

Avaliação de Imóveis

Relatório de Avaliação

Ed. Praça Capital

SIA Trecho 1, Brasília, DF

Newmark Job Nº: 006-2025-095

Preparado para:

BRB DTVM S/A

27 de fevereiro de 2026

The logo for NEWMARK, featuring the word "NEWMARK" in a bold, white, sans-serif font. The logo is positioned in the bottom left corner of the page, overlaid on a background image of a modern building's exterior with large windows and a dark frame.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

São Paulo, 27 de fevereiro de 2026

BRB DTVM S/A.

Tiago Arruda Diniz Moraes
(61) 3409-2030
SBS QD 01, Bloco E - 7º andar
ggeart@dtvm.brb.com.br

Re: Avaliação do imóvel localizado no SIA Trecho 1, Brasília, DF

NMRK Job Nº: 006-2025-095

Prezado,

A Newmark Brasil – Valuation & Advisory preparou a avaliação de valor de mercado para compra/venda da referida propriedade conforme apresentado neste Relatório.

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial, com área construída de 22.903,21 m² e área privativa de 11.179,13 m² localizado no SIA Trecho 1, Brasília, DF.

Com base nas análises contidas neste relatório, premissas e condições limitantes expressas no relatório, a opinião de valor para o objeto estudado é de:

Conclusão de Valor

Premissas de Avaliação	Objetivo	Data da Avaliação	Valor Unitário (R\$/m ²)	Conclusão de Valor (R\$)
Valor de Mercado "as is"	Venda	07/11/2025	R\$ 5.278,14	R\$ 59.005.000,00

Premissas Extraordinárias e Condições Hipotéticas

A conclusão de valor está sujeita as seguintes premissas extraordinárias, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma premissa extraordinária é uma informação incerta, que para efeito de análise do valor, é considerada como fato. Se a premissa for em algum momento revelada como falsa, a Newmark se reserva no direito de revisar a conclusão de valor:

1. Nenhuma condição extraordinária foi considerada

A conclusão de valor foi baseada nas seguintes condições hipotéticas, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma condição hipotética é um cenário ao fato observado no momento da avaliação, mas que, para efeito de análise, foi considerada como real:

2. Nenhuma condição hipotética foi considerada

AValiação DE IMÓVEIS

Considerações Iniciais e Premissas

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais, verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

1. Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, 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;
2. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;
3. Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
4. Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
5. Para efeito de cálculo de valor, consideramos na análise a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e que não existe quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir e comprometer o valor de mercado da área.
6. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
7. Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
8. As áreas de terreno e construída foram informadas pelo consulente, não tendo sido aferidas in loco;
9. Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
10. Não foram avaliadas benfeitorias, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.
11. O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;

AValiação DE ImóVEIS

13. Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Newmark;
14. Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;
15. Esse relatório não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e
16. A Newmark não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

DocuSigned by:

Caroline Hara

E1C73A2B47074FE...

Caroline Hara

Consultora de Avaliações de Imóveis

t. 5511-2737-3130

caroline.hara@nrmrbrasil.com.br

DocuSigned by:

Amália Guimarães

4C41E51978CE4B0...

Amália Guimarães

Head de Avaliações de Imóveis

t. 5511-2737-3130

amalia.guimaraes@nrmrbrasil.com.br

AValiação DE IMÓVEIS

Sumário Executivo

PARTE I			
Nome da Propriedade	Ed. Praça Capital		
Endereço	SIA Trecho 1		
Cidade / UF	Brasília / DF		
Tipo de Propriedade	Comercial		
Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE		
Registro do IPTU	53104196 // 5310420X // 53104218 // 53104226 // 53104234 // 53104242 // 53104250 // 53104269 // 53104277 // 53104285 // 53104293 // 53104307 // 53104315 // 53104323 // 53104331 // 5310434X // 53104358 // 53104366 // 53104374 // 53104382 // 53104390 // 53104404		
Matrícula	81661 // 81662 // 81663 // 81664 // 81665 // 81666 // 81667 // 81668 // 81669 // 81670 // 81671 // 81672 // 81673 // 81674 // 81675 // 81676 // 81677 // 81678 // 81679 // 81680 // 81681 // 81682		
Área de Terreno	32.058,39	m ²	
Área Privativa - Escritório	10.774,36	m ²	
Área Privativa - Loja	404,77	m ²	
Área Privativa Total	11.179,13	m ²	
Área Construída	22.903,21	m ²	
Área dos Cálculo	11.179,13	m ²	
Data da Construção	NI		
Zoneamento	CSIIInd 1		
Coefficiente Máximo de Construção	150%		
Taxa de Ocupação	60%		
Gabarito de Altura	12 metros		
Uso Permitido	Comércio, Serviços, Institucional, Áreas Industriais 1		
Uso do Imóvel	Comercial		
Data do Relatório	27/02/2026		
Finalidade da Avaliação	Compra e venda / Locação		
Indicadores de Valor de Mercado para Compra/Venda			
Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa)	59.005.000,00	R\$	5.278,14 (R\$/m ²)
Conclusão de Valor de Mercado Para Compra e Venda (R\$)	59.005.000,00	R\$	5.278,14 (R\$/m²)
Indicadores de Valor de Mercado para Locação			
Comparativo Direto de Locação - Escritório	513.000,00	R\$/mês	47,59 (R\$/m ² /mês)
Comparativo Direto de Locação - Loja	32.000,00	R\$/mês	79,57 (R\$/m ² /mês)
Conclusão de Valor de Locação (R\$)	545.000,00	R\$/mês	48,75 (R\$/m² mês)

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PARTE II

Metodologia

Locação

Comparativo Direto de Locação

Escritório Tipologia

5 Número de Elementos

624,60 Área Média dos Comparativos (m²)

90,00 Valor Unitário Máximo (R\$/m²)

37,50 Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)

65,69 Valor Unitário Seco (R\$/m²)

47,59 Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)

512.771,61 Valor Indicado ("as is")

Comparativo Direto de Locação

Loja Tipologia

5 Número de Elementos

493,74 Área Média dos Comparativos (m²)

107,54 Valor Unitário Máximo (R\$/m²)

57,15 Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)

81,56 Valor Unitário Seco (R\$/m²)

79,57 Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)

32.208,95 Valor Indicado ("as is")

AValiação DE IMÓVEIS

Premissas do Fluxo de Caixa

Nome do Empreendimento	Ed. Praça Capital
Endereço	SIA Trecho 1
Tipo/descrição do empreendimento	Comercial

Fluxo de caixa		Valor de Mercado
Início do fluxo de caixa		out, 2025
Período de análise		10 anos 0 meses
Fim do fluxo de caixa		setembro, 2035
Ocupação do imóvel - contratos	%	9,68%
Vacância contratos	%	90,32%
Inadimplência	%	0,00%
Taxa de desconto	%	9,00%
Cap rate	%	8,50%
Inflação	%	0%
Vacância estabilizada	%	90%
Comissão na perpetuidade	%	2,50%

Contratos vigentes

Locatário		BRB - Banco de Brasília
Tipo de contrato		Típico
Data de início do contrato		30/05/2023
Data de fim do contrato		29/05/2028
Duração	anos	5
Valor de locação	BRL mês	48.165,81
Valor unitário de locação	BRL/m² mês	44,51
Carência	meses	N/a

Despesas

Condomínio	BRL/m² mês	15,00
IPTU	BRL	6,22
FRA	% da Receita	1,0%

Outras receitas

Outras receitas	BRL	N/A
-----------------	-----	-----

Crescimento

Data de início		N/A
Receita	% ao ano	N/A
Despesas	% ao ano	N/A

Novo Locatário (Espaços vagos)

Período de Contrato	anos	5 anos
Velocidade de absorção	meses	12,00 meses
Vacância	meses	12,00 meses
Carência	meses	6,00 meses
Comissão de locação	meses	1,00

Renovação de contratos

		Loja	Escritório
Probabilidade de renovação	%	50,00%	80,00%
Valor de locação	BRL mês	32.208,95	512.771,61
Valor unitário de locação	BRL/m² mês	79,57	47,59
Comissão de locação	meses	1,00	1,00

ÍNDICE

Considerações Iniciais e Premissas.....	3
Sumário Executivo.....	5
Propriedade Avaliada.....	7
Introdução	11
Avaliação	12
Cenário Político-Econômico.....	13
Mercado de Escritórios de Alto Padrão	16
Descrição da Propriedade	22
Zoneamento	26
Descrição da Construção	28
Documentação	30
Metodologias de Avaliação	31
Avaliação	34
Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação de Escritório.....	35
Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação de Loja...	44
Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa	52

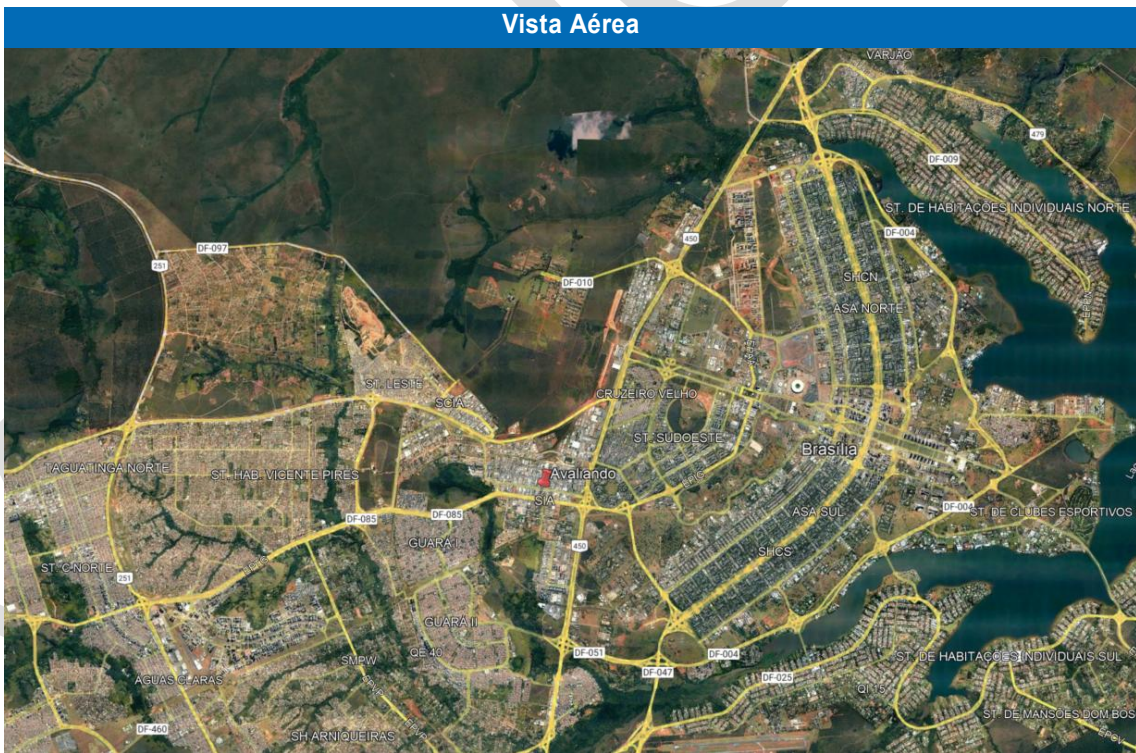
Especificação da Avaliação	55
Conclusão de Valor.....	58
Premissas e Disclaimers.....	59
Anexo A.....	61
Documentação da Propriedade	61

VIA DIGITAL

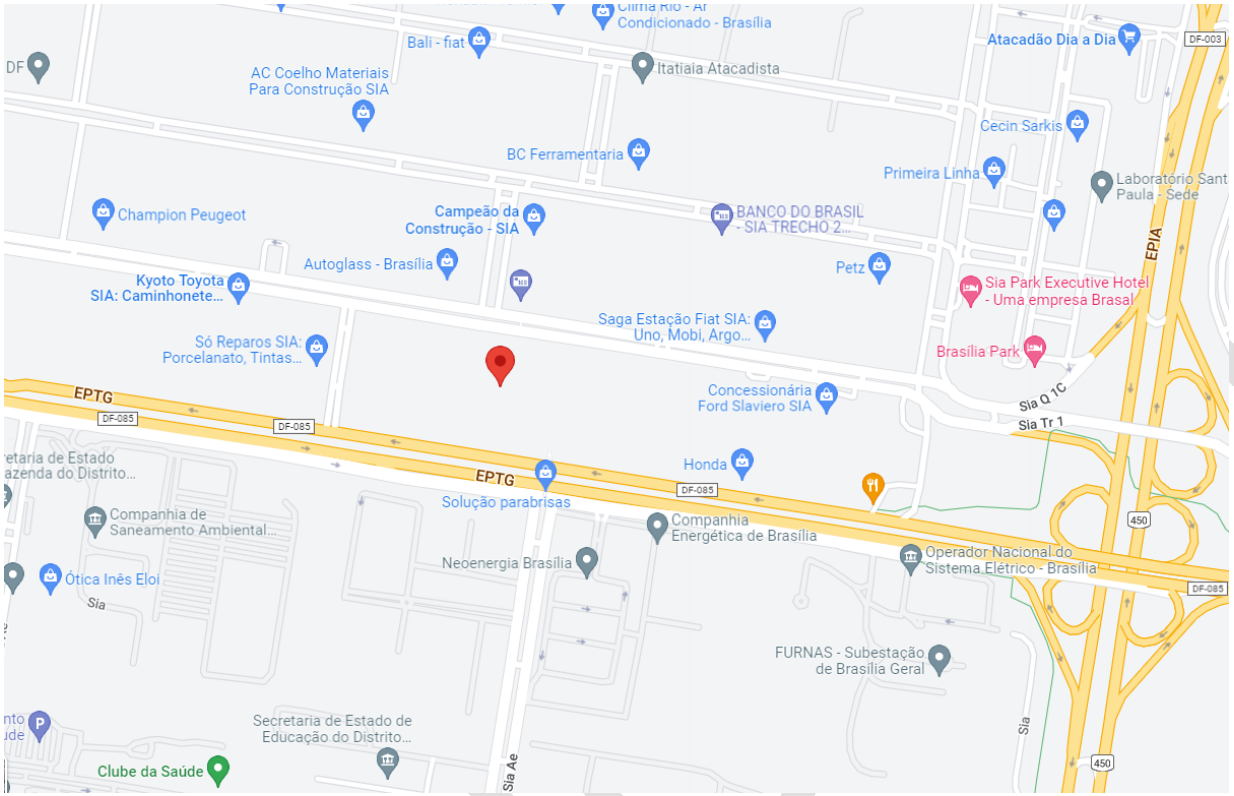
Propriedade Avaliada



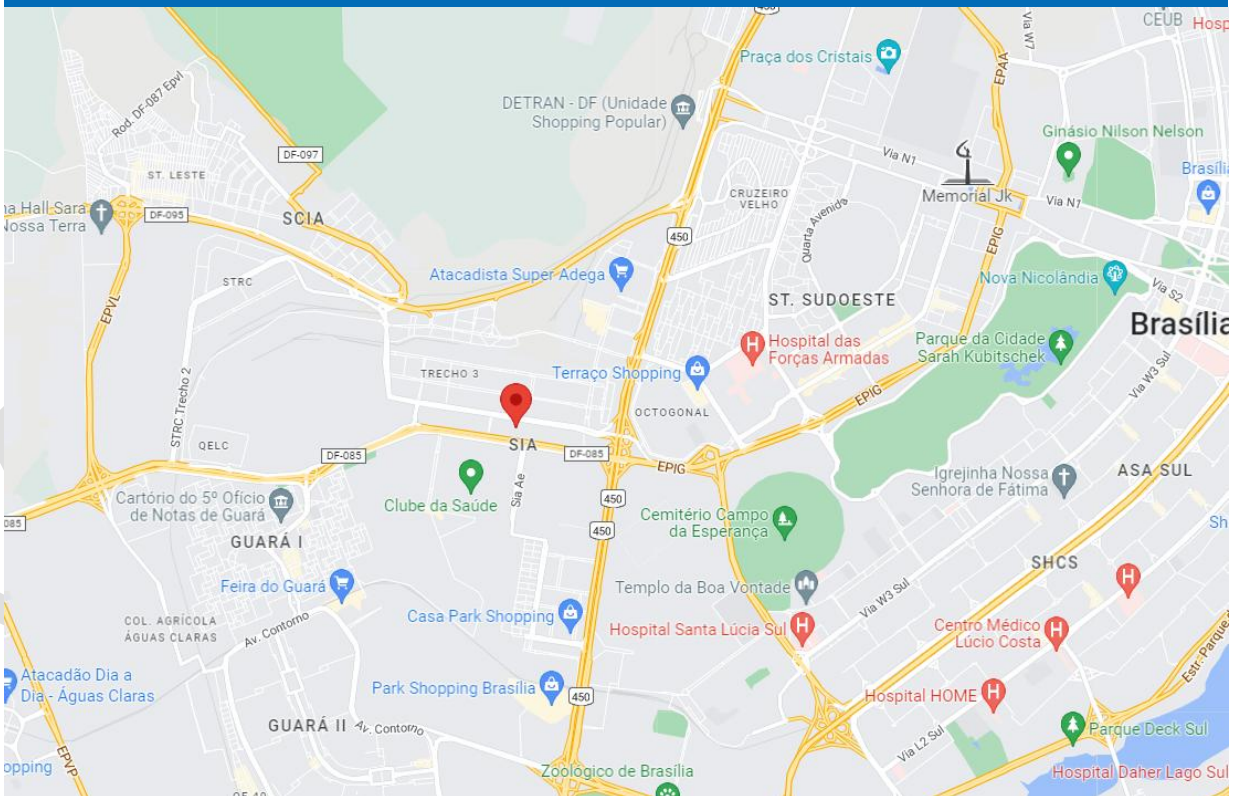
Vista Aérea



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



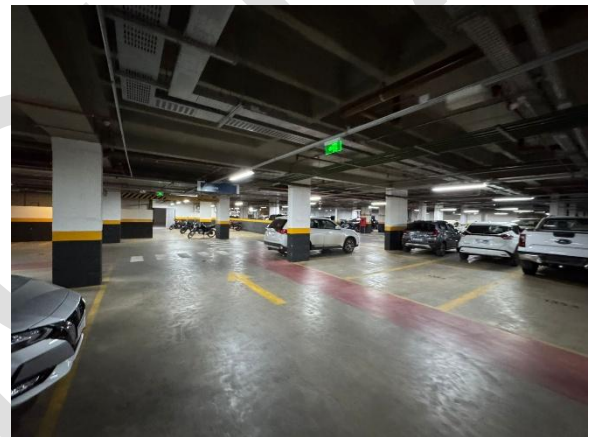
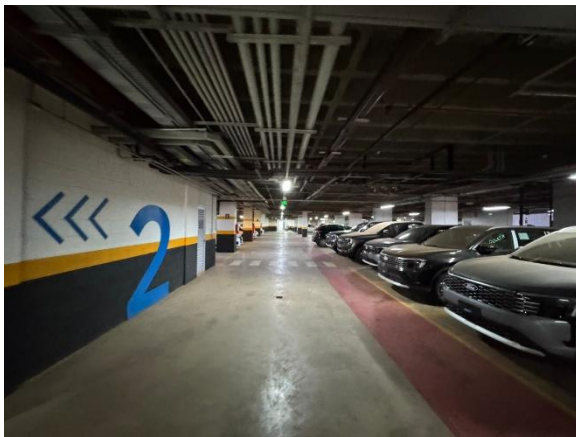
Mapa de Localização



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Introdução

Objeto da Avaliação

O objeto desta avaliação é o imóvel comercial, com área construída de 22.903,21 m² e área privativa de 11.179,13 m² localizado no SIA Trecho 1, Brasília, DF.

Objetivo da Avaliação

O objetivo desta avaliação é determinar o valor de mercado para venda e locação da propriedade em estudo, na data base de 07 de novembro 2025. A data do relatório é 27 de fevereiro de 2026.

Finalidade da Avaliação

A presente avaliação tem a finalidade de determinar o valor de mercado para:

- Marcação de fundo.

Avaliação

Esta avaliação é apresentada em formato de relatório, que tem como objetivo principal atender os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias a serem adotadas para este trabalho atendem o preceito da ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos. Incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da formação de valor.

Definição de Valor de Mercado

A avaliação define a aproximação do valor livre de mercado do objeto em estudo, na data da análise, e suas perspectivas futuras, a fim de reunir subsídios disponíveis para tomada de decisão.

O valor livre de mercado pode ser definido como a quantia pelo qual se negocia voluntaria e conscientemente um bem, à vista, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, considerando-se:

- um proprietário disposto a efetuar a transação;
- que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período 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 significativas 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 existir a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador ou locatário com “especial” interesse na propriedade em questão.

Conceito de Venda: transferir a propriedade de algo para outra pessoa mediante o pagamento de um preço estipulado.

Conceito de Locação: consiste num contrato celebrado entre duas partes, o Locador (empresa de Leasing) e o Locatário (cliente), em que aquele cede a este último, por um prazo determinado, a disponibilização temporária de um bem, móvel ou imóvel, mediante o pagamento de um montante periódico (renda).

Cenário Político-Econômico

Ambiente econômico no 3º trimestre: sinais de resiliência global e desaquecimento interno

O ambiente externo segue desafiador, marcado por tensões geopolíticas e pela redefinição das políticas comerciais globais, ainda cercadas de incertezas. Apesar de avanços em acordos e da implementação de tarifas setoriais nos EUA, o clima de cautela persiste, refletindo em maior volatilidade nas expectativas de inflação. Nos Estados Unidos, as projeções se elevaram no curto prazo, enquanto em outras economias avançadas houve recuo, em parte devido ao impacto da menor atividade comercial.

A zona do euro apresenta ritmo de crescimento moderado e a China registra sinais de desaceleração em alguns setores, o que reforça a tendência de enfraquecimento gradual da economia global. Ainda assim, a atividade mundial manteve resiliência até o segundo trimestre.

No cenário interno, a atividade econômica perdeu fôlego conforme esperado. O PIB cresceu 0,4% no 2º trimestre, após alta de 1,3% no trimestre anterior, influenciado por menor dinamismo na agropecuária, indústria e serviços.

O consumo das famílias também desacelerou, com queda no comércio varejista e avanço mais moderado nos serviços. O setor externo registrou arrefecimento nas exportações e retração das importações.

Já o mercado de trabalho segue aquecido: a taxa de desemprego atingiu mínima histórico de 5,7%. A inflação acumulada em 12 meses teve um leve recuo de 5,32% em maio para 5,13% em agosto, mas permanece acima da meta. O Banco Central projeta inflação de 4,8% em 2025 e 4,3% em 2026, revisando o crescimento do PIB de 2,1% para 2,0%.

Em sua última reunião, o Copom manteve a Selic em 15,0% ao ano, reforçando o compromisso com a convergência inflacionária. Para o câmbio, a projeção é de R\$ 5,40/US\$ no fechamento de 2025.

Varejo

De acordo com a PMC - Pesquisa Mensal de Comércio - mais recente do IBGE, o varejo brasileiro mostrou sinais de retomada leve após meses de estabilidade ou recuo. Em agosto de 2025, o volume de vendas do comércio varejista cresceu 0,2% em relação a julho, na série com ajuste sazonal — interrompendo uma sequência de quatro meses de variações negativas.

Na comparação interanual (agosto/2024 → agosto/2025), o crescimento foi de 0,4%. No acumulado do ano e em 12 meses, o desempenho permanece moderado, reforçando um cenário de moderação do varejo frente a patamares mais altos registrados anteriormente.

Ainda assim, o crescimento registrado é fraco e indica que o setor perde velocidade em consequência do enfraquecimento da demanda, inflação persistente e orçamentos familiares apertados.

Entretanto, de acordo com o Índice do Varejo Stone (IVS) em divulgação recente (13/10/2025), as vendas do comércio brasileiro registraram queda de 0,5% no terceiro trimestre deste ano em relação ao terceiro trimestre de 2024. Em termos trimestrais, o recuo foi de 0,2%. Mesmo com o desempenho negativo no trimestre, setembro registrou alta de 0,5%,

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

revertendo a queda de 1,2% observada em agosto e sucedendo o avanço de 2,4% em julho. Na comparação com setembro de 2024, houve estabilidade.

Na comparação entre setores sensíveis à renda e aquelas sensíveis ao crédito, ambos apresentaram retração em comparação ao trimestre anterior, de 1,9% para setores mais sensíveis à renda e de 0,5% para setores mais sensíveis ao crédito.

Comparando com o mesmo período de 2024, bens sensíveis à renda cresceram 0,3%, enquanto bens sensíveis ao crédito recuaram 1,1%. Entre os segmentos, cinco dos oito analisados registraram alta em setembro. As maiores altas mensais foram dos setores de Livros, Jornais, Revistas e Papelaria (6,4%), Material de Construção (4,2%) e Móveis e Eletrodomésticos (2,6%).

Já na comparação do trimestre com o trimestre anterior, apenas Produtos Farmacêuticos e Combustíveis e Lubrificantes tiveram alta, de 0,4% e 0,7%, respectivamente.

De acordo com a Associação Brasileira de Comércio Eletrônico (ABComm) o e-commerce brasileiro segue em ritmo acelerado e promete mais um ano de resultados expressivos. O setor O setor faturou R\$ \$100,5 bilhões no 1º semestre de 2025 e espera-se que atinja R\$ 224,7 bilhões no final do ano, representando um aumento de quase R\$ 20 bilhões em um ano (~10%).

Com relação ao resultado dos shoppings, de acordo com o censo da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers) houve um crescimento de 1,5% no faturamento em 2023, atingindo R\$194,7 bilhões e superando o período pré-pandemia, que foi de R\$ 192,8 bilhões, em 2019. Em 2024, o faturamento do setor foi recorde, atingindo 198,4 bilhões em vendas, 1,9% acima de 2023. O fluxo de visitantes aumentou 2,9%, atingindo uma média mensal de 476 milhões de pessoas.

O ano de 2024 foi encerrado com 9 greenfields inaugurados no país, somando mais de 172 mil m² de ABL, demonstrando que há espaço para o crescimento do setor. Agora no total são 648 shopping centers em 249 cidades do país. Foi o ano com maior número de inaugurações desde a pandemia. Em alguns casos, o setor atraiu novos investidores que identificaram no mercado uma grande oportunidade de negócio; em outros, foram os primeiros investimentos realizados nos municípios onde estão localizados.

O Sudeste lidera o ranking com 329 ativos, sendo que somente a cidade de São Paulo, a mais populosa do Brasil – com 11,9 milhões de habitantes -, conta com 56 empreendimentos.

Para 2025 a previsão é de mais 17 shoppings totalizando 308.437 m² de ABL para 2025, além de algumas expansões em importantes shoppings de São Paulo.

A Abrasce também projeta estabilidade de crescimento para 2025, que deve ser de 1,6% acima de 2024, totalizando R\$ 201,6 bilhões.

A projeção de crescimento mais contida reflete cautela diante de desafios macroeconômicos como inflação, alta nas taxas de juros e restrições ao consumo. Mesmo assim, a capilaridade crescente do setor — com novos empreendimentos em municípios antes não servidos — e a transformação dos shoppings em espaços de serviços e convivência mantêm o otimismo no segmento.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

No entanto, segmentos específicos, como o comércio eletrônico, continuam a apresentar perspectivas mais otimistas.

Indústria

De acordo com a Pesquisa Industrial Mensal pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em julho de 2025 a produção industrial variou a produção industrial variou $-0,2\%$ frente a junho, completando o 4º mês seguido sem crescimento, mas ainda acumulando $+1,0\%$ no ano e $+1,8\%$ em 12 meses. Na comparação interanual (julho de 2025 frente a julho de 2024), houve retração de $0,6\%$. O resultado reflete quedas em setores como derivados de petróleo, veículos automotores e produtos de metal, enquanto indústrias extrativas e alimentos registraram crescimento. A indústria mantém um ritmo moderado em 2025, pressionada por juros elevados, demanda doméstica fraca e incertezas fiscais. As projeções permanecem apontando para crescimento limitado no ano, entre $1,3\%$ e $2,1\%$, condicionado à trajetória da taxa de juros, ao ambiente de confiança e à retomada gradual dos investimentos.

Ainda que indústria e varejo apresentem sinais de desaceleração, o segmento condomínio de galpões industriais e logísticos manteve-se aquecido no trimestre, impulsionado pela demanda consistente e pela entrega de novos empreendimentos em diferentes regiões do país.

Mercado de Escritórios de Alto Padrão

SÃO PAULO

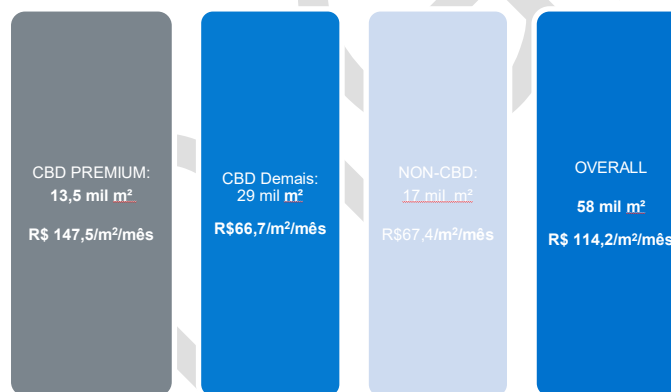
Situação Geral

A atividade de locação manteve-se aquecida no 3º trimestre, ainda que com leve desaceleração frente ao trimestre anterior.

Absorção Líquida

A absorção bruta ficou ligeiramente abaixo do registrado entre abril e junho, e o aumento pontual nas devoluções resultou em uma absorção líquida mais contida. No acumulado de 2025, entretanto, o desempenho segue positivo, com absorção líquida 18% superior e bruta 13% acima do mesmo período de 2024.

Seguem abaixo as posições de absorção líquida acumulada no ano e preços pedidos de locação no 3º trimestre.



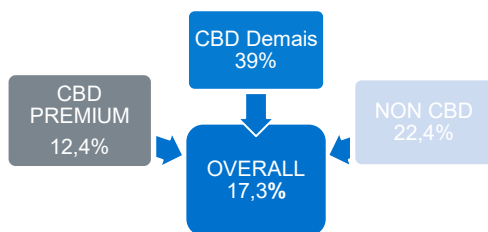
Fonte: Pesquisa e Inteligência de Mercado - Newmark

Com exceção das regiões Berrini e JK, todas as regiões monitoradas registraram expansão no volume ocupado, com destaque para Chácara Santo Antônio, (14 mil m²), Marginal (13 mil m²) e Barra Funda (13 mil m²) de absorção líquida no trimestre.

Taxa de Vacância

A taxa de vacância recuou de 18,2% para 17,3%, reforçando o cenário de alta demanda.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Fonte: Pesquisa e Inteligência de Mercado - Newmark

Novo Estoque e Estoque Futuro

A entrega de novos empreendimentos manteve-se moderada, somando 23 mil m² no trimestre, concentrados nas regiões de CBD premium. Houve revisão no cronograma de obras, reduzindo a previsão de 319 mil m² para 151 mil m² no ano, o que deve resultar em um total de 246 mil m² de novo estoque em 2025, em linha com a média histórica.

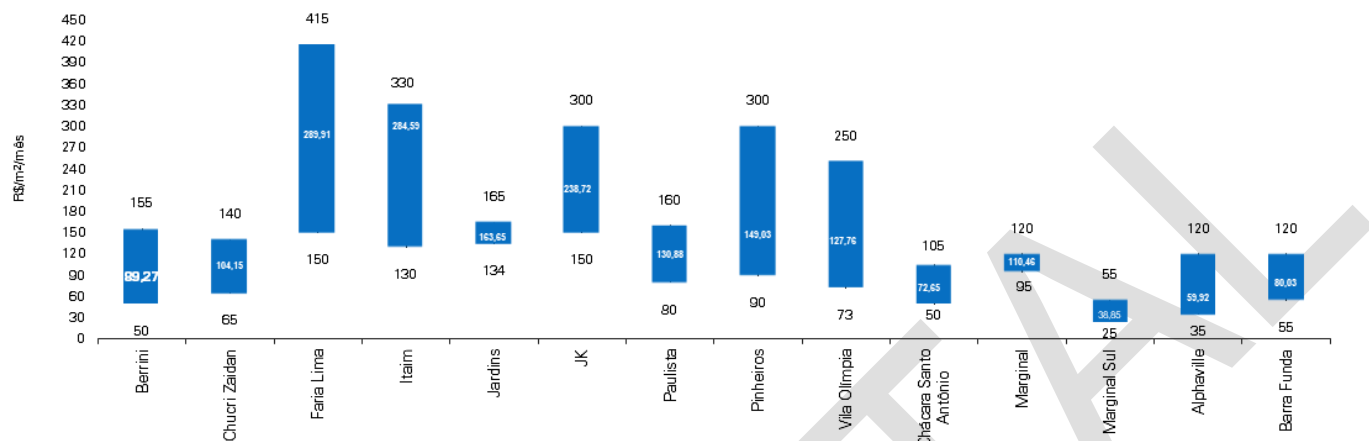


Fonte: Pesquisa e Inteligência de Mercado - Newmark

Valores de Locação

A alta demanda por escritórios de alto padrão e a entrega de novos empreendimentos de alto padrão seguem trazendo valorização nos preços de locação. A média fechou o 3º trimestre em R\$ 114,2/m²/mês, 1,7% acima do trimestre anterior. Em termos anuais, a alta foi de 7%.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Fonte: Pesquisa e Inteligência de Mercado – Newmark

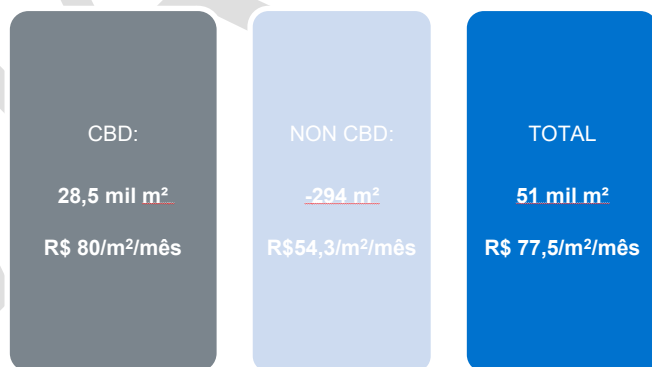
RIO DE JANEIRO

Situação Geral

A atividade de locação de edifícios corporativos de alto padrão no Rio de Janeiro neste ano se mantém lento, com leve melhora no desempenho neste trimestre.

Absorção Líquida

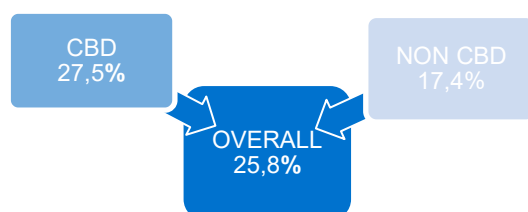
A atividade de locação ganhou fôlego neste trimestre, resultando em uma absorção bruta de 51 mil m² — a melhor do ano, e absorção líquida positiva de 28 mil m², apesar do volume de devoluções ter aumentado. Entretanto, no acumulado ano, os parâmetros de demanda estão abaixo de 2024, reforçando a falta de dinamismo da demanda por escritórios de alto padrão no RJ



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

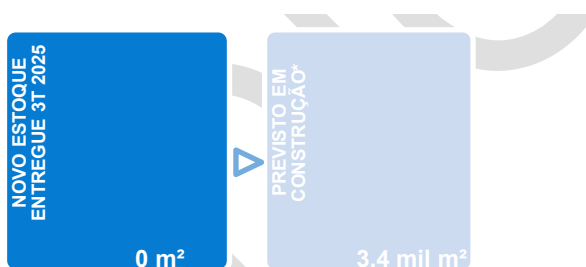
Taxa de Vacância

O aumento da atividade de locação resultou em uma queda trimestral de 1,3 p.p na taxa de vacância, que encerrou o trimestre em 25,8%.



Novo Estoque e Estoque Futuro

A maior parte dos edifícios em construção está com as obras paralisadas e previsão de entrega incerta, com exceção de um empreendimento de 3,4 mil m² no Leblon, previsto para o final de 2025. Com relação aos empreendimentos em fase de projeto, o volume previsto aumenta significativamente para cerca de 400 mil m², mas não há data para início de obras até o momento.



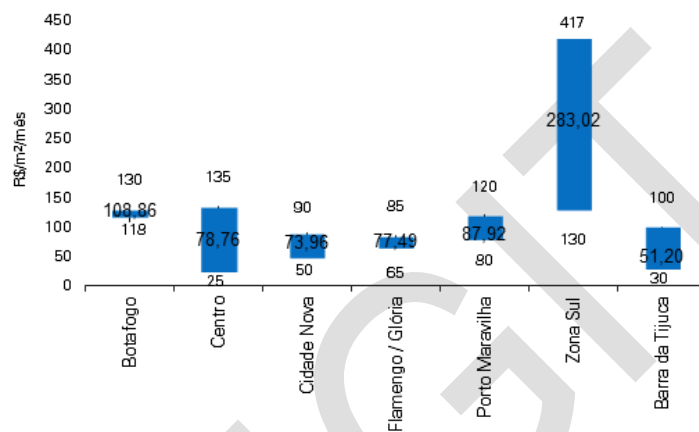
*obras foram iniciadas, sem data prevista para entrega.

AValiação de Imóveis

Valores de Locação

Apesar do alto volume de oferta ainda pressionar o mercado, os preços pedidos de locação, que estão em declínio desde 2012, começam a dar sinais de alta. O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 77,5/m²/mês, 3% acima do 2º trimestre.

Nas principais regiões de escritórios (CBD), a média ficou um pouco acima, atingindo R\$ 80/m²/mês. A Zona Sul, Botafogo e Porto Maravilha continuam sendo os endereços mais valorizados para locação.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Segmento de Salas Comerciais

Para o segmento de salas comerciais – imóveis comerciais voltados à pequeno/médio inquilinos (ocupação de até 200 m²) – conforme o monitoramento do Índice FipeZAP+ houve um aumento nominal nos preços de venda de imóveis comerciais de 2,44% nos últimos 12 meses encerrados em agosto, variação inferior à dos preços de locação (+8,51%). Para fins comparativos, o IPCA/IBGE acumulou uma alta de 5,12% nos últimos 12 meses, superando a variação do IGP-M/FGV (+3,03%). Os preços de venda avançaram em quase todas as cidades monitoradas: Curitiba (+11,19%), Brasília (+7,80%), Niterói (+3,63%), Salvador (+5,41%), São Paulo (+2,59%), Florianópolis (+1,94%), Porto Alegre (+0,84%), Belo Horizonte (+0,70%), Campinas (+0,18%) e Rio de Janeiro (–0,61%). Já em locação, a alta nos preços em 12 meses foi mais generalizada: Niterói (+23,94%), Brasília (+21,15%), Campinas (+12,69%), Salvador (+11,53%), Curitiba (+11,12%), Florianópolis (+9,40%), São Paulo (+8,40%), Belo Horizonte (+6,87%), Rio de Janeiro (+6,06%) e Porto Alegre (+1,23%).

Em agosto de 2025, o valor médio salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi de R\$ 8.601/m², no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 48,47/m², entre unidades comerciais destinadas à locação. Em termos de localização, os maiores preços médios de venda foram os seguintes: São Paulo (R\$ 10.378/m²), Curitiba (R\$ 8.811/m²), Florianópolis (R\$ 8.702/m²), Rio de Janeiro (R\$ 8.541/m²), Niterói (R\$ 7.926/m²), Brasília (R\$ 6.999/m²), Porto Alegre (R\$ 6.434/m²), Campinas (R\$ 6.392/m²), Belo Horizonte (R\$ 6.274/m²) e Salvador (R\$ 5.379/m²).

Já os valores médios de locação se distribuíram da seguinte forma em agosto de 2025: São Paulo (R\$ 57,80/m²), Florianópolis (R\$ 49,56/m²), Rio de Janeiro (R\$ 47,54/m²), Campinas (R\$ 46,19/m²), Salvador (R\$ 45,23/m²), Niterói (R\$ 45,21/m²), Brasília (R\$ 40,89/m²), Curitiba (R\$ 40,72/m²), Porto Alegre (R\$ 34,35/m²) e Belo Horizonte (R\$ 33,54/m²).

Com base nos valores médios de venda e locação monitorados pelo Índice Fipe Zap, é possível calcular a rentabilidade média para o investidor em imóveis com a finalidade de obter renda. Esse indicador tem como objetivo analisar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação às variadas alternativas de investimento.

Em agosto de 2025, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,99% ao ano, mantendo-se assim acima da rentabilidade projetada para locação residencial no período (5,94% a.a.). Contudo, ambas as taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência do mercado. No que diz respeito às localidades monitoradas, as taxas de retorno do aluguel comercial foram as seguintes: Salvador (10,18% a.a.), Campinas (8,61% a.a.), Brasília (7,26% a.a.), São Paulo (6,99% a.a.), Niterói (6,80% a.a.), Florianópolis (6,80% a.a.), Rio de Janeiro (6,65% a.a.), Belo Horizonte (6,42% a.a.), Porto Alegre (6,39% a.a.) e Curitiba (5,77% a.a.).

Descrição da Propriedade



Vista Aérea do Avaliando

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Quadro de Áreas

Seguindo a documentação fornecida, descrevemos a seguir as áreas da propriedade em estudo:

Quadro de áreas	Área Construída (m ²)	Área Privativa (m ²)	Área Comum (m ²)	Área Total (m ²)	Área de Terreno (m ²)
Matrícula	22.903,21	11.179,13	11.724,08	22.903,21	N/I
IPU	22.903,21	N/I	N/I	22.903,21	32.058,39

Matrícula	Pavimento	Unidade	Área Privativa (m ²)	Área Total (m ²)
81.661	Semi-enterrado	08	404,77	738,57
81.662	Semi-enterrado	01	578,15	1002,23
81.663	1º	101	514,28	1071,07
81.664	1º	102	503,95	1051,91
81.665	1º	103	509,80	1062,75
81.666	1º	104	504,73	1053,35
81.667	2º	201	514,28	1071,07
81.668	2º	202	503,95	1051,91
81.669	2º	203	509,80	1062,75
81.670	2º	204	504,73	1053,35
81.671	3º	301	514,28	1071,07
81.672	3º	302	503,95	1051,91
81.673	3º	303	509,80	1062,75
81.674	3º	304	504,73	1053,35
81.675	4º	401	514,28	1071,07
81.676	4º	402	503,95	1051,91
81.677	4º	403	509,80	1062,75
81.678	4º	404	504,73	1053,35
81.679	Cobertura	01	530,57	1077,13
81.680	Cobertura	02	519,88	1058,00
81.681	Cobertura	03	512,52	1044,72
81.682	Cobertura	04	502,20	1026,24
			11.179,13	22.903,21

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Área de Terreno

O quadro a seguir descreve a área de terreno do avaliando:

Quadro de Área		Terreno	
Matricula	Endereço	M ²	Testada
81661 // 81662 // 81663 // 81664 // 81665 // 81666 // 81667 // 81668 //			
81669 // 81670 // 81671 // 81672 // 81673 // 81674 // 81675 // 81676 //	Lotes n ^{os} 630 a 780, Trecho 01, do SIA/SUL	N/I	N/I
81677 // 81678 // 81679 // 81680 // 81681 // 81682			
IPTU			
53104196 // 5310420X // 53104218 // 53104226 // 53104234 // 53104242 //			
53104250 // 53104269 // 53104277 //			
53104285 // 53104293 // 53104307 //	SIA TR 1 LT 630 A 780	32.058,39	N/I
53104315 // 53104323 // 53104331 //			
5310434X // 53104358 // 53104366 //			
53104374 // 53104382 // 53104390 //			
53104404			
Fonte: BRB DTVM S/A.			

Formato e Dimensões

O terreno possui formato regular, com testada de 160,0 m para SIA Trecho 1, conforme medição do Google Earth.

Topografia

A topografia do terreno é em geral plana.

Drenagem

Nenhum problema de drenagem foi observado ou comunicado durante a vistoria do imóvel. Esta avaliação assume que a drenagem de águas pluviais, tanto na propriedade, quanto nas vias adjacentes, é adequada.

Risco de Inundação

Não foram identificadas áreas com risco de inundação, no momento da vistoria.

Riscos Ambientais

Não nos foi fornecido relatório de avaliação ambiental para análise, e durante a vistoria, não foi observado nenhum sinal aparente de contaminação na propriedade ou entorno. De qualquer forma, questões ambientais estão além do escopo de trabalho e de nossa expertise. Assumimos, para efeito de análise, que a propriedade não foi afetada por questões ambientais limitantes.

Instabilidade do Solo

Não nos foi fornecido relatório de estudo geológico para análise. Com base na vistoria realizada no imóvel e observação sobre o desenvolvimento do entorno imediato, não identificamos problemas com instabilidade do solo. Entretanto, não somos especialistas nesta disciplina. Para efeito de análise, assumimos que o solo onde está a propriedade em estudo possui capacidade suficiente para sustentar as construções existentes.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Vias, Acessos e Largura

O quadro abaixo indica as condições da via de acesso a propriedade:

Vias, acessos e largura	
Nome da Via	Lotes nºs 630 a 780, Trecho 01, do SIA/SUL
Largura	+/- 10
Pavimentação	Asfalto
Guia	Concreto
Calçada	Concreto
Faixas de rolamento	02 mãos, 2 faixas de rolamento
Conservação	Boa
Intensidade de tráfego	Média

Melhoramentos públicos

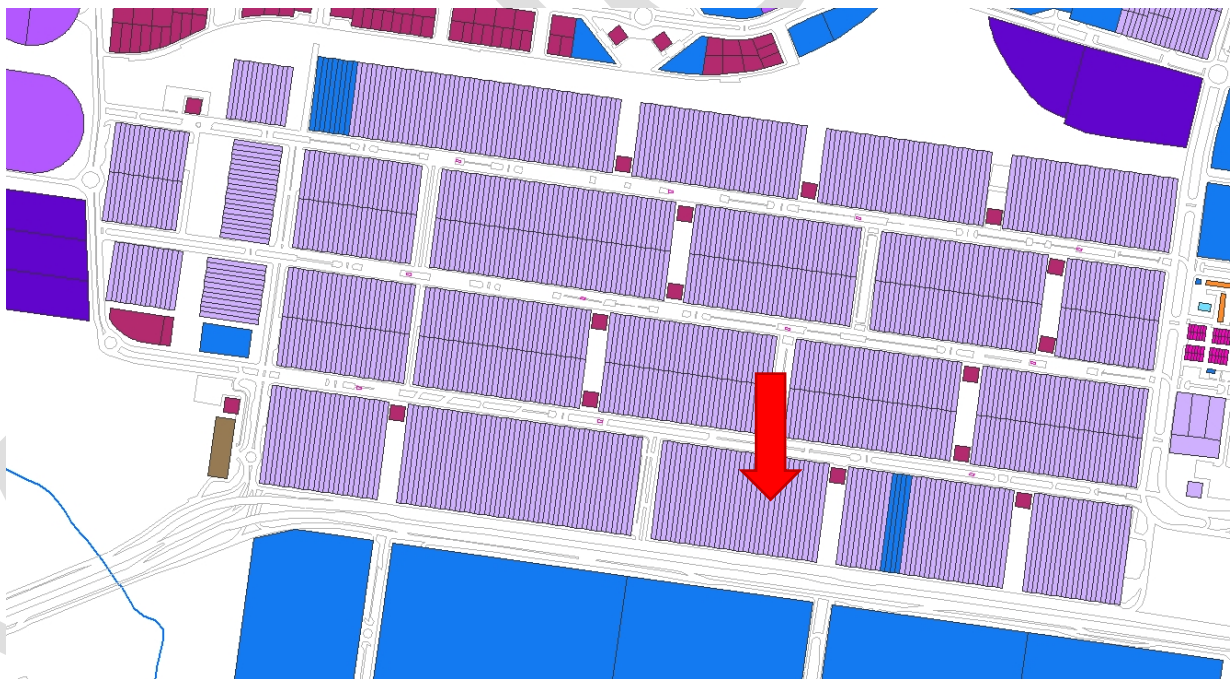
Os melhoramentos públicos disponíveis são os descritos abaixo:

Características da Construtivas	
Estrutura	Convencional (pilares e vigas de concreto)
Fachada	Pele de Vidro
Esquadrias	Madeira
Cobertura	Laje Impermeabilizada
Pé-Direito dos Pavimentos (m)	N/I

Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em Zona Mista. O quadro a seguir descreve nosso entendimento e interpretação dos requisitos do zoneamento que afetam a propriedade.

Zoneamento	
Lei (nº e data)	Lei complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022
Zona (nome)	CSInd 1
Usos permitidos	Comércio, Serviços, Institucional, Áreas Industriais 1
Coefficiente de Aproveitamento Básico	1,5
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	1,5
Outorga Onerosa	Sim
Gabarito Máximo (m)	12 metros
Taxa de Ocupação	0,6
Taxa de Permeabilidade	0,3
Prováveis mudanças?	Não



Não somos especialistas na interpretação das regulações do zoneamento. Recomendamos a contratação de profissional qualificado em caso de requerimento formal desses parâmetros.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Outros Regulamentos de Uso do Solo

Não temos conhecimento de outros regulamentos de uso do solo que podem afetar a propriedade.

Regulamento de Zoneamento de Inclusão Social

Não identificamos regulamentos de inclusão social que possam limitar o uso da propriedade.

Servidão, Invasões e Restrições

Com base no que foi verificado nos documentos enviados, não identificamos aparentes servidões, invasões e restrições que afetam negativamente o valor do bem em estudo. Esta avaliação assume que a propriedade não possui impacto negativo causado por servidões, invasões ou restrições, e que está mercadologicamente livre para ser negociada.

Conclusão da Análise da Localização

Em geral, as características físicas do terreno e a disponibilidade de melhoramentos públicos, resulta na facilidade de implantação de usos permitidos pelo zoneamento vigente. Não possuímos informações sobre alguma restrição em particular para desenvolvimento.

Descrição da Construção

Descrição da Construção

Nome da Propriedade	Ed. Praça Capital
Tipo da Propriedade	Escritório
Padrão Ibape	Escritório Fino
Ocupação	Multi-usuário
Classificação	AA
Número de Ocupantes	Vago
Número de Edificações	10
Andares (incluindo subsolos)	7
Número de Vagas de Garagem	198,00
Área Construída (m ²)	22.903,21
Área Locável (m ²)	0,00
Área Privativa (m ²)	11.179,13
Área Comum	11.724,08
Área BOMA (m ²)	N/I
Área de Terreno (m ²)	32.058,39
Estado de Conservação	a - novo
Ano de Construção Estimado	2018
Idade Aparente Estimada (anos)	5
Idade Econômica Estimada (anos)	60
Idade Econômica Remanescente (anos)	55

Características da Construtivas

Estrutura	Convencional (pilares e vigas de concreto)
Fachada	Pele de Vidro
Esquadrias	Madeira
Cobertura	Laje Impermeabilizada
Pé-Direito dos Pavimentos (m)	N/I

Acabamentos

Paredes Internas	Pintura e Madeira
Piso	Contrapiso e porcelanato
Teto	Laje nervurada

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ANÁLISE DAS CONSTRUÇÕES

Área Construída

O quadro a seguir descreve a área construída do avaliando:

Matrícula	
Endereço	Lotes nºs 630 a 780, Trecho 01, do SIA/SUL
Área Construída Total (m ²)	22.903,21
Número	81661 // 81662 // 81663 // 81664 // 81665 // 81666 // 81667 // 81668 // 81669 // 81670 // 81671 // 81672 // 81673 // 81674 // 81675 // 81676 // 81677 // 81678 // 81679 // 81680 // 81681 // 81682

IPTU	
Endereço	SIA TR 1 LT 630 A 780
Área de Terreno (m ²)	32.058,39
Área Construída (m ²)	22.903,21
Inscrição do Imóvel	53104196 // 5310420X // 53104218 // 53104226 // 53104234 // 53104242 // 53104250 // 53104269 // 53104277 // 53104285 // 53104293 // 53104307 // 53104315 // 53104323 // 53104331 // 5310434X // 53104358 // 53104366 // 53104374 // 53104382 // 53104390 // 53104404

Qualidade e Conservação

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

Funcionalidade

As construções aparentemente encontram-se adequadas para o uso atual. Durante a vistoria não foi verificada nenhuma característica significativa de obsolescência funcional.

Manutenções necessárias

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

Conclusão sobre a Construções

No geral, a qualidade, condições e funcionalidade estão adequados para sua idade aparente e localização.

Documentação

Matrícula | Registro

Matrícula	
Endereço	Lotes nºs 630 a 780, Trecho 01, do SIA/SUL
Área de Terreno Total (m²)	N/I
Área Construída Total (m²)	22903,21
Vagas de Garagem (automóveis)	198
Número	81661 // 81662 // 81663 // 81664 // 81665 // 81666 // 81667 // 81668 // 81669 // 81670 // 81671 // 81672 // 81673 // 81674 // 81675 // 81676 // 81677 // 81678 // 81679 // 81680 // 81681 // 81682
Cartório	4º Ofício de Registro de Imóveis
Comarca	Distrito Federal
Data da Certidão	27/07/2018
Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO - FII SIA CORPORATE
Valor de Transação (R\$)	R\$ 139.714.501,23
Data da Transação (R\$)	11/07/2018
Observações	N/A

IPU | Tributo

IPTU	
Endereço	SIA TR 1 LT 630 A 780
Área de Terreno (m²)	32.058,39
Área Construída (m²)	22.903,21
Testada (m)	N/I
Vagas de garagem (automóveis)	N/I
Vagas de Garagem (caminhões)	N/I
Vagas de garagem (moto)	N/I
Inscrição do Imóvel	53104196 // 5310420X // 53104218 // 53104226 // 53104234 // 53104242 // 53104250 // 53104269 // 53104277 // 53104285 // 53104293 // 53104307 // 53104315 // 53104323 // 53104331 // 5310434X // 53104358 // 53104366 // 53104374 // 53104382 // 53104390 // 53104404
Exercício	2021
Órgão Emissor	Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento do Distrito Federal
Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII SAI CORPORATE

Metodologias de Avaliação

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

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.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

AValiação de Imóveis

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

AValiação DE IMÓVEIS

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Metodologia utilizada nesta avaliação

Com base nas características do avaliando, condições do mercado que atualmente está inserido e finalidade da avaliação foram aplicadas as metodologias elencadas na tabela a seguir.

Metodologia Utilizada		
Método	Aplicabilidade	Utilização no Relatório
Evolutivo	Não aplicável	Não utilizado
Comparativo	Aplicável	Utilizado
Capitalização	Aplicável	Utilizado
Involutivo	Não aplicável	Não utilizado

Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.
- No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:
- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Considerações sobre a Avaliação

Considerando a natureza do imóvel, a oferta de informações disponíveis no mercado para as análises das variáveis relevantes ao processo e dentro de padrões aceitáveis de precisão e fundamentação previstos em norma, para esta avaliação a formação de valor se deu pela conciliação do “**Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa**” e “**Método do Comparativo Direto de Dados de Mercado**”.

Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação de Escritório

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o 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 utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar o valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores, entre outros:

Fator de Oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

Fator de Localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Fator Padrão: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

Fator Depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de Depreciação: Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa. Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.

Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.

Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

Estado de Conservação Conforme Critérios de Ross-Heidecke	
A Novo	E Reparos simples
B Entre novo e regular	F Entre reparos simples e reparos importantes
C Regular	G Reparos importantes
D Entre regular e reparos simples	H Entre reparos importantes e sem valor

Apresentamos a seguir os elementos comparativos encontrados assim como a demonstração dos cálculos e formação de valores:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5
LOGRADOURO	SIA Trecho 1	Park Shopping Corporate - SAI/SO Área 6580, S/N	Praça Capital - SIA Trecho 1 - Lotes 630 a 780	Home Office, SHCS, Brasília - DF	SIA Trecho 2	SIA Trecho 03/04 - Ed. Sia Centro Empresarial

TIPO DE IMÓVEL	Office	Office	Office	Office	Office	Office
ÁREA TOTAL PRIVATIVA (M ²)	578,15	218,00	300,00	2.300,00	273,00	32,00
ÁREA UTILIZADA PARA CÁLCULO (M ²)	578,15	218,00	300,00	2.300,00	273,00	32,00
Nº DE VAGAS	9	5	0	7	20	1
IDADE	5	5	5	0	0	5
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre novo e regular	Entre novo e regular	Entre novo e regular	Novo	Novo	Entre novo e regular
	B	B	B	A	A	B
TIPO DE NEGOCIAÇÃO	Avaliando	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO		19.620,00	22.500,00	138.000,00	18.000,00	1.200,00
V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M ²)		90,00	75,00	60,00	65,93	37,50
DATA DA INFORMAÇÃO		out/25	out/25	out/25	out/25	out/25
INFORMANTE		Chaves na Mão	DF Imóveis	DF Imóveis	DF Imóveis	DF Imóveis
CONTATO		Getulio Romão Imóveis	Soluções Desenvolvement	Brasnil Empreendimentos Imobiliários	ominus Inteligência Imobiliária	Correta Imobiliária
TELEFONE		(61) 3352-2060	(61) 3322- 0224	(61) 99981-4816	(61) 3244-3500	(61) 98275-8804

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5
	SIA Trecho 1	Park Shopping Corporate - SAI/SO Área 6580, S/N	Praça Capital - SIA Trecho 1 - Lotes 630 a 780	Home Office, SHCS, Brasília - DF	SIA Trecho 2	SIA Trecho 03/04 - Ed. Sia Centro Empresarial
	Office	Office	Office	Office	Office	Office

FATOR						
OFERTA	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
ÁREA	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
DEPRECIÇÃO	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	0,95 Superior	0,95 Superior	1,00 Similar
LOCALIZAÇÃO	1,00	0,68 Superior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
PADRÃO	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,11 Inferior
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M²)	47,59	48,71	60,00	45,70	50,22	33,33
VALOR SANEADO (R\$/M²)	47,59	48,71	60,00	45,70	50,22	33,33

EXTRAPOLAÇÃO						
Média seca	65,69	0,54	0,80	0,76	0,76	0,89
Média Hom.	47,59					
Média Saneada	47,59	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

Unitário Médio das Amostras (R\$/m ²)	58,22
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite Superior (+30%)	61,87
Limite Inferior (-30%)	33,31
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²)	47,59

SANEAMENTO

Limite Superior	54,95
Limite Inferior	40,23
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	9,60
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	47,59

FORMAÇÃO DE VALOR




ÁREA PARA CÁLCULO (M ²)	10.774,36
VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²) MENSAL	47,59
VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO (R\$) MENSAL	512.771,61

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Matrícula	Pavimento	Unidade	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal	Vagas de estacionamento	Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	Valor Final da Unidade	Valor Final Arredondado
81.662	Semi-enterrado	01	578,15	424,08	1002,23	0,006432	9	47,59	27.515,22	28.000,00
81.663	1º	101	514,28	556,79	1071,07	0,0067	9	47,59	24.475,53	24.000,00
81.664	1º	102	503,95	547,96	1051,91	0,006578	9	47,59	23.983,91	24.000,00
81.665	1º	103	509,80	552,95	1062,75	0,006647	9	47,59	24.262,32	24.000,00
81.666	1º	104	504,73	548,62	1053,35	0,006587	9	47,59	24.021,03	24.000,00
81.667	2º	201	514,28	556,79	1071,07	0,0067	9	47,59	24.475,53	24.000,00
81.668	2º	202	503,95	547,96	1051,91	0,006578	9	47,59	23.983,91	24.000,00
81.669	2º	203	509,80	552,95	1062,75	0,006647	9	47,59	24.262,32	24.000,00
81.670	2º	204	504,73	548,62	1053,35	0,006587	9	47,59	24.021,03	24.000,00
81.671	3º	301	514,28	556,79	1071,07	0,0067	9	47,59	24.475,53	24.000,00
81.672	3º	302	503,95	547,96	1051,91	0,006578	9	47,59	23.983,91	24.000,00
81.673	3º	303	509,80	552,95	1062,75	0,006647	9	47,59	24.262,32	24.000,00
81.674	3º	304	504,73	548,62	1053,35	0,006587	9	47,59	24.021,03	24.000,00
81.675	4º	401	514,28	556,79	1071,07	0,0067	9	47,59	24.475,53	24.000,00
81.676	4º	402	503,95	547,96	1051,91	0,006578	9	47,59	23.983,91	24.000,00
81.677	4º	403	509,80	552,95	1062,75	0,006647	9	47,59	24.262,32	24.000,00
81.678	4º	404	504,73	548,62	1053,35	0,006587	9	47,59	24.021,03	24.000,00
81.679	Cobertura	01	530,57	546,56	1077,13	0,005493	9	47,59	25.250,80	25.000,00
81.680	Cobertura	02	519,88	538,12	1058,00	0,005412	9	47,59	24.742,05	25.000,00
81.681	Cobertura	03	512,52	532,2	1044,72	0,005349	9	47,59	24.391,77	24.000,00
81.682	Cobertura	04	502,20	524,04	1026,24	0,005271	9	47,59	23.900,62	24.000,00
			11.179,13	11.724,08	22.903,21		198		512.771,61	513.000,00

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Comparativos de Locação

 <p>Foto Getulio Romão</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Informações Gerais</th> <th>1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Endereço</td> <td colspan="2">Park Shopping Corporate - SAI/SO Área 6580, S/N</td> </tr> <tr> <td>Área Privativa (m²)</td> <td>218,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Preço Pedido (R\$)</td> <td>19.620,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Unitário Líquido (R\$/m²)</td> <td>90,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>Médio</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Conservação</td> <td>Regular</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade</td> <td>10,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VAGA</td> <td>5,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Chaves na Mão</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Contato</td> <td>Getulio Romão Imóveis</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Telefone</td> <td>(61) 3352-2060</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">https://www.chavesnao.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-com-garagem-df-</td> </tr> </tbody> </table>	Informações Gerais		1	Endereço	Park Shopping Corporate - SAI/SO Área 6580, S/N		Área Privativa (m²)	218,00		Preço Pedido (R\$)	19.620,00		Valor Unitário Líquido (R\$/m²)	90,00		Padrão	Médio		Conservação	Regular		Idade	10,00		VAGA	5,00		Fonte	Chaves na Mão		Contato	Getulio Romão Imóveis		Telefone	(61) 3352-2060			https://www.chavesnao.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-com-garagem-df-	
Informações Gerais		1																																						
Endereço	Park Shopping Corporate - SAI/SO Área 6580, S/N																																							
Área Privativa (m²)	218,00																																							
Preço Pedido (R\$)	19.620,00																																							
Valor Unitário Líquido (R\$/m²)	90,00																																							
Padrão	Médio																																							
Conservação	Regular																																							
Idade	10,00																																							
VAGA	5,00																																							
Fonte	Chaves na Mão																																							
Contato	Getulio Romão Imóveis																																							
Telefone	(61) 3352-2060																																							
	https://www.chavesnao.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-com-garagem-df-																																							
 <p>DF Imóveis SALVADOR</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Informações Gerais</th> <th>2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Endereço</td> <td colspan="2">Praça Capital - SIA Trecho 1 - Lotes 630 a 780</td> </tr> <tr> <td>Área Privativa (m²)</td> <td>300,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Preço Pedido (R\$)</td> <td>22.500,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Unitário Líquido (R\$/m²)</td> <td>75,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>Médio</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Conservação</td> <td>Entre Novo e Regular</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade</td> <td>2,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VAGA</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>DF Imóveis</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Contato</td> <td>José Martins Soluções Desenvolvimento Imobiliário</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Telefone</td> <td>(61) 3322- 0224</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-aluguel-sia-setor-industrial-df-sia-</td> </tr> </tbody> </table>	Informações Gerais		2	Endereço	Praça Capital - SIA Trecho 1 - Lotes 630 a 780		Área Privativa (m²)	300,00		Preço Pedido (R\$)	22.500,00		Valor Unitário Líquido (R\$/m²)	75,00		Padrão	Médio		Conservação	Entre Novo e Regular		Idade	2,00		VAGA	-		Fonte	DF Imóveis		Contato	José Martins Soluções Desenvolvimento Imobiliário		Telefone	(61) 3322- 0224			https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-aluguel-sia-setor-industrial-df-sia-	
Informações Gerais		2																																						
Endereço	Praça Capital - SIA Trecho 1 - Lotes 630 a 780																																							
Área Privativa (m²)	300,00																																							
Preço Pedido (R\$)	22.500,00																																							
Valor Unitário Líquido (R\$/m²)	75,00																																							
Padrão	Médio																																							
Conservação	Entre Novo e Regular																																							
Idade	2,00																																							
VAGA	-																																							
Fonte	DF Imóveis																																							
Contato	José Martins Soluções Desenvolvimento Imobiliário																																							
Telefone	(61) 3322- 0224																																							
	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-aluguel-sia-setor-industrial-df-sia-																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Informações Gerais</th> <th>3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Endereço</td> <td colspan="2">Home Office, SHCS, Brasília - DF</td> </tr> <tr> <td>Área Privativa (m²)</td> <td>2.300,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Preço Pedido (R\$)</td> <td>138.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Unitário Líquido (R\$/m²)</td> <td>60,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>Médio</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Conservação</td> <td>Novo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Idade</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VAGA</td> <td>7,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>DF Imóveis</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Contato</td> <td>Brasnil Empreendimentos Imobiliários</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Telefone</td> <td>(61) 99981-4816</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-aluguel-sia-setor-industrial-df-sia-</td> </tr> </tbody> </table>	Informações Gerais		3	Endereço	Home Office, SHCS, Brasília - DF		Área Privativa (m²)	2.300,00		Preço Pedido (R\$)	138.000,00		Valor Unitário Líquido (R\$/m²)	60,00		Padrão	Médio		Conservação	Novo		Idade	-		VAGA	7,00		Fonte	DF Imóveis		Contato	Brasnil Empreendimentos Imobiliários		Telefone	(61) 99981-4816			https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-aluguel-sia-setor-industrial-df-sia-	
Informações Gerais		3																																						
Endereço	Home Office, SHCS, Brasília - DF																																							
Área Privativa (m²)	2.300,00																																							
Preço Pedido (R\$)	138.000,00																																							
Valor Unitário Líquido (R\$/m²)	60,00																																							
Padrão	Médio																																							
Conservação	Novo																																							
Idade	-																																							
VAGA	7,00																																							
Fonte	DF Imóveis																																							
Contato	Brasnil Empreendimentos Imobiliários																																							
Telefone	(61) 99981-4816																																							
	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-aluguel-sia-setor-industrial-df-sia-																																							

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

	Informações Gerais	4
	Endereço	SIA Trecho 2
	Área Privativa (m²)	273,00
	Preço Pedido (R\$)	18.000,00
	Valor Unitário Líquido (R\$/m²)	65,93
	Padrão	Médio
	Conservação	Novo
	Idade	-
	VAGA	20,00
	Fonte	DF Imóveis
	Contato	Dominus Inteligência Imobiliária
Telefone	(61) 3244-3500	
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-aluguel-sia-setor-industrial-df-sia-		

	Informações Gerais	5
	Endereço	SIA Trecho 03/04 - Ed. Sia Centro Empresarial
	Área Privativa (m²)	32,00
	Preço Pedido (R\$)	1.200,00
	Valor Unitário Líquido (R\$/m²)	37,50
	Padrão	Médio
	Conservação	Entre novo e regular
	Idade	20,00
	VAGA	1,00
	Fonte	DF Imóveis
	Contato	Correta Imobiliária
Telefone	(61) 3321-6646	
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-aluguel-sia-setor-industrial-df-sia-		

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Mapa de Localização dos Comparativos



Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação de Loja

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o 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 utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar o valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores, entre outros:

Fator de Oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

Fator de Localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Fator Padrão: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

Fator Depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de Depreciação: Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa. Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.

Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.

Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

Estado de Conservação Conforme Critérios de Ross-Heidecke	
A Novo	E Reparos simples
B Entre novo e regular	F Entre reparos simples e reparos importantes
C Regular	G Reparos importantes
D Entre regular e reparos simples	H Entre reparos importantes e sem valor

Apresentamos a seguir os elementos comparativos encontrados assim como a demonstração dos cálculos e formação de valores:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO						
LOGRADOURO	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5
	SIA Trecho 1	Home Office, SHCS, Brasília - DF	Edifício Corporate Financial Center - SCN Quadra 02 Bloco A	Edifício Varig - SCN Quadra 4, 01	DIFÍCIO VEGA LUXURY MALL - SCN Quadra 1 Bloco D	Edifício Corporate Financial Center - SCN Quadra 02 Bloco A
TIPO DE IMÓVEL	Loja	Loja	Loja	Loja	Loja	Loja
ÁREA TOTAL PRIVATIVA (M²)	404,77	1.229,00	365,69	358,00	150,00	366,00
Nº DE VAGAS	9	7	0	2	0	2
RELAÇÃO ÁREA PRIVATIVA / VAGAS	44,97	175,57	#DIV/0!	179,00	#DIV/0!	183,00
IDADE	5	0	10	10	10	20
ESTADO CONSERVAÇÃO	Entre novo e regular	Novo	regular	Regular	regular	Regular
	B	A	C	C	C	C
TIPO DE NEGOCIAÇÃO	Avaliando	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	-	89.500,00	20.900,00	38.500,00	12.750,00	31.220,00
V. UNITÁRIO DE VENDA (R\$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	-	72,82	57,15	107,54	85,00	85,30
DATA DA INFORMAÇÃO		out-25	out-25	out-25	out-25	out-25
INFORMANTE		DF Imóveis	Realiza Corretora de Seguros e Imóveis	Wimóveis	Realiza Corretora de Seguros e Imóveis	DF Imóveis
CONTATO		Getúlio Romão	Karina	Futura Negócios Imobiliários	Karina	Futura Consultoria e Negócios
TELEFONE		(61) 3351 - 2020	(61) 98414-9741	(61) 99400-9405 / (61) 3208-4472	(61) 3327-0091 (61) 99962-3005	(61) 99400- 9405

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5
LOGRADOURO	SIA Trecho 1	Home Office, SHCS, Brasília - DF	Edifício Corporate Financial Center - SCN Quadra 02 Bloco A	Edifício Varig - SCN Quadra 4, 01	DIFÍCIO VEGA LUXURY MALL - SCN Quadra 1 Bloco D	Edifício Corporate Financial Center - SCN Quadra 02 Bloco A
OFERTA	1,00	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
ÁREA	1,00	1,15 Inferior	0,97 Superior	0,97 Superior	0,88 Superior	0,98 Superior
DEPRECIÇÃO	1,00	0,95 Superior	1,08 Inferior	1,08 Inferior	1,08 Inferior	1,26 Inferior
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00 Similar	0,91 Superior	0,91 Superior	0,91 Superior	0,91 Superior
PADRÃO	1,00	1,18 Inferior	1,36 Inferior	1,00 Similar	1,01 Inferior	1,00 Similar
VAGAS	1,00	1,06 Inferior	1,10 Inferior	1,04 Inferior	1,07 Inferior	1,05 Inferior
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M²)	79,57	82,59	69,07	91,35	68,62	86,23
VALOR SANEADO (R\$/M²)	79,57	82,59	69,07	91,35	68,62	86,23

		EXTRAPOLAÇÃO				
Média seca	81,56	1,13	1,21	0,85	0,81	1,01
Média Hom.	79,57					
Média Saneada	79,57	Inferior	Inferior	Superior	Superior	Inferior

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

Unitário Médio das Amostras (R\$/m ²)	81,56
---	-------

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	103,45
------------------------	--------

Limite Inferior (-30%)	55,70
------------------------	-------

Intervalo Proposto	30%
--------------------	-----

Número de Elementos	5
---------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²)	79,57
--	-------

SANEAMENTO

Limite Superior	87,45
-----------------	-------

Limite Inferior	71,69
-----------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
-------------------------------------	-----

Desvio Padrão	10,28
---------------	-------

Distri. "t" Student	1,53
---------------------	------

Número de Elementos Após Saneamento	5
-------------------------------------	---

Coefficiente (Desvio/Mas)	0,13
---------------------------	------

Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	79,57
---	--------------

FORMAÇÃO DE VALOR

ÁREA PARA CÁLCULO (M ²)	404,77
-------------------------------------	--------

VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²) MENSAL	79,57
---	-------

VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO (R\$) MENSAL	32.208,95
--	------------------

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS Comparativos de Locação

	Informações Gerais		1
	Endereço	Home Office, SHCS, Brasília - DF	
	Área Privativa (m²)		1.229,00
	Preço Pedido (R\$)		89.500,00
	Valor Unitário Líquido (R\$/m²)		72,82
	Padrão		Regular
	Conservação		Novo
	Idade		-
	VAGA		7,00
	Fonte		DF Imóveis
	Contato		Getúlio Romão
Telefone		(61) 3351 - 2020	
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-aluguel-sia-setor-industrial-df-sia-			

	Informações Gerais		2
	Endereço	Edifício Corporate Financial Center - SCN Quadra 02 Bloco A	
	Área Privativa (m²)		365,69
	Preço Pedido (R\$)		20.900,00
	Valor Unitário Líquido (R\$/m²)		57,15
	Padrão		Médio
	Conservação		regular
	Idade		10,00
	VAGA		-
	Fonte		Realiza Corretora de Seguros e Imóveis
	Contato		Karina
Telefone		(61) 98414-9741	
https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-aluguel-asa-norte-brasilia-df-scn-qua-			

	Informações Gerais		3
	Endereço	Edifício Varig - SCN Quadra 4, 01	
	Área Privativa (m²)		358,00
	Preço Pedido (R\$)		38.500,00
	Valor Unitário Líquido (R\$/m²)		107,54
	Padrão		Médio
	Conservação		Regular
	Idade		10,00
	VAGA		2,00
	Fonte		Wmóveis
	Contato		Futura Negócios Imobiliários
Telefone		(61) 99400-9405 / (61) 3208-4472	
https://www.wimoveis.com.br/propriedades/loja-terrea-de-358-m-sup2--no-edificio-varig-			

	Informações Gerais	4
	Endereço	DIFÍCIO VEGA LUXURY MALL - SCN Quadra 1 Bloco D
	Área Privativa (m²)	150,00
	Preço Pedido (R\$)	12.750,00
	Valor Unitário Líquido (R\$/m²)	85,00
	Padrão	Médio
	Conservação	regular
	Idade	10,00
	VAGA	-
	Fonte	Realiza Corretora de Seguros e Imóveis
	Contato	Karina
	Telefone	(61) 3327-0091 (61) 99962-3005

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-aluguel-asa-norte-brasilia-df-scn->

	Informações Gerais	5
	Endereço	Edifício Corporate Financial Center - SCN Quadra 02 Bloco A
	Área Privativa (m²)	366,00
	Preço Pedido (R\$)	31.220,00
	Valor Unitário Líquido (R\$/m²)	85,30
	Padrão	Médio
	Conservação	Regular
	Idade	20,00
	VAGA	2,00
	Fonte	DF Imóveis
	Contato	Futura Consultoria e Negócios
	Telefone	(61) 99400- 9405

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/loja-0-quartos-aluguel-asa-norte-brasilia-df-scn->

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Mapa de Localização dos Comparativos



VIA

Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa

O Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeções explícitas: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de analisado considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeções de 10 anos. A seguir indicamos as premissas utilizadas para os dois cenários deste estudo:

PREMISSAS GERAIS			
Área Locável (m ²)		11.179,13	
Área Argus		11.179,13 m ²	
Início do Fluxo de Caixa		out, 2025	
Período de Análise (anos)		10 anos 0 meses	
Termino da Análise		setembro, 2035	
Taxa de Desconto		9,00%	
Taxa de Capitalização		8,50%	
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)		2,50%	
Crescimento Real (%)		0,00%	
Inflação (%)		0%	
Vacancia Estabilizada		N/A	
PREMISSAS DE CONTRATO		PREMISSAS DE RENOVAÇÃO	
Tipo de Contrato	Típico	Aluguel (Capitalização da Renda) (R\$/m ²)	Ver obs.:
Prazo de Contrato (anos)	5,00	Aluguel na Renovação (R\$/m ²)	Ver obs.:
Velocidade de Absorção (meses)	510,12 m ² locado por mês	Renovação (probabilidade)	Ver obs.:
Carência (meses)	6,00	Crescimento Real - Renovatória (%)	0,00%
Desconto de Aluguel	n/a	Prazo de Novo Contrato (anos)	5 anos
Comissão na Locação (meses)	1,00	Vacância/Reabsorção (meses)	12,00 meses
Valor de Locação dos Contratos (R\$/m ²)	44,51	Carência (meses)	6,00 meses
Receita Média Mensal	48.166	Comissão na Renovação (# aluguel mensal)	1,00
Impostos	Não aplicavel	Condomínio (R\$/m ² /mês)	15,00
Ocupação do Imóvel	9,7%	IPTU (R\$/m ² /mês)	6,22
Vacância nos contratos	90,3%	FRA (% aluguel mensal)	1,0%
Inadimplência (% aluguel mensal)	0,00%	CAPEX	Não aplicável

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Fluxo de Caixa

Cash Flow

Praça Capital (Amounts in BRL)
out, 2025 through set, 2035
08/12/2025 18:49:11

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Total
For the Anos Ending	set-2026	set-2027	set-2028	set-2029	set-2030	set-2031	set-2032	set-2033	set-2034	set-2035	
Rental Revenue											
Potential Base Rent	6.499.518	6.499.518	6.513.064	6.539.512	6.539.512	6.539.512	6.539.512	6.539.512	6.539.512	6.539.512	65.288.684
Absorption & Turnover Vacancy	-4.676.476	-2.767.522	-1.125.923	0	0	-484.565	-291.319	-394.314	-48.551	0	-9.788.670
Free Rent	-921.544	-873.958	-935.755	-291.314	0	-177.867	-239.207	-174.792	-120.059	0	-3.734.495
Scheduled Base Rent	901.498	2.858.037	4.451.387	6.248.198	6.539.512	5.877.080	6.008.986	5.970.407	6.370.901	6.539.512	51.765.520
Total Rental Revenue	901.498	2.858.037	4.451.387	6.248.198	6.539.512	5.877.080	6.008.986	5.970.407	6.370.901	6.539.512	51.765.520
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	790.310	1.612.638	2.344.614	2.846.654	2.846.654	2.665.221	2.716.757	2.670.832	2.825.005	2.846.654	24.165.338
Total Other Tenant Revenue	790.310	1.612.638	2.344.614	2.846.654	2.846.654	2.665.221	2.716.757	2.670.832	2.825.005	2.846.654	24.165.338
Total Tenant Revenue	1.691.808	4.470.675	6.796.000	9.094.852	9.386.166	8.542.302	8.725.743	8.641.239	9.195.907	9.386.166	75.930.857
Potential Gross Revenue	1.691.808	4.470.675	6.796.000	9.094.852	9.386.166	8.542.302	8.725.743	8.641.239	9.195.907	9.386.166	75.930.857
Effective Gross Revenue	1.691.808	4.470.675	6.796.000	9.094.852	9.386.166	8.542.302	8.725.743	8.641.239	9.195.907	9.386.166	75.930.857
Operating Expenses											
IPTU	834.410	834.410	834.410	834.410	834.410	834.410	834.410	834.410	834.410	834.410	8.344.103
Condomínio	2.012.243	2.012.243	2.012.243	2.012.243	2.012.243	2.012.243	2.012.243	2.012.243	2.012.243	2.012.243	20.122.434
Total Operating Expenses	2.846.654	2.846.654	2.846.654	2.846.654	2.846.654	2.846.654	2.846.654	2.846.654	2.846.654	2.846.654	28.466.537
Net Operating Income	-1.154.846	1.624.021	3.949.347	6.248.198	6.539.512	5.695.648	5.879.089	5.794.586	6.349.253	6.539.512	47.464.321
Leasing Costs											
Leasing Commissions	177.867	145.660	155.959	24.276	0	40.380	29.132	29.132	20.010	0	622.416
Total Leasing Costs	177.867	145.660	155.959	24.276	0	40.380	29.132	29.132	20.010	0	622.416
Capital Expenditures											
FRA	16.918	44.707	67.960	90.949	93.862	85.423	87.257	86.412	91.959	93.862	759.309
Total Capital Expenditures	16.918	44.707	67.960	90.949	93.862	85.423	87.257	86.412	91.959	93.862	759.309
Total Leasing & Capital Costs	194.785	190.366	223.919	115.224	93.862	125.803	116.389	115.544	111.969	93.862	1.381.724
Cash Flow Before Debt Service	-1.349.631	1.433.655	3.725.428	6.132.974	6.445.650	5.569.845	5.762.700	5.679.041	6.237.284	6.445.650	46.082.596
Cash Flow Available for Distribution	-1.349.631	1.433.655	3.725.428	6.132.974	6.445.650	5.569.845	5.762.700	5.679.041	6.237.284	6.445.650	46.082.596

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Resultados

Os resultados apresentados abaixo, representam a análise e utilização de premissas estáticas e temporais. Para nossa conclusão observamos as informações obtidas pela documentação fornecida pelo cliente, análise dos cenários do mercado atual, projeções futuras e evidências de mercado, conforme apresentado nos itens anteriores.

RESULTADOS

Área Locável (m ²)	11.179,13
VPL (R\$)	59.004.741,00
VPL (R\$/m ²)	5.278,12

Sensibilidade

A fim de observar variações de cenários, estudamos a sensibilidade do modelo, variando a taxa de desconto e o cap rate utilizadas no modelo apresentado. Essa variação representa os cenários otimista, realista e conservador, conforme demonstramos a seguir:

Value Matrix

Tx. Desc.	Cap Rate				
	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%
8,00%	68.221.621,00 6.102,59	65.760.510,00 5.882,44	63.588.941,00 5.688,18	61.658.659,00 5.515,51	59.931.563,00 5.361,02
8,50%	65.668.229,00 5.874,18	63.318.210,00 5.663,97	61.244.664,00 5.478,48	59.401.512,00 5.313,61	57.752.376,00 5.166,09
9,00%	63.229.528,00 5.656,03	60.985.109,00 5.455,26	59.004.741,00 5.278,12	57.244.413,00 5.120,65	55.669.383,00 4.979,76
9,50%	60.899.683,00 5.447,62	58.755.670,00 5.255,84	56.863.893,00 5.086,61	55.182.314,00 4.936,19	53.677.743,00 4.801,60
10,00%	58.673.189,00 5.248,46	56.624.660,00 5.065,21	54.817.136,00 4.903,52	53.210.448,00 4.759,80	51.772.884,00 4.631,21

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

Conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T., o presente trabalho é classificado como:

Comparativo Direto de Dados de Mercado Locação Loja

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
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
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			11

* 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 desajustável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II		

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		<=30%	<=40%
Intervalo de confiança			<=50% 13%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III		

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Comparativo Direto de Dados de Mercado Locação Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			10

* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		<=30%	<=40%
Intervalo de confiança			<=50% 20%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT NBR 14653-2,03/2011)

ITEM	ATIVIDADE	GRAU			PONTO
		III	II	I	
7.5.1.1	Análise Operacional do Empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	<u>1</u>
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento ¹	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 qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	<u>1</u>
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura	<u>1</u>
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada	<u>1</u>
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associados aos cenários	Determinístico	<u>1</u>
7.5.1.5.1	Estrutura básica de fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas Líquidas	<u>3</u>
7.5.1.5.2	Cenários Fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1	<u>1</u>
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%	<u>2</u>
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco Fundamentado	Risco Justificado	Risco Arbitrado	<u>1</u>
SOMATÓRIA					12

¹ Só para empreendimento em operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR)

GRAU	III	II	I
PONTO	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferior, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
(PARA INDICADORES DE VIABILIDADE)			
GRAU	III	II	I
PONTO	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferior, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Conclusão de Valor

De acordo com os estudos efetuados, nas tendências do Mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, na data base de 07 de novembro de 2025:

Conclusão de Valor				
Premissas de Avaliação	Objetivo	Data da Avaliação	Valor Unitário (R\$/m ²)	Conclusão de Valor (R\$)
Valor de Mercado "as is"	Venda	07/11/2025	R\$ 5.278,14	R\$ 59.005.000,00

Relatório Final

DocuSigned by:

Caroline Hara

E1C73A2B47074FE...

Caroline Hara

Consultora de Avaliações de Imóveis

t. 5511-2737-3130

caroline.hara@nrmkbrasil.com.br

DocuSigned by:

Amália Guimarães

4C41E51978CE4B0...

Amália Guimarães

Head de Avaliações de Imóveis

t. 5511-2737-3130

amalia.guimaraes@nrmkbrasil.com.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Premissas e Disclaimers

Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e "disclaimers" se referem.

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"NMRK" diz respeito a Newmark Brasil empresa emissora deste laudo completo de avaliação imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito aos colaboradores da NMRK que prepararam e assinaram este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

1. As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a NMRK não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da NMRK eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
2. As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "in loco" pelo Avaliador;
3. Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
4. Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
5. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
6. As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A NMRK não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
7. Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
8. A determinação de valor é fundamentada apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
9. Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
10. Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, NMRK. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e NMRK, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
11. A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;

AValiação DE IMÓVEIS

12. O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia o valor contido neste Laudo;
13. O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A NMRK recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
14. As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a NMRK não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
15. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
16. Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A NMRK recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões no valor;
17. Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
18. Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
19. Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
20. Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
21. Se, com a aprovação prévia da NMRK, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A NMRK ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
22. Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Anexo A

Documentação da Propriedade

VIA DIGITAL

NEWMARK

CONTRATO BRB-106/2023, CELEBRADO ENTRE O BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A. E FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SIA CORPORATE, OBJETIVANDO A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ONDE SERÁ TRANSFERIDA A AGÊNCIA SIA (106) E INSTALADA A AGÊNCIA ESPECIALIZADA PJ SIA.

Processo nº 041.000.391/2023.

De um lado, o **BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A.**, Instituição Financeira de Economia Mista, vinculado ao Governo do Distrito Federal, com sede em Brasília-DF, no Centro Empresarial CNC - ST SAUN, Quadra 5, Lote C, Blocos B e C - Brasília -DF CEP 70.091-900, inscrito no CNPJ sob o nº. 00.000.208/0001-00, neste ato representado, nos termos do seu Estatuto Social, e por Procuração Pública emitida pelo Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga/DF, pela Diretora Executiva de Gestão de Pessoas, Administração e Retaguarda, respondendo pela Diretoria Executiva de Operações, **Sra. CRISTIANE MARIA LIMA BUKOWITZ**, brasileira, viúva, bancária, portadora do RG nº 800.189 SSP/DF e do CPF nº 379.575.971-49, residente e domiciliada em Brasília/DF, doravante denominado apenas **LOCATÁRIO**; e, de outro lado, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SIA CORPORATE**, pessoa Jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº **17.311.079/0001-74**, com sede em Brasília-DF, no Centro Empresarial CNC - ST SAUN, Quadra 5, Lote C, Blocos B e C - Brasília -DF CEP 70.091-900, administrado pela, **BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, pessoa Jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº **33.850.686/0001-69**, com Sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5, Lote C, Bloco C, 2º andar, CEP 70.040-250, Brasília/DF, neste ato representada pelo seu Diretor de Administração de Recursos de Terceiros, **Sr. EMERSON VASCONCELOS RIZZA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, bancário, portador da Carteira de Identidade nº 2.011.838 – SSP/DF, expedida em 29-10-1997, e do CPF nº 701.712.891-53, residente e domiciliado em Brasília-DF, doravante denominado **LOCADOR**, têm entre si ajustado o presente Contrato de locação, que será regido pela será regido pela Lei 13.303, de 30.06.2016, pelo Regulamento de Licitações e Contratos do BRB, pela Lei 8.245, de 18.10.91, e pelas cláusulas e condições seguintes:

- DO OBJETO -

CLÁUSULA PRIMEIRA: O **LOCADOR** dá em locação ao **LOCATÁRIO**, imóvel urbano, com área total de 1082,1 m², situado no SIA TRECHO 1 LOTES 630 A 780, BLOCO 02, SALAS 01 E 102, EDIFÍCIO PRAÇA CAPITAL.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fazem parte integrante do presente instrumento o Projeto Básico, que deu as diretrizes da presente contratação, e demais documentos insertos no âmbito do Processo Administrativo referenciado no preâmbulo.

- DA DESTINAÇÃO -

CLÁUSULA SEGUNDA: O imóvel, objeto desta locação, destina-se exclusivamente para fins comerciais, não podendo, a sua destinação ser mudada sem o consentimento expresso do **LOCADOR**.

- DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES -

CLÁUSULA TERCEIRA: Ficam definidas as seguintes obrigações:

I – O LOCATÁRIO, durante a execução contratual, obriga-se a:

a) realizar a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes e emitindo o respectivo Termo de Recebimento;

b) efetuar os pagamentos ao **LOCADOR**, nas condições estabelecidas neste instrumento;

- c) destinar ao imóvel o uso exclusivo para os fins aqui estabelecidos, não podendo modificar a destinação do imóvel;
- d) não ceder, transferir ou emprestar o imóvel, ressalvada a cessão parcial ou a sublocação as empresas que pertençam ou venham a pertencer ao conglomerado BRB;
- e) obedecer a convenção e o regimento interno do condomínio, caso existente, o direito de vizinhança e as posturas urbanas;
- f) comunicar, imediatamente, por escrito, ao **LOCADOR** qualquer avaria na estrutura do imóvel ou nas suas instalações;
- g) conservar o imóvel, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular;
- h) levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR**, mediante recibo, quaisquer papéis e documentos entregues destinados ao **LOCADOR**;

II – O LOCADOR, durante a execução contratual, obriga-se a:

- a) fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, mesmo que supervenientes verificados;
- b) entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como garantir-lhe, durante a vigência do contrato, seu uso pacífico;
- c) sanar quaisquer defeitos ou avarias na estrutura do imóvel;
- d) observar o prazo da locação, não sendo cabível a retomada do imóvel antes de findo o contrato, salvo no caso da incidência de hipóteses legais;
- e) responder pelas despesas extraordinárias do condomínio, quando houver, previstas no art. 22, parágrafo único da lei nº 8.245, de 1991;
- f) responder as notificações do **LOCATÁRIO** acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias do imóvel locado no prazo de 05 (cinco) dias a contar do recebimento; e
- g) informar o **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. A ocorrência de sinistro por caso fortuito e ou força maior, tais como inundações ou acidentes motivados por terceiros, não acarretarão responsabilidade das partes pelos prejuízos materiais e pessoais que surgirem, salvo, ao locador, se decorrentes de vícios ocultos já existentes no imóvel, por ocasião da contratação, mediante avaliação em procedimento específico instaurado pelo **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. O **LOCADOR** responderá, quando comprovados problemas estruturais e de instalações, por quaisquer danos que venha a sofrer o **LOCATÁRIO** em razão de desabamentos, afundamentos, pane elétrica, infiltrações, rompimento de canos entre outras situações de similar natureza, excetuando-se os decorrentes de caso fortuito e força maior e os decorrentes de mau uso das instalações por parte do **LOCATÁRIO**.

- DO PRAZO -

CLÁUSULA QUARTA: A locação terá vigência de 60 meses, contados a partir da assinatura do presente contrato, podendo ser prorrogado, mediante acordo entre as partes, por igual período.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. A vigência da carência se iniciará a partir da data de início do contrato e finalizará 04 (quatro) meses depois.

PARÁGRAFO SEGUNDO. As prorrogações serão formalizadas mediante Termo Aditivo, não se aplicando a possibilidade de ajustes verbais ou prorrogações automáticas, condicionadas ao valor de mercado.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Na hipótese de não haver interesse na prorrogação do contrato a parte não interessada na prorrogação da avença deverá manifestar, por escrito, sua intenção com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do término da vigência do ajuste.

PARÁGRAFO QUARTO. Findo o prazo de locação, o **LOCATÁRIO** terá o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação do imóvel, mediante o pagamento de aluguel e encargos.

- DO VALOR -

CLÁUSULA QUARTA: O aluguel mensal fica estabelecido em **R\$ 43.900,00 (quarenta e três mil e novecentos reais)** sem prejuízo do reajuste anual previsto em contrato.

- DO PAGAMENTO -

CLÁUSULA QUINTA: O pagamento do aluguel será efetuado pelo **LOCATÁRIO** até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao mês locado, em moeda corrente e depósito em conta bancária ou boleto bancário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Fica o **LOCATÁRIO** dispensado do pagamento dos 04 (quatro) primeiros meses de aluguel. A isenção do pagamento refere-se exclusivamente ao item "aluguel", obrigando-se o **LOCATÁRIO** a pagar normalmente todos os demais encargos locatícios previstos no contrato, a partir de assinatura contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, por culpa comprovada do **LOCATÁRIO**, o valor devido deverá ser acrescido de juros moratórios, e a sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas.

$$I = (TX/100)/365$$

$$EM = I \times N \times VP, \text{ onde:}$$

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Em caso de pagamento via boleto bancário, é necessário que seja enviado com antecedência mínima de 15 dias corridos da data final de pagamento. O atraso no envio do boleto ensejará na prorrogação automática do prazo de pagamento em 1 (um) dia útil para cada dia de atraso.

PARÁGRAFO QUARTO: O BRB não é órgão federal e não está sujeito a Instrução Normativa RFB nº 1.234/2012, sendo esse normativo destinado à administração pública federal. O BRB está sujeito às regras do Regulamento do Imposto de Renda, Decreto nº 9.580/2018 e da Lei nº 10.833/2003, bem como da Instrução Normativa SRF nº 459/2004, cujas alíquotas de retenção são: IR de 1,5%, PIS 0,65%, COFINS 3% e CSLL 1%. Desta forma, quando a prestação estiver listada nesses normativos haverá a retenção por essas alíquotas.

- DOS ENCARGOS -

CLÁUSULA SÉTIMA: Além do aluguel mensal, cabe ainda ao **LOCATÁRIO** efetuar o pagamento dos valores referente a impostos e a taxas que incidirem sobre o imóvel locado, referentes ao consumo de água e de energia elétrica; taxa ordinária do condomínio; tributos incidentes sobre o imóvel, como o IPTU/TLP, devendo, quando solicitados, apresentar ao **LOCADOR** os comprovantes destas despesas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As taxas e impostos, mencionados nesta Cláusula, são aqueles criados pelos Órgãos Governamentais competentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica o **LOCATÁRIO** obrigado a contratar Apólice de Seguro contra incêndio do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Aplica-se neste contrato, no que couber, as obrigações do **LOCATÁRIO** previstas no artigo 23 da Lei 8.245/91.

- DO REAJUSTE -

CLÁUSULA OITAVA: Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação, mediante solicitação expressa do **LOCADOR**, desde que decorridos doze meses após a assinatura do contrato, mediante a aplicação do IPCA acumulado nos últimos doze meses a nível nacional, obtido da Tabela 7060, disponibilizada no site do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, subitem “2101. Aluguel e taxas”, contando-se, para os reajustes subsequentes, o prazo de um ano a partir da data do reajuste anterior, com base na seguinte fórmula:

$$Vr = Va.(1+Ia)$$

Onde:

Vr = Valor Reajustado;

Va = Valor Atual;

Ia = Índice Acumulado em 12 (doze) meses.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Na falta deste subitem específico, seja por motivo de extinção ou não, fica desde já estabelecido que o item substituto de reajustamento será sucessivamente o índice geral do IPCA (IBGE) a nível nacional. Na falta destes índices, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices, à escolha das partes, que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

PARÁGRAFO SEGUNDO. O reajuste será formalizado mediante apostilamento, nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos do BRB.

PARÁGRAFO TERCEIRO. O BRB deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa, não sendo concedido o reajuste caso o valor da locação reajustado ultrapassar o valor de mercado.

PARÁGRAFO QUARTO: Caberá ao **LOCADOR** solicitar o reajustamento do contrato devendo, para tanto, efetuar o cálculo do reajuste e apresentar a respectiva memória de cálculo para ser aprovada pelo BRB, acompanhada dos documentos comprobatórios dos índices utilizados nos cálculos, sob pena da prescrição lógica do direito ao reajustamento. Nesse sentido, não ocorrerão pagamentos de valores retroativos para eventuais reajustamentos.

Parágrafo QUINTO: Para obtenção do Índice Acumulado – Ia, em 12 (doze) meses, serão considerados os meses fechados, incluindo-se o índice apurado do mês da vigência do contrato.

- DAS BENFEITORIAS -

CLÁUSULA NONA: As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO** serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Ao término da locação, o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel, podendo o **LOCATÁRIO** retirar todas as benfeitorias úteis e voluptuárias eventualmente realizadas, sem direito à indenização.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR** acrescido das benfeitorias autorizadas, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega.

CLÁUSULA DÉCIMA: Poderá o **LOCATÁRIO** realizar adaptações no imóvel locado, que melhor atendam à finalidade da locação, inclusive a derrubada de paredes, desde que não comprometam a sua estrutura e solidez. Uma vez realizadas ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem que assista ao **LOCATÁRIO** o direito de indenização. Entretanto, não ficará o BRB obrigado a repor ao imóvel as mesmas características anteriores, com exceção da parede externa a ser demolida, que deverá ser reconstruída.

- DA RESCISÃO -

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O presente contrato poderá ser rescindido, por vontade de ambas as partes, sem que caiba qualquer sanção ou multa, desde que sejam comunicadas por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

Parágrafo Único. Findo o prazo de locação, caso o contrato não seja prorrogado, o imóvel será devolvido ao **LOCADOR** livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Fica estabelecido que, na hipótese de o **BRB** vir a transferir suas atividades para sede própria ou encerrar suas atividades na praça, o presente Contrato poderá ser rescindido imediatamente, sem que caiba qualquer sanção ou multa, desde que ao **LOCADOR** seja comunicado com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: No caso de desapropriação do imóvel, o **LOCADOR** ficará desobrigado por todas as cláusulas deste instrumento, ressalvado ao **LOCATÁRIO**, somente, a faculdade de haver do Poder Público expropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Nenhuma intimação de Saúde Pública será motivo para o **LOCATÁRIO** pedir rescisão do Contrato, salvo prévia vistoria judicial que comprove estar a construção ameaçando ruir.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir o contrato desde que seja comunicado por escrito, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias após ultrapassar 3 (três) anos de vigência do contrato sem que caiba qualquer sanção ou multa. A rescisão antecipada por parte do locatário acarretará multa no valor de 3 (três) vezes o valor mensal de locação do contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, por motivos tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Em consonância com o artigo 4º da lei 8.425, de 1991, durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado, salvo pagando a multa pactuada, no valor de 3 (três) vezes o valor mensal de locação do contrato.

PARÁGRAFO QUARTO. O termo final do presente contrato dar-se-á com a assinatura, pelo **LOCADOR**, do Termo de Recebimento do imóvel, o qual deverá ser entregue ao **LOCATÁRIO** após ser o imóvel desocupado e vistoriado para a constatação do cumprimento das obrigações previstas neste contrato, mormente ao seu estado físico, e quando liquidados todos os encargos devidos, sem prejuízo do direito do **LOCADOR** de cobrar os eventuais débitos pendentes.

PARÁGRAFO QUINTO. O **LOCADOR** está obrigado a vistoriar e assinar o Termo de Recebimento do imóvel na data final da desocupação; sua recusa na assinatura não implicará prorrogação automática do ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O valor correspondente ao condomínio, se houver, referente ao mês do encerramento do contrato, será calculado proporcionalmente, considerando-se a quantidade de dias efetivamente disponibilizados para ocupação.

- DA VISTORIA DO IMÓVEL -

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: O **LOCATÁRIO**, desde já, faculta ao **LOCADOR** ou seu representante examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entender conveniente, desde que seja acompanhado por representante do **BRB** e atenda às normas de segurança bancária.

- DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL -

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: No caso de alienação do imóvel locado, ao **LOCADOR** obrigarse-á a dar preferência para a compra, em igualdade de condições com terceiros, ao **BRB**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: No caso de alienação do imóvel a terceiros, o novo adquirente obriga-se a respeitar a presente locação, podendo o **LOCATÁRIO**, à época e para esse fim, averbar o presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis para resguardar-se nos termos da lei.

- DAS OBRIGAÇÕES CORRELATAS -

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Obriga-se o **LOCATÁRIO**, no curso da locação, a satisfazer a todas as exigências do Poder Público a que der causa, não motivando elas a rescisão deste Contrato.

- DAS RESPONSABILIDADES DO LOCADOR -

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Aplica-se neste contrato, no que couber, as obrigações do **LOCADOR** prevista no artigo 22 da Lei 8.245/91.

- DA PREVENÇÃO À FRAUDE, CORRUPÇÃO E LAVAGEM DE DINHEIRO -

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: O **LOCADOR** declara conhecer e ter plena ciência quanto as normas de prevenção à fraude, corrupção e lavagem de dinheiro, previstas na legislação brasileira, dentre elas, e não se restringindo, as Leis nº 9.613/98, 12.683/12 e 12.846/13 e seus regulamentos e se comprometer a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento por terceiros por elas contratados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O **LOCADOR** se obriga a não dar, oferecer ou prometer, qualquer bem de valor ou vantagem de qualquer natureza a empregado do BRB, ou ainda, quaisquer outras pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter vantagem indevida, influenciar ato ou decisão ou direcionar negócios ilicitamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO. O **LOCADOR** se obriga a adotar as melhores práticas de monitoramento e verificação do cumprimento das leis anticorrupção, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro por seus sócios, administradores, colaboradores e/ou terceiros por elas contratados.

- DA RESPONSABILIDADE SOCIAL, AMBIENTAL E CLIMÁTICA -

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: O **LOCADOR** se compromete, durante toda a vigência do contrato, em relação a quaisquer das atividades desenvolvidas por si, por empresas coligadas

ou controladas ou que participem do mesmo grupo econômico, a: estar em acordo com a legislação ambiental e trabalhista; não se utilizar de mão de obra em situação análoga ao trabalho escravo, de trabalho infantil de forma não regulamentada, ou que explorem a prostituição e atividades ilegais; monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos sociais, ambientais e climáticos relacionados, porém não restritos, a saúde, segurança e direitos humanos, a comunidades, ao patrimônio público, ao meio ambiente e à biodiversidade; monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que concerne aos impactos supracitados; fornecer informações e documentos complementares, quando solicitado pelo BRB, para comprovação da responsabilidade social, ambiental e climática, bem como ações de impacto positivo. Fornecer o Certificado de Qualidade em Biossegurança emitido pela Comissão Técnica Nacional de Biossegurança (CTNBio) quando aplicável.

PARÁGRAFO ÚNICO: O **LOCADOR** fica sujeita à suspensão do desembolso/pagamento, antecipação do vencimento do contrato e/ou impedimento de realização de novas operações com o BRB, em caso de comprovação (ou impossibilidade de verificação) de risco social, ambiental e/ou climático, conforme critérios adotados em consonância com a legislação vigente.

- DA LICITAÇÃO -

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: A licitação da locação, objeto do presente Contrato, é dispensável, com base no disposto no inciso V, artigo 29 da Lei 13.303/2016, e inciso V, artigo 6 do Regulamento de Licitações e Contratos do BRB por tratar-se de locação de imóvel destinado a serviço do BRB.

- DISPOSIÇÕES FINAIS -

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: Para os efeitos fiscais e de direito, as partes dão ao presente Contrato o valor de **R\$ 2.458.400,00 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil e quatrocentos reais)**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: As despesas decorrentes do presente Contrato correrão com base no Orçamento de Investimentos e Dispêndios, Natureza 4 - dispêndio das estatais, e Fonte 1 - geração própria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: Fica eleito o foro de Brasília, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes da execução deste Contrato, com renúncia das partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e acordadas, as partes assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma.

Brasília,

Pelo LOCADOR:

Assinado de forma digital por
EMERSON VASCONCELOS
RIZZA:70171289153

EMERSON VASCONCELOS RIZZA

Pelo LOCATÁRIO:

Assinado de forma digital
por CRISTIANE MARIA LIMA
BUKOWITZ:37957597149
Dados: 2023.05.30 11:27:23
-03'00'

CRISTIANE MARIA LIMA BUKOWITZ

ANEXO I – DECLARAÇÕES GERAIS**PROGRAMA DE INTEGRIDADE, VEDAÇÃO AO NEPOTISMO E AO TRABALHO DE MENORES, PREVENÇÃO À FRAUDE, LAVAGEM DE DINHEIRO E ATOS DE CORRUPÇÃO E RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SIA CORPORATE, pessoa Jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **17.311.079/0001-74**, com sede na SBS, Quadra 01, bloco E, Edif. Brasília, 7º andar, CEP: 70.072-900, por intermédio de seu representante legal, infra-assinado, na condição de licitante ou de contratado junto ao BRB – Banco de Brasília, DECLARA, sob as penas da lei, que:

- a) cumprirá o disposto na Lei Distrital nº 6.112/2018, que dispõe sobre a obrigatoriedade da implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal.
- b) não se enquadra nas vedações previstas no art. 15, §1º do Regulamento de Licitações e Contratos do BRB e que não possui em seu quadro de pessoal administrador, proprietário ou sócio com poder de direção com vínculo familiar - cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau - com funcionário com cargo em comissão ou função de confiança no Banco de Brasília S.A.
- c) não possui, em seu quadro de pessoal, empregados menores de 18 (dezoito) anos para a realização de trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, bem como para qualquer trabalho a menores de 16 (dezesseis) anos, exceto na condição de aprendiz, a partir de 14 (catorze) anos, nos termos do inciso XXXXIII do art. 7º da Constituição Federal (Emenda Constitucional nº 20, de 1998).
- d) que conhece e tem plena ciência das normas de prevenção à fraude, corrupção e lavagem de dinheiro, previstas na legislação brasileira, dentre elas, e não se restringindo, às Leis nº 9.613/98, 12.683/12 e 12.846/13 e seus regulamentos e se compromete a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento por terceiros contratados.
- e) não está envolvida ou irá se envolver, direta ou indiretamente, por meio de seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, partes relacionadas, durante o cumprimento das obrigações previstas no Contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das leis anticorrupção.
- f) não ofereceu, prometeu, pagou ou autorizou o pagamento, direta ou indiretamente, de comissões em dinheiro; deu ou concordou em dar presentes ou qualquer objeto de valor; e, durante a vigência do Contrato, não irá ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer objeto de valor a qualquer pessoa ou entidade, com o objetivo de beneficiar ilícitamente, ou em desacordo com as condições contratuais, o BRB ou qualquer de seus representantes legais, dirigentes, controladores, colaboradores, seus familiares ou amigos próximos, ou qualquer pessoa que haja ilegalmente em nome da BRB.
- g) não se encontra, assim como seus representantes, administradores, diretores, conselheiros, sócios ou acionistas, assessores, consultores, direta ou indiretamente, sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foi condenada ou indiciada sob a acusação de corrupção ou suborno; suspeita de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro por qualquer entidade governamental.
- h) se compromete a notificar prontamente, por escrito, ao BRB a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas leis anticorrupção, e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção.
- i) está cumprindo todos os dispositivos e orientações emanados dos órgãos de saúde e dos Governos Federal, Estadual e Distrital, referentes à prevenção contra a propagação do novo Coronavírus (Covid-19).
- j) Recebeu ou teve acesso a uma cópia integral do Código de Conduta dos Fornecedores do BRB – Banco de Brasília S.A., disponível no site www.brb.com.br, tomou conhecimento de todos os seus termos e se compromete a cumpri-los, bem como que compartilhará as condutas contidas neste Código com seus empregados, sua respectiva cadeia produtiva e seus subcontratados, quando for o caso;
- k) Tomou conhecimento e concorda que a manutenção da relação contratual com o BRB – Banco de Brasília S.A. implica seguir o Código de Conduta dos Fornecedores do Banco e suas eventuais alterações, aditamentos ou revisões futuras e que se compromete em acessar o endereço eletrônico

www.brb.com.br, para manter-se atualizado em razão de possíveis alterações neste Código de Conduta;

l) Tomou conhecimento do acesso externo ao canal de denúncias do BRB, o qual se dá por meio do endereço eletrônico <http://canaldedenuncias.brb.com.br> e se comprometeu em proceder com a respectiva denúncia sobre conhecimento de violações às disposições do Código de Conduta dos Fornecedores;

m) Adota práticas de preservação ambiental e proteção ao meio ambiente e fornece seus materiais/bens e serviços em observância à legislação vigente, especialmente no que tange aos crimes ambientais;

n) Não consta, a CONTRATADA, nem seus sócios-diretores, em listas oficiais de infratores de regulamentações socioambientais, bem como, não contrata com pessoas físicas ou jurídicas que constem de tais listas, comprometendo-se, em caso de denúncias e/ou eventual inclusão da empresa em listas restritivas pelo descumprimento da legislação correlata, a apresentar, caso solicitado, novos documentos e informações;

o) Repudia condutas que caracterizem assédio de qualquer natureza;

p) Combate e repudia práticas de exploração sexual de crianças e adolescentes;

q) Respeita a Declaração Universal dos Direitos Humanos e combate a discriminação em todas as suas formas;

r) Reconhece e valoriza a diversidade das pessoas que compõem a empresa;

s) Obedece e faz com que seus empregados, representantes e fornecedores obedeçam à legislação, normas e regulamentos aplicáveis à condução dos projetos sociais;

t) Respeita o direito à livre associação sindical e à negociação coletiva;

u) Cumpre a legislação trabalhista e previdenciária;

v) Dissemina práticas de responsabilidade socioambiental na cadeia de fornecedores;

w) Fomenta ações e procedimentos necessários para que as pessoas que integram as estruturas da CONTRATADA conheçam as leis a que estão vinculadas, em especial o art. 299 do Código Penal Brasileiro, o art. 5º da Lei 12.846/2013 e o art. 1º da Lei 9.613/1998, para que possam cumpri-las integralmente, especialmente, na condição de fornecedor de bens e serviços para o Banco de Brasília S.A. e tem conhecimento da obrigação de cumprir integralmente as leis, bem como sobre a responsabilização administrativa e civil que é atribuída à pessoa jurídica em razão do cometimento dos atos nessas normas capitulados;

x) Tem ciência de que, conforme disposto no artigo 30 da Lei 12.846/2013, a aplicação das sanções previstas nesta Lei não afeta os processos de responsabilização e aplicação de penalidades decorrentes de: I - ato de improbidade administrativa nos termos da Lei 8.429, de junho de 1992; e, II - atos ilícitos alcançados pela Lei nº 13.303/16, ou outras normas de contratos da administração pública; III - Atos que configurem prática de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores alcançados pela Lei nº 9.613/1998;

y) Proíbe que qualquer pessoa ou organização que atue em seu nome ou em seu benefício prometa, ofereça ou comprometa-se a dar qualquer tipo de vantagem indevida, de forma direta ou indireta, a qualquer empregado desta instituição financeira, ou a qualquer pessoa ou empresa em nome do Banco de Brasília S.A.;

z) Não financia, custeia, patrocina ou subvenciona a prática dos atos ilícitos;

aa) Proíbe ou reforça a proibição de que qualquer pessoa ou organização que aja em seu nome, seja como representante, agente, mandatária ou sob qualquer outro vínculo, utilize qualquer meio imoral ou antiético nos relacionamentos com empregados do Banco de Brasília S.A.;

ab) Não fraudada, tampouco manipula o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos que celebra e não criará pessoa jurídica de modo fraudulento ou irregular para celebrar contrato administrativo;

ac) Apoia e colabora em qualquer apuração de suspeita de irregularidades e/ou violação da lei, refletidos nesta declaração, sempre em estrito respeito à legislação vigente;

ad) Tem ciência de que o descumprimento das alíneas "w" a "ab" ensejará as sanções constantes do art. 299 do Código Penal Brasileiro e da Lei 12.846/2013.

Brasília,

EMERSON VASCONCELOS Assinado de forma digital por
RIZZA:70171289153 EMERSON VASCONCELOS
RIZZA:70171289153

EMERSON VASCONCELOS RIZZA

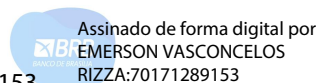
ANEXO II – TERMO DE CIÊNCIA E ADESÃO AO CÓDIGO DE CONDUTA DE FORNECEDOR DO BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SIA CORPORATE, pessoa Jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **17.311.079/0001-74**, com sede na SBS, Quadra 01, bloco E, Edif. Brasília, 7º andar, CEP: 70.072-900, por intermédio de seus representantes legais, devidamente constituídos, DECLARA, sob as penas da lei, para fins de formalização de contratação com o BRB – Banco de Brasília S.A., que:

- a) Recebeu ou teve acesso a uma cópia integral do Código de Conduta de Fornecedor do BRB – Banco de Brasília S.A., disponível no site www.brb.com.br;
- b) Tomou conhecimento de todos os seus termos e se compromete a cumpri-los integralmente;
- c) Compartilhará as condutas contidas neste Código com seus empregados, sua respectiva cadeia produtiva e seus subcontratados, quando for o caso;
- d) Não tomou conhecimento de qualquer violação ou indício de violação a este Código ou à legislação anticorrupção;
- e) Se compromete a informar ao BRB – Banco de Brasília S.A. caso venha a tomar conhecimento de qualquer violação ou indício de violação a este Código ou à legislação anticorrupção;
- f) Tomou conhecimento de que a manutenção da relação contratual com o BRB – Banco de Brasília S.A. implica na concordância em seguir este Código e suas eventuais alterações, aditamentos ou revisões futuras;
- g) Se compromete em acessar o endereço eletrônico www.brb.com.br, para manter-se atualizado em razão de possíveis alterações neste Código de Conduta.
- h) Tomou conhecimento do acesso externo ao canal de denúncias do BRB, o qual se dá por meio do endereço eletrônico <http://canaldedenuncias.brb.com.br>.

Brasília,

EMERSON
VASCONCELOS
RIZZA:70171289153

Assinado de forma digital por
 EMERSON VASCONCELOS
RIZZA:70171289153

EMERSON VASCONCELOS RIZZA

ANEXO III - DECLARAÇÃO PARA FINS DO DECRETO Nº 39.860, DE 30 DE MAIO DE 2019

BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A.
PROCESSO Nº **041.000.391/2023**.

CONTRATADA	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII SIA CORPORATE
CNPJ/CPF	17.311.079/0001-74
REPRESENTANTE LEGAL	EMERSON VASCONCELOS RIZZA
CPF	701.712.891-53

A pessoa física ou jurídica acima identificada, por intermédio de seus representantes legais, declara que não incorre nas vedações previstas no Artigo 9º da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, no Artigo 15 do Regulamento de Licitações e Contratos do BRB – Banco de Brasília S.A., de 29 de março de 2021, no Artigo 38 da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e no Artigo 1º do Decreto nº 39.860, de 30 de maio de 2019. Essa declaração é a expressão da verdade, sob as penas da lei.

Brasília,

EMERSON
VASCONCELOS
RIZZA:70171289153



Assinado de forma
digital por EMERSON
VASCONCELOS
RIZZA:70171289153

EMERSON VASCONCELOS RIZZA

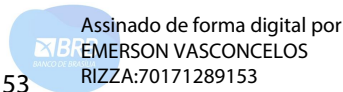
ANEXO IV - TERMO VOLUNTÁRIO DE COMPROMISSO

A empresa **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SIA CORPORATE**, pessoa Jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **17.311.079/0001-74**, com sede na SBS, Quadra 01, bloco E, Edi. Brasília, 7º andar, CEP: 70.072-900, neste ato devidamente representada pelo **Sr. EMERSON VASCONCELOS RIZZA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, bancário, portador da Carteira de Identidade nº 2.011.838 – SSP/DF, expedida em 29-10-1997, e do CPF nº 701.712.891-53, residente e domiciliada em Brasília-DF, declara:

- Estar plenamente ciente do teor e da extensão do documento Relacionamento de Valor do BRB Banco de Brasília S.A. localizado no sítio www.brb.com.br e deter plenos poderes e informações para firmá-lo;
- Estar ciente de que a assinatura deste Termo de Compromisso não obriga o BRB a estabelecer qualquer relação comercial com a empresa signatária;
- A vigência deste Termo se restringe ao prazo de validade do instrumento jurídico que estabelece a relação comercial.

Brasília,

EMERSON
VASCONCELOS
RIZZA:70171289153

Assinado de forma digital por

EMERSON VASCONCELOS
RIZZA:70171289153

EMERSON VASCONCELOS RIZZA