loja



Plataforma de acessibilidade



Interior da loja



Interior da loja



Interior da loja



Interior da loja



Sanitários na loja



Acesso ao mezanino



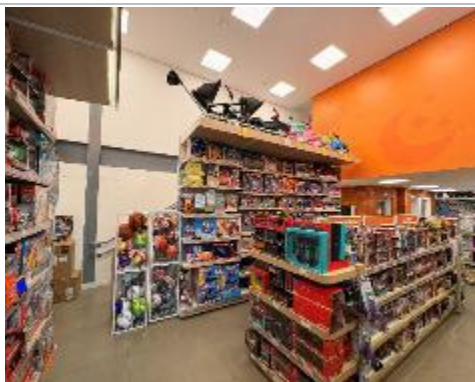
Mezanino



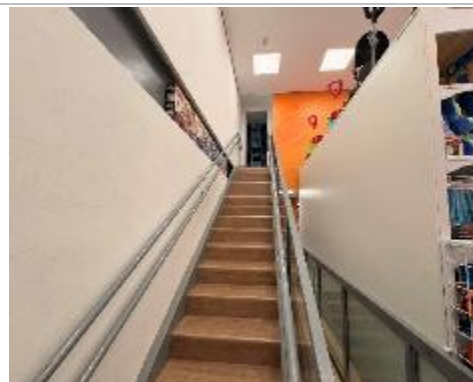
Mezanino



Mezanino



Mezanino



Acesso ao pavimento superior



Estoque no pavimento superior



Estoque no pavimento superior



Estoque no pavimento superior



Vestiários no pavimento superior



Vestiários no pavimento superior



Copa no pavimento superior

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	Média
Demanda	Médio-Alta	Para Venda	n/a
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial
Análise de SWOT			
Pontos Fortes:		Pontos Fracos:	
✓ Construção de Qualidade / Atual		✓ Não observado.	
✓ Bom estado de conservação			
✓ Boa Localização e Acesso			
Oportunidades:		Ameaças:	
✓ Forte demanda para locação na região		✓ Excesso de oferta na região.	

5.1. PANORAMA DE MERCADO

CENÁRIO ECONÔMICO GLOBAL

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

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

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

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

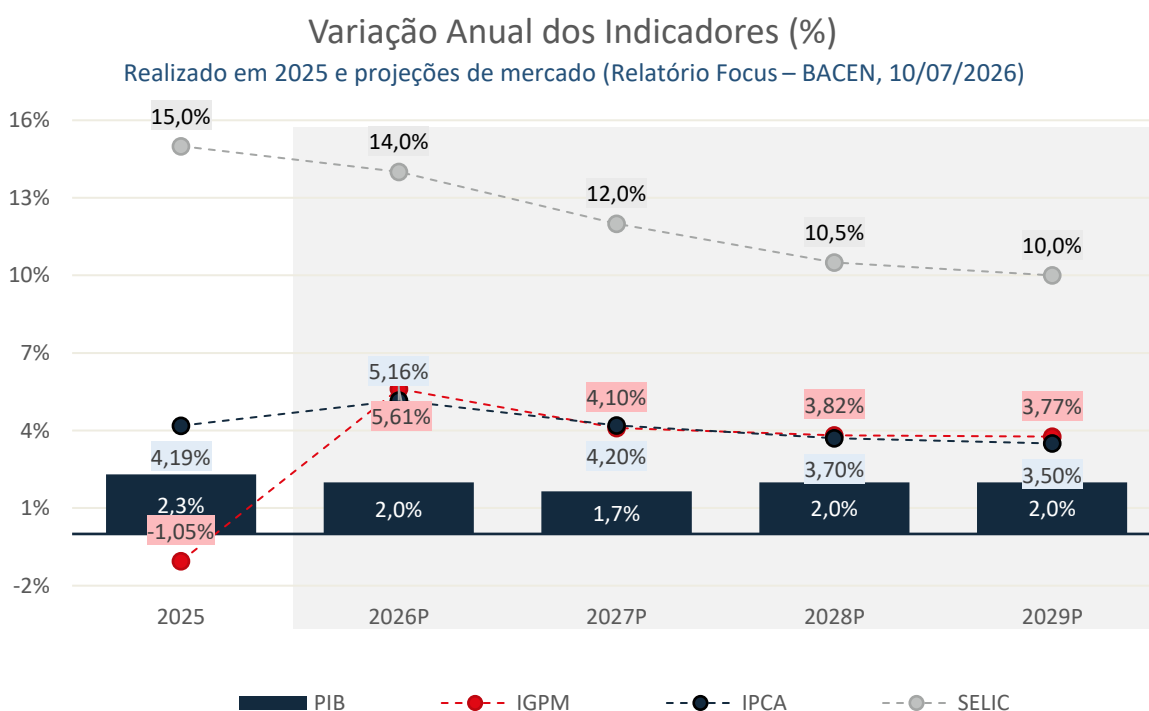
Paralelamente, observa-se um ambiente internacional marcado pela intensificação das disputas comerciais, pela reorganização das cadeias globais de suprimentos e pelo fortalecimento de políticas voltadas à segurança econômica e à reindustrialização. Esse movimento tem incentivado empresas e investidores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

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

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

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia brasileira apresenta sinais de crescimento moderado, em um contexto de convergência gradual da inflação e perspectivas de redução das taxas de juros ao longo do horizonte projetado. Esta seção apresenta indicadores macroeconômicos que fornecem o contexto econômico-financeiro para o *valuation* do imóvel, e que influenciam no cálculo do valor de mercado e liquidez. Os índices selecionados — **PIB, IGPM, IPCA e Selic** — captam a dinâmica econômica nacional com abrangência geral, servindo como termômetro fundamental para os fatores que moldam a confiança dos investidores, os custos de financiamento, o valor dos ativos imobiliários e sua rentabilidade.



Fonte: Realizado 2025 PIB (IBGE)¹, IGPM (FGV)², IPCA (IBGE)³, Selic (BACEN)⁴; Projeções futuras (Focus, BACEN)⁵

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

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

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

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

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

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

O **Produto Interno Bruto (PIB)**, calculado e divulgado pelo IBGE, representa a soma dos bens e serviços produzidos no país, servindo como métrica do desempenho econômico. Um PIB em expansão estimula a confiança de investidores e a demanda por imóveis comerciais e residenciais, enquanto retrações podem restringir transações. Após o resultado observado no último exercício, as expectativas de mercado indicam continuidade do crescimento econômico em ritmo moderado nos próximos anos, refletindo perspectivas de expansão sustentada, porém em ritmo mais moderado ao longo do horizonte projetado.

O **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)**, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), mede a inflação com base em preços no atacado, varejo e construção civil, sendo o principal índice para correção de aluguéis em contratos imobiliários tradicionais, especialmente em lajes corporativas e shoppings. Sua trajetória influencia diretamente a rentabilidade de ativos e o valor de mercado dos imóveis. Após a elevada volatilidade observada nos últimos anos, as expectativas apontam para a manutenção do IGP-M em patamares positivos e mais próximos da normalidade histórica, contribuindo para maior previsibilidade dos reajustes contratuais e da rentabilidade dos ativos imobiliários.

O **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, também calculado pelo IBGE, é a inflação oficial do Brasil, monitorando bens e serviços consumidos pelas famílias. É o segundo índice mais utilizado para correção de aluguéis, depois do IGPM, e é o principal índice de referência para o setor imobiliário de varejo (ex.: lojas, franquias), balizando expectativas de custos e investimentos. As projeções indicam convergência gradual da inflação para níveis mais próximos da meta estabelecida pelo Banco Central, reforçando um ambiente de maior estabilidade macroeconômica e previsibilidade para os investimentos de longo prazo.

A **Taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e Custódia)**, definida pelo Banco Central do Brasil, é a taxa básica de juros que orienta o custo de financiamentos e o rendimento de investimentos. No mercado imobiliário, este índice impacta diretamente o custo de crédito (ex.: CRIs, financiamentos

bancários), os *yields* de fundos imobiliários (FIIs) e os *cap rates*, influenciando decisões de investidores. A trajetória esperada para a Taxa Selic reflete o processo de normalização da política monetária, com perspectivas de redução gradual dos juros ao longo dos próximos anos, condicionada ao comportamento da inflação e do cenário fiscal. A diminuição do custo de capital tende a favorecer o mercado imobiliário, ampliando o acesso ao crédito, reduzindo o custo de financiamento e aumentando a atratividade relativa dos investimentos em ativos reais.

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

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

6. METODOLOGIA EMPREGADA

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

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

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

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Engº Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, *“o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”*. No mercado imobiliário de imóveis comerciais, industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

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

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

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	138,25	162,65	187,05

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\$ 162,65
A = Área Construída Equivalente	338,50 m²
V = Valor Total	R\$ 55.057,03
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 55.100,00
A = Área Construída	455,00 m²
Vu = Valor Unitário (R\$/m² Área Construída)	R\$ 121,00

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

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

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

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
PBKids Brinquedos Ltda	12/12/2019	06/02/2025	08/12/2027	53.987,90	118,65

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$121,00/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, as partes têm direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.

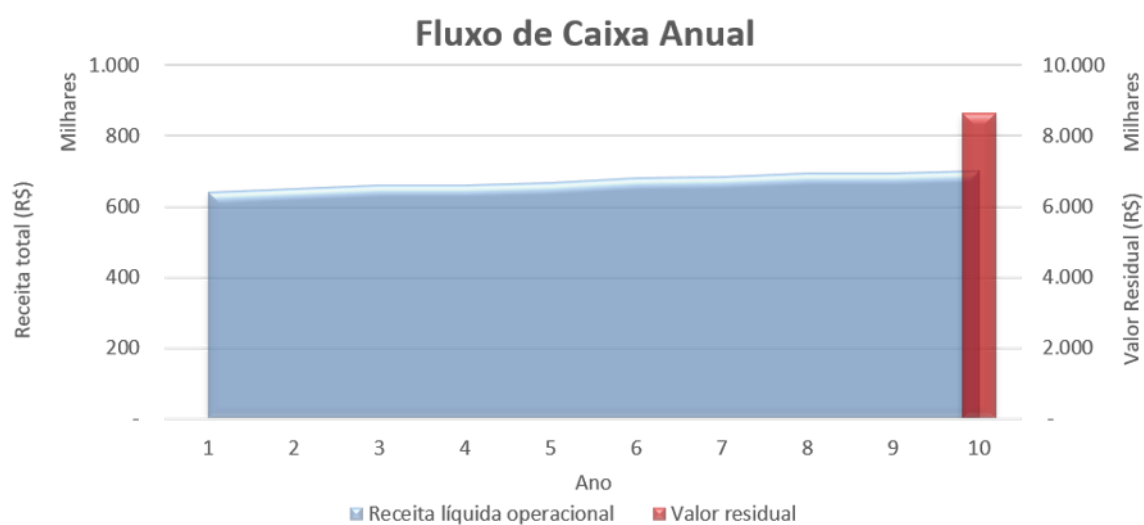
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** adotamos uma valorização de 1,0% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 3%.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após o 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 4,0% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1,0% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,25% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

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

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 8.390.000,00	Oito Milhões, Trezentos E Noventa Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	-------------------------	--

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



76. PR Kds

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		647.855	657.573	667.291	667.291	677.401	687.511	694.420	701.330	701.330	711.955	6.813.957
Receita de Locação Corrigida		647.855	657.573	667.291	667.291	677.401	687.511	694.420	701.330	701.330	711.955	6.813.957
Desconto de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		(8.098)	(8.220)	(8.341)	(8.341)	(8.468)	(8.594)	(8.680)	(8.767)	(8.767)	(8.899)	(85.174)
Comissão de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(6.479)	(6.576)	(6.673)	(6.673)	(6.774)	(6.875)	(6.944)	(7.013)	(7.013)	(7.120)	(68.140)
Gestão de contrato		(1.620)	(1.644)	(1.668)	(1.668)	(1.694)	(1.719)	(1.736)	(1.753)	(1.753)	(1.780)	(17.035)
Receta líquida operacional		639.757	649.353	658.950	658.950	668.933	678.917	685.740	692.563	692.563	703.056	6.728.783
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.032.259	9.032.259
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(361.290)	(361.290)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.670.969	8.670.969
VPL (Valor Presente Líquido)		(8.387.773)										
Fluxo de caixa		639.757	649.353	658.950	658.950	668.933	678.917	685.740	692.563	692.563	9.374.025	15.399.752
Fluxo de caixa acumulado		639.757	1.289.110	1.948.060	2.607.010	3.275.944	3.954.860	4.640.601	5.333.164	6.025.727	15.399.752	

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

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

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

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

		Valor de locação - Consolidado									
		96,80	102,85	108,90	114,95	121,00	127,05	133,10	139,16	145,21	
Taxa de desconto		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	6,50%	-2,00%	7.840.450	8.273.396	8.706.343	9.139.290	9.572.236	10.005.183	10.438.130	10.871.076	11.304.023
	7,00%	-1,50%	7.586.485	8.003.767	8.421.049	8.838.331	9.255.612	9.672.894	10.090.176	10.507.458	10.924.740
	7,50%	-1,00%	7.343.845	7.746.168	8.148.491	8.550.814	8.953.137	9.355.460	9.757.783	10.160.106	10.562.429
	8,00%	-0,50%	7.111.951	7.499.984	7.888.018	8.276.052	8.664.085	9.052.119	9.440.153	9.828.186	10.216.220
	8,50%	0,00%	6.890.254	7.264.634	7.639.013	8.013.393	8.387.773	8.762.153	9.136.533	9.510.913	9.885.292
	9,00%	0,50%	6.678.238	7.039.567	7.400.896	7.762.226	8.123.555	8.484.884	8.846.213	9.207.543	9.568.872
	9,50%	1,00%	6.475.416	6.824.267	7.173.119	7.521.970	7.870.821	8.219.673	8.568.524	8.917.375	9.266.227
	10,00%	1,50%	6.281.327	6.618.244	6.955.162	7.292.079	7.628.997	7.965.914	8.302.832	8.639.749	8.976.667
	10,50%	2,00%	6.095.536	6.421.037	6.746.537	7.072.038	7.397.538	7.723.039	8.048.539	8.374.040	8.699.540

		Taxa de capitalização (%a.a.)									
		6,40%	6,80%	7,20%	7,60%	8,00%	8,40%	8,80%	9,20%	9,60%	
Taxa de desconto		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	6,50%	-2,00%	10.727.049	10.387.398	10.085.486	9.815.355	9.572.236	9.352.272	9.152.304	8.969.725	8.802.361
	7,00%	-1,50%	10.357.583	10.033.474	9.745.377	9.487.606	9.255.612	9.045.713	8.854.896	8.680.671	8.520.966
	7,50%	-1,00%	10.004.912	9.695.567	9.420.593	9.174.563	8.953.137	8.752.799	8.570.673	8.404.385	8.251.953
	8,00%	-0,50%	9.668.169	9.372.850	9.110.345	8.875.471	8.664.085	8.472.831	8.298.964	8.140.215	7.994.696
	8,50%	0,00%	9.346.534	9.064.545	8.813.889	8.589.617	8.387.773	8.205.152	8.039.133	7.887.550	7.748.599
	9,00%	0,50%	9.039.233	8.769.916	8.530.523	8.316.329	8.123.555	7.949.140	7.790.581	7.645.810	7.513.108
	9,50%	1,00%	8.745.536	8.488.267	8.259.583	8.054.972	7.870.821	7.704.209	7.552.743	7.414.448	7.287.678
	10,00%	1,50%	8.464.755	8.218.944	8.000.445	7.804.946	7.628.997	7.469.805	7.325.085	7.192.949	7.071.825
	10,50%	2,00%	8.196.240	7.961.328	7.752.517	7.565.686	7.397.538	7.245.404	7.107.101	6.980.824	6.865.070

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\$ 8.390.000,00	Oito Milhões, Trezentos E Noventa Mil Reais
-----------------------------------	--------------------------	-------------------------	--

Binswanger Brazil

CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY:14400
445895

Assinado de forma digital por
ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2026.09.10 17:44:21 -03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

Diretora de Consultoria e Avaliações

CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Índice Local	Áreas					Área Construída Equivalente
			Área Construída	Térreo (100%)	Mezanino (70%)	Andares (50%)	Estac. Externo (25%)	
Aval.	Av. Rebouças, 2538	100	455,00 m²	200,00 m²	55,00 m²	200,00 m²	-	338,50 m²
1	Avenida Rebouças, 3181	85	350,00 m²	175,00 m²	-	175,00 m²	62,50 m²	278,13 m²
2	Avenida Rebouças, 2517	100	360,00 m²	180,00 m²	-	180,00 m²	125,00 m²	301,25 m²
3	Avenida Rebouças, 3154	85	400,00 m²	200,00 m²	-	200,00 m²	37,50 m²	309,38 m²
4	Avenida Rebouças, 2633	100	2.060,68 m²	1.030,34 m²	-	1.030,34 m²	544,32 m²	1.681,59 m²
5	Avenida Rebouças, 2881	100	494,00 m²	247,00 m²	-	247,00 m²	37,50 m²	379,88 m²

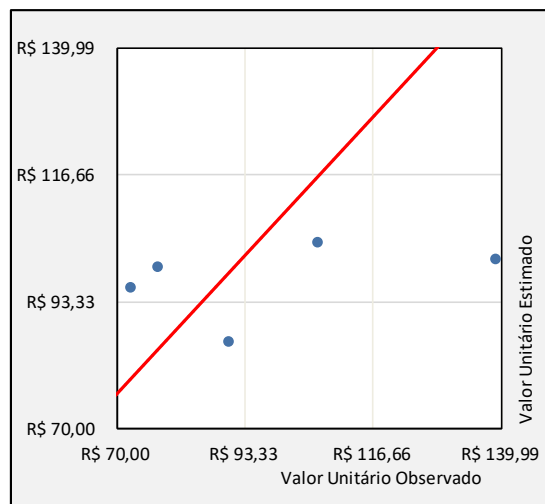
Construções					Contato		
Item	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	-	-	-
1	20 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	SJR Imóveis	-	(11) 95020-0820
2	20 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	Prohabitar Imóveis	-	(11) 98880-4977
3	25 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	Sua Quadra	Clara	(11) 94224-6353
4	20 anos	60 anos	c - regular	escritório superior s/ elev	FMS Imóveis	Ivan	(11) 94717-44417
5	20 anos	60 anos	c - regular	escritório médio c/ elev	Hflex Imóveis	Egle	(11) 98965-0312

Cálculo

Item	Área Construída Equivalente	Valores			Homogeneização (Fatores)				
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	278,13 m²	R\$ 28.000,00	0,90	R\$ 90,61/m²	1,035	1,665	1,146	1,846	R\$ 167,27/m²
2	301,25 m²	R\$ 26.000,00	0,90	R\$ 77,68/m²	1,000	1,665	1,146	1,811	R\$ 140,66/m²
3	309,38 m²	R\$ 25.000,00	0,90	R\$ 72,73/m²	1,035	1,665	1,218	1,918	R\$ 139,48/m²
4	1.681,59 m²	R\$ 260.000,00	0,90	R\$ 139,15/m²	1,000	1,297	1,146	1,443	R\$ 200,73/m²
5	379,88 m²	R\$ 45.000,00	0,90	R\$ 106,61/m²	1,000	1,403	1,146	1,549	R\$ 165,12/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Construída Equivalente	338,50 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	5 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	50 anos
Amplitude:	R\$ 34,27/m ²	Padrão:	escritório fino
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 145,52/m ²		
Média:	R\$ 162,65/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 179,79/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 113,86/m ²
		Média:	R\$ 162,65/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 211,45/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 139,48/m ²		
Valor máximo:	R\$ 200,73/m ²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbitrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 138,25/m ²	R\$ 138,25/m ²	
Média:	R\$ 162,65/m²	R\$ 162,65/m²	
Limite superior:	R\$ 187,05/m ²	R\$ 187,05/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

PBKids																	
Total VPL					6.813.957	0	9.032.259	15.846.216	0	361.290	0	68.140	17.035	446.465	15.399.752		
				4.620.359	0	3.994.837	8.626.196	0	159.793	0	46.104	11.526	217.423	8.387.778			
Período				Receita				Despesas									
Ano	Mês	%ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Cafetaria	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jun 26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jul 26	1	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
ago 26	2	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
set 26	3	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
out 26	4	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
nov 26	5	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
dez 26	6	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
jan 27	7	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
fev 27	8	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
mar 27	9	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
abr 27	10	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
mai 27	11	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
jun 27	12	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
jul 27	13	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
ago 27	14	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
set 27	15	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
out 27	16	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
nov 27	17	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
dez 27	18	100%	118,65	1,00	118,65	53.988	0	0	53.988	0	0	0	540	135	675	53.313	
jan 28	19	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
fev 28	20	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
mar 28	21	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
abr 28	22	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
mai 28	23	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
jun 28	24	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
jul 28	25	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
ago 28	26	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
set 28	27	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
out 28	28	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
nov 28	29	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
dez 28	30	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
jan 29	31	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
fev 29	32	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
mar 29	33	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
abr 29	34	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
mai 29	35	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
jun 29	36	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
jul 29	37	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
ago 29	38	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
set 29	39	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
out 29	40	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
nov 29	41	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
dez 29	42	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
jan 30	43	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
fev 30	44	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
mar 30	45	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
abr 30	46	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
mai 30	47	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
jun 30	48	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
jul 30	49	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
ago 30	50	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
set 30	51	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
out 30	52	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
nov 30	53	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
dez 30	54	100%	121,00	1,01	122,21	55.608	0	0	55.608	0	0	0	556	139	695	54.913	
jan 31	55	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
fev 31	56	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
mar 31	57	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
abr 31	58	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
mai 31	59	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
jun 31	60	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
jul 31	61	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
ago 31	62	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
set 31	63	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
out 31	64	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
nov 31	65	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
dez 31	66	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
jan 32	67	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293	0	0	0	573	143	736	56.576	
fev 32	68	100%	121,00	1,04	125,92	57.293	0	0	57.293								

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.