

Laudo de Avaliação

Estácio – Santa Cruz

Rua General Olímpio, 100 – Freguesia de Santa Cruz

Rio de Janeiro / RJ

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO

RENTA VAREJO FII

(CNPJ/MF Nº 15.576.907/0001-70)

REPRESENTADO PELA RIO BRAVO

Ref.: 26_62478

Junho de 2026

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1830

12º Andar – Torre 4

Itaim Bibi, São Paulo

contato@binswanger.com.br

+55 11 2985.1101

www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 30 de junho de 2026

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII

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

A/C

Geovanni Araujo

Administração Fiduciária

***REF: Imóvel comercial localizado na Rua
General Olímpio, 100 – Freguesia de Santa
Cruz – Rio de Janeiro / RJ***

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 17:44:59 -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	18
5.1. PANORAMA DE MERCADO	19
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	24
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	28
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO	28
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	31
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	35
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	36
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	37
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	41
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	43
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	44

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII
PROPRIETÁRIO	ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Comercialização
IDENTIFICAÇÃO	Estácio Santa Cruz
TIPOLOGIA	Institucional - Ensino

OBJETO	Endereço	Rua General Olímpio, 100
	Bairro	Freguesia de Santa Cruz
	Cidade/UF	Rio de Janeiro / RJ
	Área de Terreno	5.988,58 m ²
	Área Construída	16.207,63 m ²

DATA VISTORIA	24/06/2026	DATA BASE	30/06/2026
---------------	------------	-----------	------------

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 80.140.000,00	Oitenta Milhões, Cento E Quarenta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

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:

Matrícula

Número / Cartório:	47.407 / 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ
Proprietário:	ZAGROS MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
Área de Terreno:	5.988,58 m ²
Área Construída:	16.207,63 m ²
Último ato praticado:	Av.19 - Consignação, em 30/06/2025
Data da última emissão:	08/06/2026

Contrato de Locação

Locatário:	SESES – SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR ESTÁCIO DE SÁ LTDA.
Área Construída:	12.000,00 m ²
Data de Início Contrato:	12/02/2017
Data de Término Contrato:	12/02/2032
Valor de Locação:	R\$ 388.738,48
Reajuste:	IPCA
Data do Último Aditivo:	03/02/2025
Valor Atualizado (06/2026):	708.877,48

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

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



Mapa de Localização do Imóvel

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

- ✓ 250 metros do Santa Cruz Shopping;
- ✓ 580 metros do Santa Cruz Plaza Shopping; e
- ✓ 640 metros da Estação de trem Santa Cruz.

3.2. ENTORNO

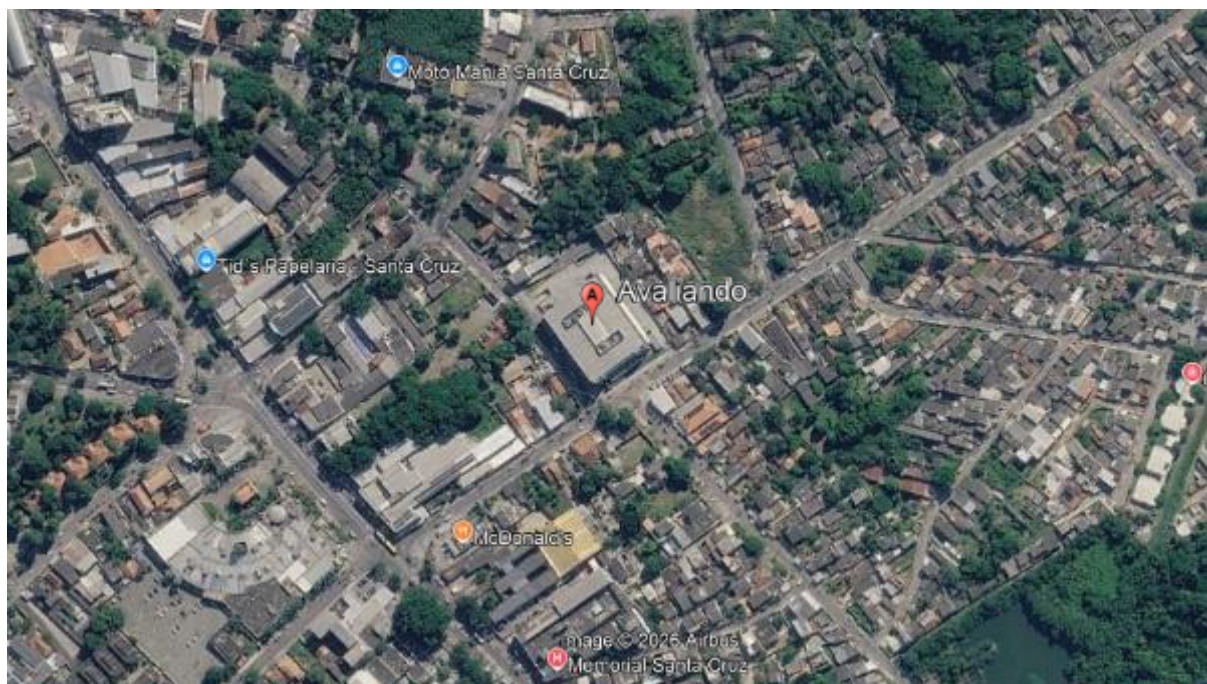


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Alta
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / estação de trem ou metrô / universidades / escolas / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Institucional
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 General Olímpio



Rua General Olímpio



Rua Lemos



Rua Lemos

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)
Matrícula	5.988,58	16.207,63
Contrato de Locação	n/i	12.000,00
ADOTADA EM CÁLCULO	5.988,58	16.207,63

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

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Prédio comercial atualmente ocupado pela Faculdade Estácio de Sá, composto por seis pavimentos, distribuídos em subsolo, pavimento térreo e quatro pavimentos-tipo.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	61,00m – General Olímpio (estimado via Google Earth)
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	2 (duas)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via nas laterais
Nº de Pavimentos	6 Pavimentos: SS + Térreo + 4 pavimentos tipo
Pé Direito	3,50 metros no subsolo e 3,20 metros nos demais pavimentos
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha metálica
Estrutura da Cobertura	Metálica / Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria com pintura / Pannel de vidro
Esquadrias e Vidros	Alumínio Transparente
Padrão IBAPE	Escritório médio com elevador – intervalo máximo
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
Lobby de entrada e hall de elevadores	Porcelanato	Alvenaria com pintura	Forro modular
Área privativa dos escritórios	Porcelanato	Alvenaria com pintura	Forro modular
Áreas comuns dos andares	Porcelanato	Alvenaria com pintura	Forro modular
Sanitários / Copa	Porcelanato	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

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

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ 1 Elevador de uso social ▪ 1 Escada de emergência ▪ 1 Escada de uso social
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ CFTV ▪ Catracas na entrada
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo. ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado tipo Split

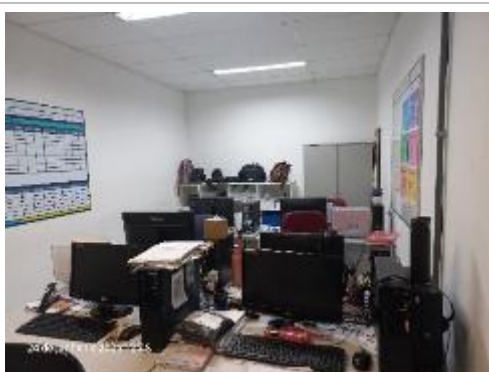
4.2.3. Reportagem Fotográfica



Hall de entrada



Escritório



Escritório



Sala de aula



Sala de aula



Biblioteca



Laboratório



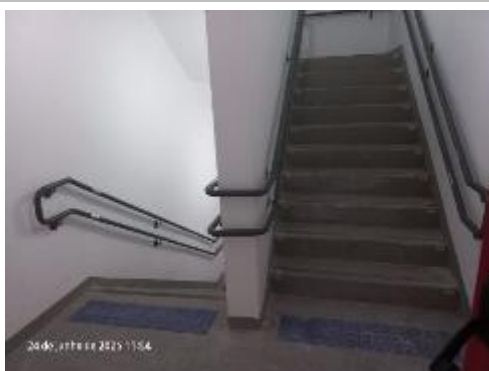
Auditório



Banheiro social



Escada Social



Escada de emergência



Elevador



Estacionamento no subsolo



Depósito



Banheiro de serviço



Copa

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Rio de Janeiro / RJ		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.200,33 km ²	1.200,33 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	6.625.849 hab.	6.625.849 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 364.052.058,23	R\$ 364.052.058,23	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 54.426,08	R\$ 54.426,08	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,799	0,799	0,659

(Fonte: IBGE)

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

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Construção de qualidade;
- ✓ Bom estado de conservação; e
- ✓ Estacionamento.

Pontos Fracos:

- ✓ Localização secundária dentro do eixo comercial.

Oportunidades:

- ✓ Não observado.

Ameaças:

- ✓ Baixa demanda na região; e
- ✓ Revenda difícil e limitada a poucos investidores.

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.

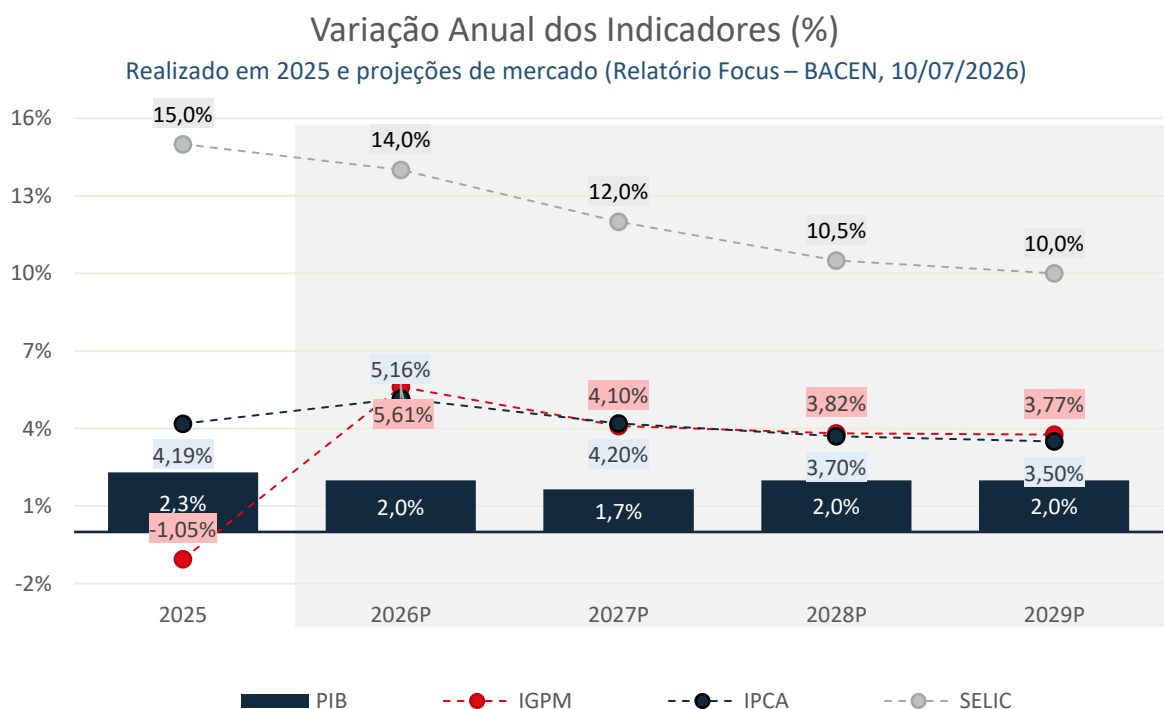
Paralelamente, observa-se um ambiente internacional marcado pela intensificação das disputas comerciais, pela reorganização das cadeias globais de suprimentos e pelo fortalecimento de políticas voltadas à segurança econômica e à reindustrialização. Esse movimento tem incentivado empresas e investidores 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 depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

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

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

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

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

Fator 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 área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

Fator área / vaga

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

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	

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)	38,12	44,85	51,58

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\$ 44,85
A = Área Construída	16.207,63 m²
V = Valor Total	R\$ 726.912,21
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 727.000,00

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

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

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

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
SESES	12/02/2017	03/02/2025	12/02/2032	708.877,48	43,74

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\$44,85/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, as partes não têm direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 120 meses.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.

- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após o 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3,0% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1,0% 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 11,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 10,50% 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\$ 80.140.000,00** Oitenta Milhões, Cento E Quarenta Mil Reais

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



77. Estádio - Santa Cruz

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		8.506.530	8.506.530	8.506.530	8.506.530	8.506.530	8.578.669	8.722.946	8.722.946	8.722.946	8.722.946	86.003.103
Receita de Locação Corrigida		8.506.530	8.506.530	8.506.530	8.506.530	8.506.530	8.578.669	8.722.946	8.722.946	8.722.946	8.722.946	86.003.103
Desconto de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		(106.332)	(106.332)	(106.332)	(106.332)	(106.332)	(107.233)	(109.037)	(109.037)	(109.037)	(109.037)	(1.075.039)
Comissão de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(85.065)	(85.065)	(85.065)	(85.065)	(85.065)	(85.787)	(87.229)	(87.229)	(87.229)	(87.229)	(860.031)
Gestão de contrato		(21.266)	(21.266)	(21.266)	(21.266)	(21.266)	(21.447)	(21.807)	(21.807)	(21.807)	(21.807)	(215.008)
Capex / Investimentos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita líquida operacional		8.400.198	8.400.198	8.400.198	8.400.198	8.400.198	8.471.435	8.613.910	8.613.910	8.613.910	8.613.910	84.928.065
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81.414.167
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.442.425)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	78.971.742	78.971.742
VPL (Valor Presente Líquido)		(80.141.103)										
Fluxo de caixa		8.400.198	8.400.198	8.400.198	8.400.198	8.400.198	8.471.435	8.613.910	8.613.910	8.613.910	87.585.652	163.899.807
Fluxo de caixa acumulado		8.400.198	16.800.396	25.200.594	33.600.793	42.000.991	50.472.426	59.086.336	67.700.245	76.314.155	163.899.807	

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									
	35,88	38,12	40,37	42,61	44,85	47,09	49,34	51,58	53,82	
	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	9,00%	-2,00%	79.448.880	82.069.116	84.689.352	87.309.588	89.929.824	92.550.060	95.170.296	97.790.532
	9,50%	-1,50%	77.274.401	79.786.891	82.299.381	84.811.872	87.324.362	89.836.852	92.349.342	94.861.833
	10,00%	-1,00%	75.189.034	77.598.758	80.008.482	82.418.207	84.827.931	87.237.655	89.647.379	92.057.104
	10,50%	-0,50%	73.188.458	75.500.142	77.811.826	80.123.510	82.435.194	84.746.878	87.058.561	89.370.245
	11,00%	0,00%	71.268.587	73.486.716	75.704.845	77.922.974	80.141.103	82.359.233	84.577.362	86.795.491
	11,50%	0,50%	69.425.553	71.554.386	73.683.220	75.812.053	77.940.887	80.069.721	82.198.554	84.327.388
	12,00%	1,00%	67.655.697	69.699.280	71.742.863	73.786.446	75.830.029	77.873.612	79.917.194	81.960.777
Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a.)									
	8,40%	8,93%	9,45%	9,98%	10,50%	11,03%	11,55%	12,08%	12,60%	
	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
	9,00%	-2,00%	98.484.393	95.816.621	93.636.326	91.685.536	89.929.824	88.341.323	86.897.232	85.578.713
	9,50%	-1,50%	95.496.240	92.947.812	90.865.053	89.001.531	87.324.362	85.806.923	84.427.433	83.167.899
	10,00%	-1,00%	92.635.867	90.200.935	88.210.934	86.430.406	84.827.931	83.378.073	82.060.020	80.856.580
	10,50%	-0,50%	89.896.937	87.569.967	85.668.199	83.966.617	82.435.194	81.049.620	79.790.007	78.639.926
	11,00%	0,00%	87.273.464	85.049.213	83.231.395	81.604.926	80.141.103	78.816.693	77.612.683	76.513.370
	11,50%	0,50%	84.759.788	82.633.291	80.895.363	79.340.376	77.940.887	76.674.683	75.523.588	74.472.588
	12,00%	1,00%	82.350.558	80.317.109	78.655.227	77.168.281	75.830.029	74.619.229	73.518.503	72.513.491
Taxa de desconto										
	12,50%	1,50%	80.040.711	78.095.852	76.506.372	75.084.205	73.804.256	72.646.206	71.593.433	70.632.206
	13,00%	2,00%	77.825.459	75.964.961	74.444.428	73.083.951	71.859.522	70.751.705	69.744.599	68.825.057

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\$ 80.140.000,00	Oitenta Milhões, Cento E Quarenta Mil Reais
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por ISABELA
DORA COSTA
MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2026.09.10 17:45:16 -03'00'

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



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

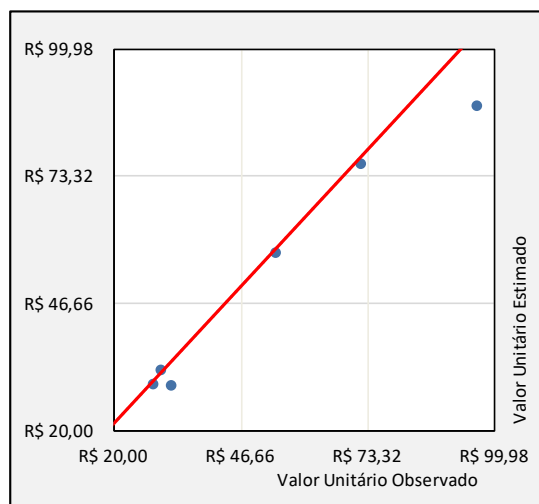
Item	Endereço	Índice Fiscal	Construções					Contato		
			Área Construída	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Contato
Aval.	Rua General Olimpio, 100	1865,6	16.207,63 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório médio c/ elev (+)	170	-	-
1	Rua Campo Grande, 120	2846	7.212,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (+)	30	Sempre Negócios Imobiliários Ltda	Priscila 31 8939-1038
2	Rua Augusto de Vasconcelos, 239	2239	1.064,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	escritório médio c/ elev (+)	20	Sampaio Imóveis	Vanessa 21 96496-3003
3	Estrada Cachamorra, 719	2442	900,00 m²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório médio s/ elev (-)	1	Confiança Assessoria Imobiliária	- 11 96576-3893
4	Avenida das Américas, 16691	5488	2.800,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório médio c/ elev (+)	80	Imóveis.Com	Cristina 21 97000-2485
5	Avenida Nelson Cardoso, 974	3876	1.064,00 m²	20 anos	70 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório simples s/ elev (+)	0	Renascença Freguesia	Duda 21 99019-1363
6	Rua Macembu, 1552	2211	950,00 m²	20 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev (-)	0	MR3 Imóveis	- 21 96011-4837

Cálculo

Item	Área Construída	Valores			Homogeneização (Fatores)					Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Área	Vagas		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK	OK		
1	7.212,00 m²	R\$ 432.720,00	0,90	R\$ 54,00/m²	0,931	0,852	0,959	0,904	1,123	0,769	R\$ 41,53/m²
2	1.064,00 m²	R\$ 85.000,00	0,90	R\$ 71,90/m²	0,967	1,000	0,959	0,711	0,930	0,567	R\$ 40,77/m²
3	900,00 m²	R\$ 30.000,00	0,90	R\$ 30,00/m²	0,953	1,349	1,089	0,697	1,324	1,412	R\$ 42,36/m²
4	2.800,00 m²	R\$ 300.000,00	0,90	R\$ 96,43/m²	0,868	1,000	1,000	0,803	0,882	0,553	R\$ 53,34/m²
5	1.064,00 m²	R\$ 38.000,00	0,90	R\$ 32,14/m²	0,896	1,350	1,058	0,711	1,463	1,478	R\$ 47,51/m²
6	950,00 m²	R\$ 30.000,00	0,90	R\$ 28,42/m²	0,969	1,349	1,051	0,701	1,463	1,534	R\$ 43,59/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área Construída	16.207,63 m ²
Graus de liberdade:	5	Idade:	15 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 5,78/m ²	Padrão:	escritório médio c/ elev (+)
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 41,96/m ²		
Média:	R\$ 44,85/m ²		
Limite superior:	R\$ 47,74/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 40,77/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 31,40/m ²
Valor máximo:	R\$ 53,34/m ²	Média:	R\$ 44,85/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 58,31/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 38,12/m ²	R\$ 38,12/m ²	
Média:	R\$ 44,85/m²	R\$ 44,85/m²	
Limite superior:	R\$ 51,58/m ²	R\$ 51,58/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

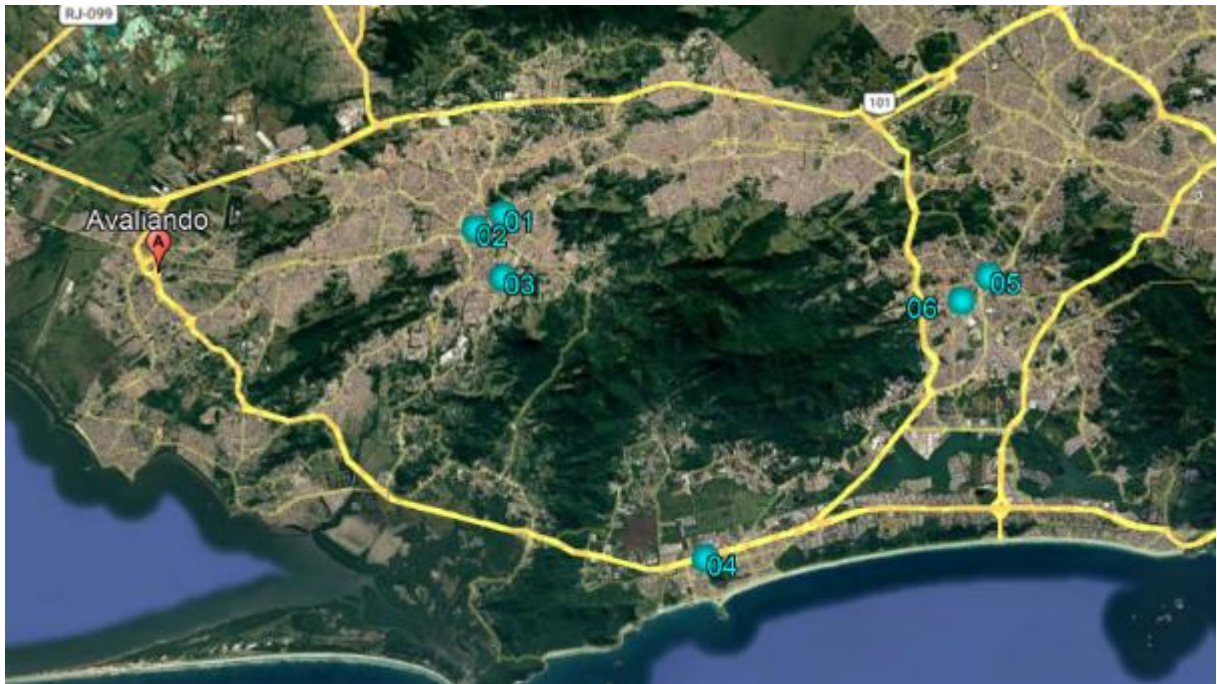
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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



Elemento 6

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Estácio																	
Total					86.008.103	0	81.414.167	167.417.270	0	2.442.425	0	860.031	215.008	3.517.464	163.899.807		
VPL					52.990.867	0	28.672.806	81.668.673	0	860.184	0	860.909	132.477	1.522.570	80.141.103		
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	0
jul 26	1	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
ago 26	2	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
set 26	3	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
out 26	4	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
nov 26	5	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
dez 26	6	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jan 27	7	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
fev 27	8	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
mar 27	9	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
abr 27	10	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
mai 27	11	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jun 27	12	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jul 27	13	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
ago 27	14	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
set 27	15	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
out 27	16	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
nov 27	17	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
dez 27	18	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jan 28	19	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
fev 28	20	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
mar 28	21	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
abr 28	22	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
mai 28	23	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jun 28	24	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jul 28	25	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
ago 28	26	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
set 28	27	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
out 28	28	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
nov 28	29	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
dez 28	30	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jan 29	31	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
fev 29	32	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
mar 29	33	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
abr 29	34	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
mai 29	35	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jun 29	36	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jul 29	37	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
ago 29	38	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
set 29	39	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
out 29	40	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
nov 29	41	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
dez 29	42	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jan 30	43	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
fev 30	44	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
mar 30	45	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
abr 30	46	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
mai 30	47	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jun 30	48	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jul 30	49	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
ago 30	50	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
set 30	51	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
out 30	52	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
nov 30	53	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
dez 30	54	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jan 31	55	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
fev 31	56	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
mar 31	57	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
abr 31	58	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
mai 31	59	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jun 31	60	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
jul 31	61	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
ago 31	62	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	0	0	0	7.089	1.772	8.861	700.017	
set 31	63	100%	43,74	1,00	43,74	708.877	0	0	708.877	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	
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.