

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/MF Nº 04.200.649/0001-07
NIRE 35300546547

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO DE SÉRIE ÚNICA DA 122ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 17 DE JUNHO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 17 de junho de 2026, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60" e "CVM", respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** ("Emissora" ou "Securitizadora"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da Série Única da Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Titulares dos CRI", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos da cláusula 15.3 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 122ª (centésima vigésima segunda) emissão da Companhia Província de Securitização, Lastreado em Crédito Imobiliário Devidos pela IZP HLD MFA Itacema Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.*", celebrado em 13 de outubro de 2025 ("Termo de Securitização").

3. PRESENÇA: Presentes os representantes (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.253.654/0001-76, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora.

4. MESA: Presidente: Barbara Fender Faustinoni; e Secretária: Gabriella Augusta Apro.

5. ORDEM DO DIA: A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre a seguinte matéria:

(i) A alteração do Valor Mínimo das Unidades Garantia, previsto na cláusula 7.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em razão do valor de mercado atribuído no novo Laudo de Avaliação das Unidades Garantia, disposto no Anexo III à presente Ata.

Caso aprovado o presente item, o Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel passará a vigor conforme Anexo II à presente Ata.

6. DELIBERAÇÕES: Examinada e debatida a matéria constante da Ordem do Dia:

(i) Os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, aprovaram sem ressalvas, nos termos do item (i) da Ordem do Dia, a alteração do Valor Mínimo das Unidades Garantia, previsto na cláusula 7.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em razão do valor de mercado atribuído no novo Laudo de Avaliação das Unidades Garantia, disposto no Anexo II à presente Ata. Sendo certo que, o Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel passará a vigor conforme Anexo III à presente Ata.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam, autorizados, a praticarem todos os atos necessários à viabilização da presente deliberação, bem como celebrar todos os instrumentos e/ou aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir o deliberado na presente Ata.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.2. O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

7.3. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7.4. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

7.5. A presente ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

7.6. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8. ENCERRAMENTO: oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada eletronicamente pelos presentes.

São Paulo, 17 de junho de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 122ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 17 de junho de 2026.)

Barbara Fender Faustinoni
Presidente

Gabriella Augusta Apro
Secretária

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Barbara Fender Faustinoni

Cargo: Procuradora

CPF/MF: 365.125.158-62

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Agente Fiduciário

Nome: Maria Cecília Carrazedo de Andrade

Cargo: Diretora

CPF/MF: 343.913.778-37

Nome: Ricardo de Santos Freitas

Cargo: Diretor

CPF/MF: 121.220.368-26



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 122ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 17 de junho de 2026.)

LISTA DE PRESENÇA

*****CONFIDENCIAL*****



(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 122ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 17 de junho de 2026.)

Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel

Anexo V - UNIDADES ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE

Unidade	Área (m²)	Fração ideal	R\$
156	122,99	1,34590%	2.051.790,76
175	34,85	0,44221%	581.411,62
181	56,76	0,66266%	946.941,85
182	59,18	0,71098%	987.315,3
183	57,09	0,69344%	952.447,3
184	34,85	0,44221%	581.411,62
185	34,85	0,44221%	581.411,62
191	56,76	0,66266%	946.941,85
192	59,18	0,71098%	987.315,34
193	57,09	0,69344%	952.447,33
194	34,85	0,44221%	581.411,62
195	34,85	0,44221%	581.411,62
201	56,76	0,66266%	946.941,85
202	59,18	0,71098%	987.315,34
203	57,09	0,69344%	952.447,33
204	34,85	0,44221%	581.411,62
211	56,76	0,66266%	946.941,85
212	59,18	0,71098%	987.315,34
213	57,09	0,69344%	952.447,33
214	34,85	0,44221%	581.411,62
215	34,85	0,44221%	581.411,62
216	103,2	1,20382%	1.721.712,46
221	56,76	0,66266%	946.941,85
222	59,18	0,71098%	987.315,34
223	57,09	0,69344%	952.447,33



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

224	34,85	0,44221%	581.411,62
225	34,85	0,44221%	581.411,62
226	103,2	1,20382%	1.721.712,46
Total:		18,51104%	25.742.854,41



(Anexo III da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 122ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 17 de junho de 2026.)

Laudo de Avaliação das Unidades Garantia

(O Laudo de Avaliação segue na próxima página.)



Relatório de Valoração

IZP ITACEMA

Rua Itacema, 398 – Itaim Bibi

São Paulo, SP

P.VAL.RVB.783/25_4 e C.VAL.035/25

Elaborado exclusivamente para IZP ITACEMA
EMPREENDIMENTOS S.A.

19 de maio de 2026

Sumário

Sumário de Valoração.....	2
Sumário Executivo.....	3
Bases de Valoração.....	5
Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade.....	6
Condições e Limitações.....	7
Disposições Finais.....	10
Relatório de Valoração.....	11
1. Análise do Imóvel.....	12
1.1 Características do Imóvel.....	13
1.2 Planejamento Urbano.....	23
1.3 Considerações Legais.....	26
1.4 Ocupação.....	28
2. Condições de Mercado.....	29
2.1 O Mercado de Escritórios de São Paulo.....	30
2.2 O Mercado de Lançamentos Residenciais em São Paulo.....	41
2.3 O Mercado de Investimento Imobiliário.....	47
3. Análise de Valor.....	54
3.1 Considerações de Valor.....	55
3.2 Valoração.....	60
3.3 Análise Complementar.....	61
Apêndices.....	68
A. Fotografias.....	69
B. Evidências de Mercado.....	72
C. Fluxo de Caixa Projetado.....	75

Sumário de Valoração

Sumário Executivo



Data do Relatório	19 de maio de 2026.
Avaliadora	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba, Recife, Salvador e Vitória.
Destinatário	IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS S.A.
Objetivo	Determinar o valor de mercado.
Finalidade	Patrimonial / Contábil.
Instrução	Conforme proposta P.VAL.RV6.783/25_4 de 30/07/2025 e aditivo contratual C.VAL.035/25 de 07/10/2025.
Objeto	Projeto IZP Itacema.
Tipo	Edifício <i>mixed-use</i> (Corporativo, residencial e <i>retail</i>).
Localização	Rua Itacema, 398 – Itaim Bibi, São Paulo, SP
Descrição do Imóvel	Trata-se de um projeto <i>mixed-use</i> composto por unidades residenciais, corporativas e de <i>retail</i>. O edifício é composto por 29 pavimentos, sendo os do 2º ao 13º pavimento destinados ao uso corporativo, do 13º ao 16º pavimento são destinados ao uso residencial e do 14º pavimento até o 22º pavimento são destinados ao uso

	corporativo. As unidades de retail se localizam entre o térreo e o 1º pavimento do edifício.
Áreas do estudo	Terreno:1.552,93 m² Residencial:2.807,01 m² Corporativo:7.202,47 m² Retail¹:1.022,84 m² Área Total:11.032,32 m²
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.
Considerações de Valor	– Localização em região nobre – residencial e corporativa – de São Paulo, no bairro do Itaim Bibi, com fácil acesso para as principais vias da região. A sua visibilidade é ampla perante as duas vias que faz frente, com fácil acessibilidade ao imóvel; – O seu zoneamento atual é favorável a incorporação de empreendimentos residenciais e não residenciais, com amplos incentivos e benefícios construtivos no que se refere ao uso misto com alta verticalização, como se refere o projeto aprovado existente e aplicável ao imóvel em questão; – Escassez de terrenos disponíveis similares ao avaliando em seu entorno imediato, seja para ocupação ou investimento, venda ou locação; – O projeto do empreendimento é de alto padrão, e as unidades apresentam boa liquidez, tanto para venda quanto para locação; – Atualmente o projeto encontra-se com 55% da sua obra financeira concluída, com previsão de entrega em setembro/2026. Na data de avaliação, cerca de 18% das unidades residenciais já haviam sido vendidas; – Desta forma, acreditamos que o imóvel possa apresentar restrita liquidez para venda na data de valoração, sobretudo para investidores do segmento dispostos a performar os ativos a longo prazo, com boas perspectivas de liquidez para venda e ocupação quando pronto estiver.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	30 de junho de 2025;
Data de Valoração	31 de março de 2026;
Opinião de Valor²	Valor de Mercado para 100% do imóvel R\$ 193.200.000,00 (Cento e Noventa e Três Milhões e Duzentos Mil Reais).

¹ As áreas 2 e 4 não foram consideradas para esta análise, pois são de propriedade do proprietário do terreno

² Apenas como referência, em 31/03/2026, no câmbio comercial US\$1,00 equivale a R\$ 5,2188.

Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS S.A. ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta P.VAL.RVB.783/25_4, de 30 de julho de 2025 e aditivo contratual C.VAL.035/25 de 07 de outubro de 2025, celebradas entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;
2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, cenário das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "aspira" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;
4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, consequentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;
5. No melhor conhecimento de CBRE, consideramos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:
 - a. Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;
 - b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;
 - c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);
6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relação às informações recebidas;
7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc. em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;
9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;
10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;
11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;
15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;
16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;
17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;
18. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;
19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a. Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;
 - b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;
 - c. Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
 - d. imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - e. Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

- f. imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - g. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - h. Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- a. O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b. Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;
23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;
24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;
25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;
26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;
27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.
28. A vistoria foi realizada em 27 de abril de 2026.

Disposições Finais

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no objeto de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados à nossa opinião a ser expressa.

Conflito de Interesses

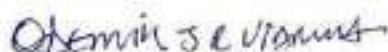
Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, poderá ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração, nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Nosso relatório será elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Desta forma, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Atenciosamente,



Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D
Diretor

Para e em nome de:
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

Relatório de Valoração

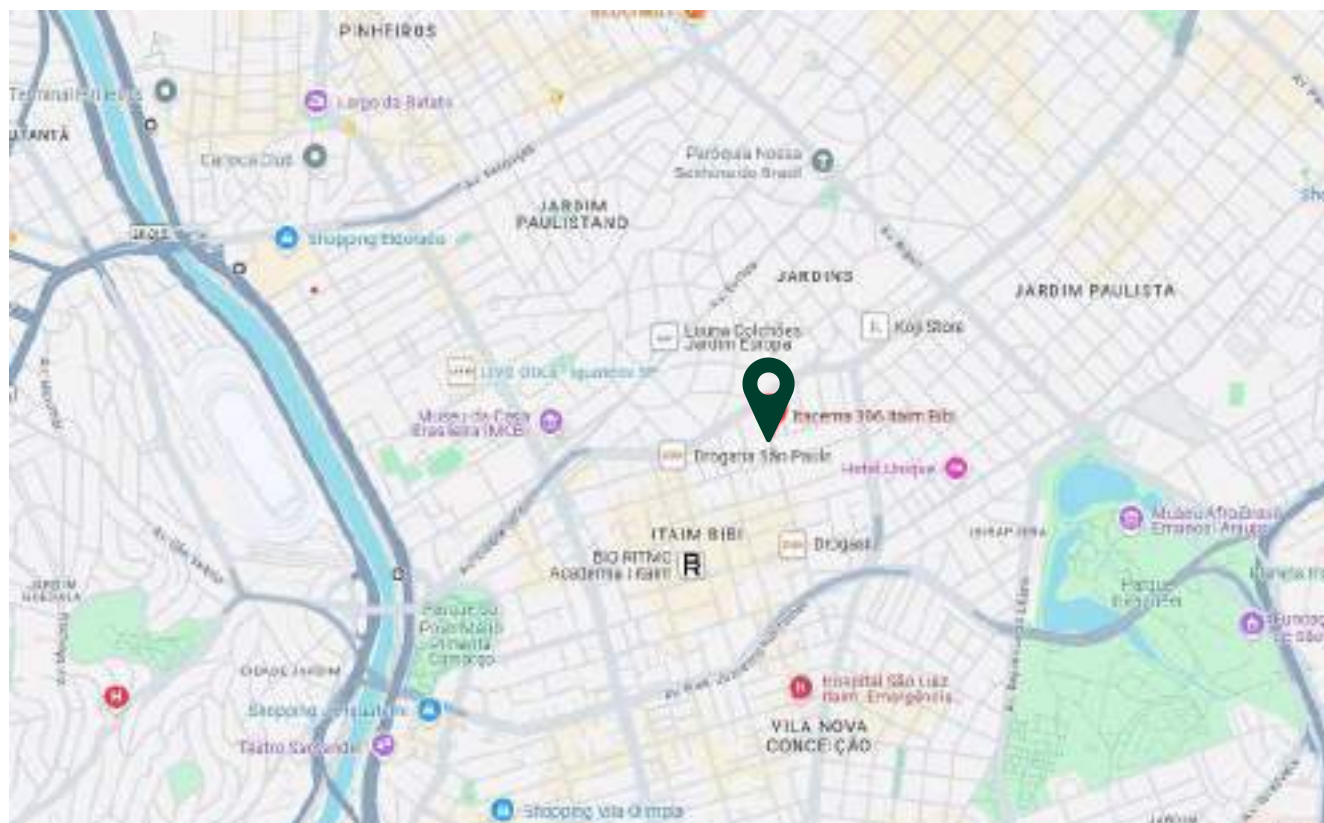
1

Análise do Imóvel

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado na Rua Itacema, 398 bairro de Itaim Bibi, no município e estado de São Paulo.



Planta de Localização – Google Maps® junho/25

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região oeste do município, na quadra delimitada pelas ruas Itacema, Dr. Renato Paes de Barros e Antônio Felício, e pela Avenida Nove de Julho.

Como referência, o imóvel está a um raio de:

- 120 m da Avenida Nove de Julho;
- 720 m da Avenida Pres. Juscelino Kubitschek;
- 950 m da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- 1,2 km do Esporte Clube Pinheiros;
- 1,3 km do Iguatemi Shopping;
- 1,4 km do Parque do Ibirapuera;
- 1,8 km da Estação Cidade Jardim da linha 9 – Esmeralda, da CPTM;

- 4,9 km do Aeroporto de Congonhas,
- 25,2 km do Aeroporto internacional de São Paulo, em Guarulhos.



Planta de Situação – Fonte: Google Earth® junho/2025

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel avaliado está inserido no bairro Itaim Bibi, um dos bairros mais nobres de São Paulo. A região é altamente adensada e apresenta grande verticalização, sendo composta pelos usos residencial e comercial. O uso residencial é predominantemente formado por apartamentos de alto padrão. Já o uso comercial é formado por estabelecimentos de pequeno e médio porte, distribuído pelas ruas do bairro, além de diversos bares e restaurantes. Vale destacar, o Shopping Iguatemi São Paulo e o Shopping Eldorado, grandes centros comerciais de São Paulo.

O bairro abriga o principal polo corporativo do país, as avenidas Jucelino Kubistchek e Brigadeiro Faria Lima, onde estão instaladas empresas do mercado financeiro, bancos e *start-ups*.

Com relação aos usos institucionais, a região conta com o Parque do Povo, o Esporte Clube Pinheiros e o Clube Hebraica.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Rua Itacema possui duas pistas de rolamento com sentido único, estacionamento permitido de ambos os lados da via, e passeios para pedestres, totalizando uma largura de aproximadamente 13 metros. A Rua Dr. Renato Paes de Barros possui duas pistas de rolamento, sentido único, estacionamento para veículos de ambos os lados da via e passeios para pedestres, encerrando cerca de 17 m de largura. E por fim, a Rua Antônio Felício possui uma pista de rolamento para cada sentido, estacionamento permitido de ambos os lados da via, passeios para pedestres e totaliza uma largura de aproximadamente de 12 m.

1.1.5 Comunicações

O imóvel está localizado a poucos metros da Avenida Nove de Julho, que possibilita o acesso a importantes avenidas da cidade, como as avenidas Brigadeiro Faria Lima, Cidade Jardim, Brasil e Juscelino Kubistchek.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus que ligam a região ao centro e demais bairros da cidade, localizados principalmente na Avenida Nove de Julho.

Quanto à malha ferroviária, o imóvel está a um raio de 1,8 km Estação Cidade Jardim da Linha 9 – Esmeralda, da CPTM, além da ligação com as demais linhas da rede e com o metrô.

Quanto ao transporte aéreo, o imóvel está a um raio de 4,9 km do Aeroporto de Congonhas, e 25,2 km do Aeroporto Internacional de São Paulo em Guarulhos.

1.1.6 Descrição

1.1.6.1 Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com topografia plana e superfície seca, encerrando uma área de 1.552,93 m².

Dimensões Aproximadas

Frente:	25 m com a Rua Itacema
	59 m com a Rua Dr. Renato Paes de Barros
	12 m com a Rua Antônio Felício
Fundos:	47 m com lotes adjacentes

1.1.6.2 Projeto Existente

De acordo com o material fornecido pela CONTRATANTE, trata-se de um empreendimento de uso misto de alto padrão, o qual abrange unidades residenciais e não residenciais, totalizando 11.206,92 m² locáveis e 120 vagas de estacionamento.

A construção contará com especificações técnicas de alto padrão, e será composta andares de escritórios (lojas corporativas), unidades residenciais, lojas e 120 vagas de garagem. Além disso, o empreendimento apresentará duas fachadas principais com 5 lojas, sendo que quatro lojas terão frente para o cruzamento da Rua Itacema com a Rua Dr. Renato Paes de Barros, e uma loja, para a Rua Antonio Felício.

Na data de valoração, o terreno encontrava-se em fase de construção. Para fins de valoração, considerou-se a o estágio atual da obra na data base de valoração, conforme as informações fornecidas pela CONTRATANTE. Adicionalmente, as unidades residenciais não são objeto da presente avaliação.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções previstas ao Edifício Itacema 396.

Imóvel em Estudo e Composição dos Andares

Edifício	
Nome do Edifício	ITACEMA 396
Término da Construção	Dezembro de 2026
Padrão Construtivo	Alto Padrão
Quantidade de Pavimentos	23 pavimentos sendo 9 destinados a uso residencial, 12 destinados ao uso corporativo, além de 1 andar técnico, térreo e 5 subsolos
Incorporação	Idea! Zarvos
Arquitetura	Bernardes Arquitetura
Unidades em Estudo	100% das unidades corporativas e lojas 1, 3 e 5 localizadas no térreo
Composição dos Andares	
Pavimento	Ambientes
5° ao 1° Subsolo	Estacionamento e áreas técnicas
Térreo	Recepção unidades corporativas, lobby residencial e lojas
1º pavimento	Mezanino e áreas técnicas das lojas
2° ao 13º pavimento	Unidades corporativas
14º ao 22º pavimento	Unidades residenciais
23º pavimento	Área técnica
Ático	Área técnica

Fonte: Informações disponibilizadas pelo cliente.

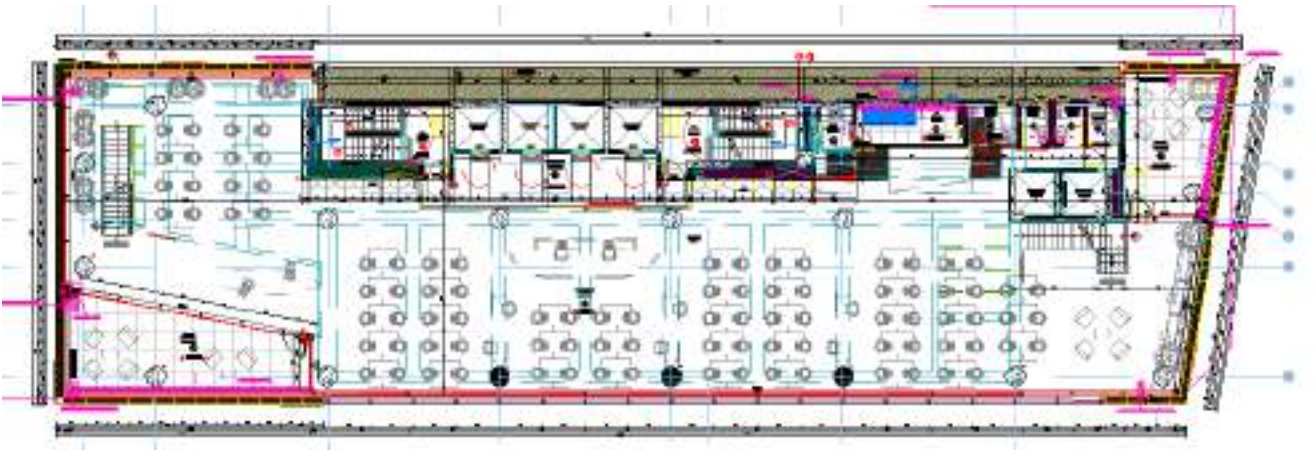
A seguir, as ilustrações da implantação, de um pavimento tipo corporativo, das lojas localizadas no térreo e de um pavimento tipo residencial:



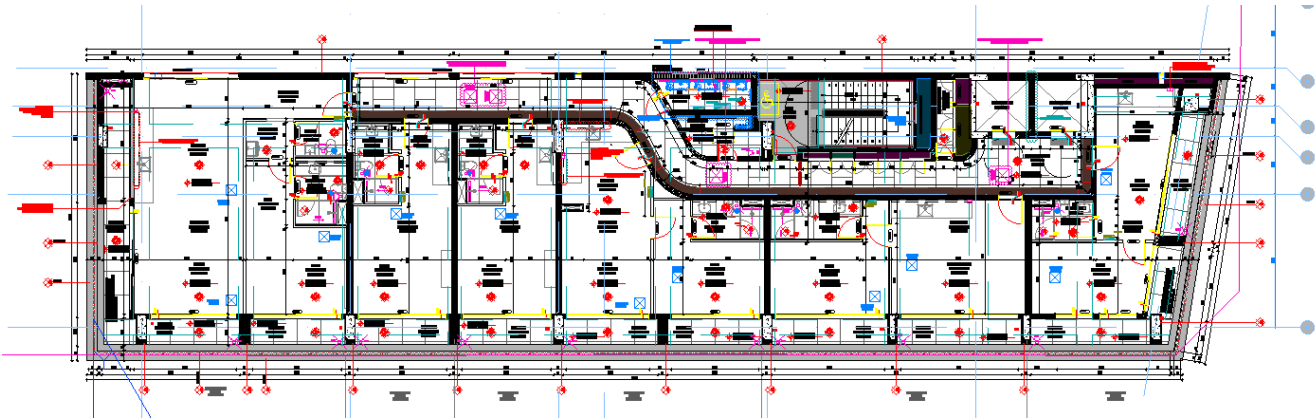
Edifício Itacema 396 – Ilustração da Implantação com destaque para as Lojas localizadas no térreo (Bernardes Arquitetura)



Edifício Itacema 396 – Ilustração da Loja 5 localizadas no térreo – Frente Rua Antonio Felicio (Bernardes Arquitetura)



Edifício Itacema 396 - Ilustração do 3º pavimento - Corporativo (Bernardes Arquitetura)



Edifício Itacema 396 - Ilustração do 16º ao 22º pavimento - Residencial (Bernardes Arquitetura)

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas Gerais

Características Construtivas

Fundações	Fundação profunda de concreto
Superestrutura	Concreto armado
Fechamentos	Alvenaria de vedação
Cobertura	Laje impermeabilizada
Pé direito Livre	2,60 m - residencial e 2,78 m corporativo
Piso Elevado	Sim, para as áreas corporativas

Descrição do Pavimento Tipo: Formato de laje praticamente retangular, com área de terraço privativo para as unidades corporativas e core lateral de circulação e serviços

Acabamentos Previstos

Ambiente	Teto	Piso	Parede
Lobby/ Recepção	Gesso com iluminação embutida	Mármore	Mármore
Escritórios	Gesso c/ iluminação embutida	Carpete	Pintura Látex
Subsolos	Concreto aparente	Concreto aparente	Concreto aparente
Sanitários	Gesso c/ iluminação embutida	Porcelanato	Pintura Látex

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical	- 2 Elevadores destinados às unidades residenciais; - 4 Elevadores destinados às unidades corporativas; - Escadas internas; - Rampas de acesso aos subsolos.
Sistema de Ar Condicionado	Sistema VRF
Combate ao Incêndio	- Rede e sistema de hidrantes; - Sprinklers nas áreas corporativas; - Escadas de incêndio pressurizadas.
Energia Elétrica	- 2 geradores de 500 kVA atendendo à 100% do empreendimento.
Segurança Predial e Telecom	- Controle de acesso de veículos e pessoas por catracas; - Previsão de portaria 24h para as unidades residenciais; - Sistema de CFTV.
Área Operacional e Amenities	- Lavanderia, academia, sauna e piscina para as unidades residenciais; - Bicicletário; - Previsão de estacionamento terceirizado.
Vagas de Estacionamento	120 vagas de estacionamento aplicáveis ao imóvel em estudo, equivalente a uma relação de uma vaga para 93 m² locáveis.

CAPEX/Retrofit

Descrição:	Construção do edifício		
Valor do Investimento:	R\$ 71.579.610	Prazo:	dez/27

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que constam quadro de áreas do imóvel fornecidos pela CONTRATANTE.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas de pavimentos:

Quadro de Áreas | Imóvel em Estudo

Pavimento/Unidade	Uso	Área Locável (m² BOMA)
5º SUBSOLO	Estacionamento	-
4º SUBSOLO	Estacionamento	-
3º SUBSOLO	Estacionamento	-
3º SUBSOLO	Estacionamento	-
1º SUBSOLO	Estacionamento	-
TÉRREO	Loja 1	290,66
TÉRREO	Loja 2	70,78
TÉRREO	Loja 3	450,33
TÉRREO	Loja 4	103,82
TÉRREO	Loja 5	281,86
1º PAVIMENTO	Lojas Veterinárias (1/3/5)	-

INTERMEDIÁRIO	Loja - Áreas Técnicas	-
2º PAVIMENTO	Escritório	-
3º PAVIMENTO	Escritório - Mezanino	1.318,92
4º PAVIMENTO	Escritório	-
5º PAVIMENTO	Escritório - Mezanino	1.318,92
6º PAVIMENTO	Escritório	-
7º PAVIMENTO	Escritório - Mezanino	1.318,63
8º PAVIMENTO	Escritório	-
9º PAVIMENTO	Escritório - Mezanino	1.286,78
10º PAVIMENTO	Escritório	-
11º PAVIMENTO	Escritório - Mezanino	1.286,77
12º PAVIMENTO	Escritório	-
13º PAVIMENTO	Escritório - Mezanino	672,45
14º ANDAR	Residencial	-
15º ANDAR	Residencial	385,50
16º ANDAR	Residencial	345,93
17º ANDAR	Residencial	345,93
18º ANDAR	Residencial	345,93
19º ANDAR	Residencial	345,93
20º ANDAR	Residencial	345,93
21º ANDAR	Residencial	345,93
22º ANDAR	Residencial	345,93
23º ANDAR	Área Técnica	-
COBERTURA	Área Técnica	-
Total		11.206,92

Fonte: (Quadro de áreas fornecida pelo cliente)

Importante destacar que as lojas 2 e 4 do quadro de áreas acima não são objeto de avaliação por se tratar de unidades de propriedade dos permutantes do terreno. Neste sentido para a fins de avaliação consideramos a área total de 11.032,32 m², sendo 1.022,84 m² de lojas, 7.202,47 m² de lojas corporativas e 2.807,01 m² de unidades residenciais.

A seguir apresentamos o quadro de áreas das unidades residenciais separadamente:

Unidades Residenciais	Uso	Área Locável (m² Privativo)
Unidade 151	Residencial	56,76
Unidade 152	Residencial	59,18
Unidade 153	Residencial	57,09
Unidade 154	Residencial	34,85
Unidade 155	Residencial	34,85
Unidade 156	Residencial	142,77
Unidade 161	Residencial	56,76
Unidade 162	Residencial	59,18
Unidade 163	Residencial	57,09
Unidade 164	Residencial	34,85
Unidade 165	Residencial	34,85
Unidade 166	Residencial	103,20
Unidade 171	Residencial	56,76
Unidade 172	Residencial	59,18
Unidade 173	Residencial	57,09

Unidade 174	Residencial	34,85
Unidade 175	Residencial	34,85
Unidade 176	Residencial	103,20
Unidade 181	Residencial	56,76
Unidade 182	Residencial	59,18
Unidade 183	Residencial	57,09
Unidade 184	Residencial	34,85
Unidade 185	Residencial	34,85
Unidade 186	Residencial	103,20
Unidade 191	Residencial	56,76
Unidade 192	Residencial	59,18
Unidade 193	Residencial	57,09
Unidade 194	Residencial	34,85
Unidade 195	Residencial	34,85
Unidade 196	Residencial	103,20
Unidade 201	Residencial	56,76
Unidade 202	Residencial	59,18
Unidade 203	Residencial	57,09
Unidade 204	Residencial	34,85
Unidade 205	Residencial	34,85
Unidade 206	Residencial	103,20
Unidade 211	Residencial	56,76
Unidade 212	Residencial	59,18
Unidade 213	Residencial	57,09
Unidade 214	Residencial	34,85
Unidade 215	Residencial	34,85
Unidade 216	Residencial	103,20
Unidade 221	Residencial	56,76
Unidade 222	Residencial	59,18
Unidade 223	Residencial	57,09
Unidade 224	Residencial	34,85
Unidade 225	Residencial	34,85
Unidade 226	Residencial	103,20
Total		2.807,01

1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, atualmente, o imóvel trata-se de um terreno com obras da construção do empreendimento descrito no item "1.1.6.2 Projeto Existente". Portanto, assumiremos que o empreendimento será entregue em estado novo e em boas condições de funcionamento de suas instalações para ocupação.

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice A.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Enquadramento

As principais legislações incidentes atualmente no imóvel são as seguintes:

- Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, que preveem a construção de condomínios e empreendimentos imobiliários;
- Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas emendas, que dispõe sobre o parcelamento de terrenos urbanos;
- Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;
- Plano Diretor Estratégico – PDE, Lei Municipal nº 16.060, de 31 de julho de 2014;
- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Zoneamento), Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016;
- Código de Obras – Lei Municipal nº 16.642, de 9 de maio de 2017;
- Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016, que regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos;
- Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 e estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei.

De acordo com o Zoneamento, o imóvel encontra-se em área urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Macroárea de Urbanização Consolidada, em uma Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU). As ZEUs são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

1.2.2 Parcelamento do Solo

As principais leis federais que tratam do parcelamento do solo atualmente, no sentido amplo, são a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e a 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre a construção de condomínios e empreendimentos imobiliários e o parcelamento, uso e ocupação do solo respectivamente.

Mesmo com características distintas, elas tratam de temas como o fracionamento de um imóvel, seja por meio de parcelamento (desmembramento ou loteamento), ou seja, por meio da criação de um condomínio.

Contudo, além das regras gerais nelas estabelecidas, no Município de São Paulo, o parcelamento do solo é regido pelas determinações do Zoneamento (Lei 16.402/16).

Para o imóvel em questão, os parâmetros de parcelamento do solo são os seguintes:

Parâmetros de Parcelamento de Solo – Lei 16.402/16

Frente Mínima (m):	20	Frente Máxima (m):	150
Área Mínima (m²):	1000	Área Máxima (m²):	20.000

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

1.2.3 Usos Permitidos

A ZEU é uma zona com possibilidade de instalação de quase todos os usos, com exceção do uso não residencial nRa-6 e dos industriais do tipo Ind-2.

Contudo, devem-se observar as condições de instalação a que se refere o Quadro 4a do Zoneamento, determinadas de acordo com a subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos. Tal quadro determina:

- O número mínimo de vagas por área construída computável (em m²) ou por número de unidades habitacionais (UH);
- A necessidade de vestiário para usuários de bicicleta;
- As características dos espaços para carga e descarga;
- A determinação de área para embarque e desembarque de passageiros;
- A necessidade de largura mínima da via para acesso ao empreendimento.

Por fim, devem-se observar as determinações do decreto nº 57.521, de 2016, que regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos, e do decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016; estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei.

1.2.4 Ocupação do Solo

1.2.4.1 Parâmetros de Ocupação do Solo

Dentre os parâmetros definidos pelo PDE e o Zoneamento, deverá prevalecer as condicionantes e parâmetros mais restritivos dentre as duas leis, salvo exceções.

Os principais parâmetros de ocupação do solo são aqueles determinados pelo Zoneamento para a ZEU, na qual o imóvel está inserido, conforme tabela a seguir.

LPUOS – Lei 16.402/16

Leis aplicáveis:		Lei Municipal 16.402 de 22 de março de 2016 e Lei 15.050 de 31 de julho de 2014 (PDE)	
Zoneamento:	ZEU	Taxa de Ocupação:	0,70
Coefficiente de Aproveitamento:	0,50/1,0/4,0 (min./bas./max.)	Taxa de Permeabilidade:	0,25

LPUOS – Lei 16.402/16

Tamanho Mínimo de Lote:	1000 m²	Tamanho Máximo de Lote:	20.000 m²
Recuos:	<u>Frontal:</u> NA	<u>Fundos e Laterais:</u> - h (Altura do edifício) <= 10 m: NA - h¹ > 10m: 3	
Usos Permitidos:	Residencial e Não-Residencial²		

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

(1) NA = não se aplica;

Por fim, consideramos que o projeto ali existente esteja em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

¹ Os recuos laterais e traseiros por altura da edificação acima de 10m (dez metros) serão isentos de acordo com o disposto nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

² Exceto uso nRa-6 e todos do Ind-2.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, que apresenta as seguintes informações:

TITULAÇÃO DO IMÓVEL	
Registro:	4ª Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Matrícula:	202.762
Proprietário(a):	IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Data de Emissão:	28/03/2025
Área de Terreno (m²)	1.552,93 m²
Área Construída (m²):	-
Fração Ideal de Terreno das Unidades Avaliando:	66,6554%
Observações:	Está registrada na matrícula a incorporação imobiliária do empreendimento denominado "Condomínio Itacema 396". A parte ideal de 75% do imóvel desta matrícula foi alienada fiduciariamente a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário. Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dívidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias da notificação de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2025, no qual constam as informações a seguir.

CADASTRO DO IMÓVEL 016.048.0432-7	
Contribuinte:	CNPJ 36.741.397/0001-10 IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA
Ano de construção:	-
Testada (m)	59,20
Área de terreno (m²):	1.712,00
Área construída (m²)	-
Valor venal (R\$):	32.363.791,00
Valor do imposto (R\$):	610.412,00

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo – Secretaria de Finanças

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

1.4 Ocupação

Segundo o R.10 da matrícula do imóvel, está registrada a incorporação imobiliária do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO ITACEMA 396”. E, em visita realizada ao imóvel, verificamos que o mesmo encontra-se em obras, no estágio de execução da estrutura.

2

Condições de Mercado

2.1 O Mercado de Escritórios de São Paulo

2.1.1 Histórico e Regiões

O mercado de escritórios de São Paulo é o maior e principal mercado do Brasil, é classificado pela CBRE em cinco principais regiões apresentadas a seguir:

- Centro (CE);
- Paulista (PA);
- Jardins (JA);
- Marginal Pinheiros (MP); e
- Marginal Tietê (MT);

Além destes, os demais polos em desenvolvimento na Capital, são consolidados na região denominada Outros (Outras Regiões). O mapa a seguir identifica as principais regiões de escritório de São Paulo:

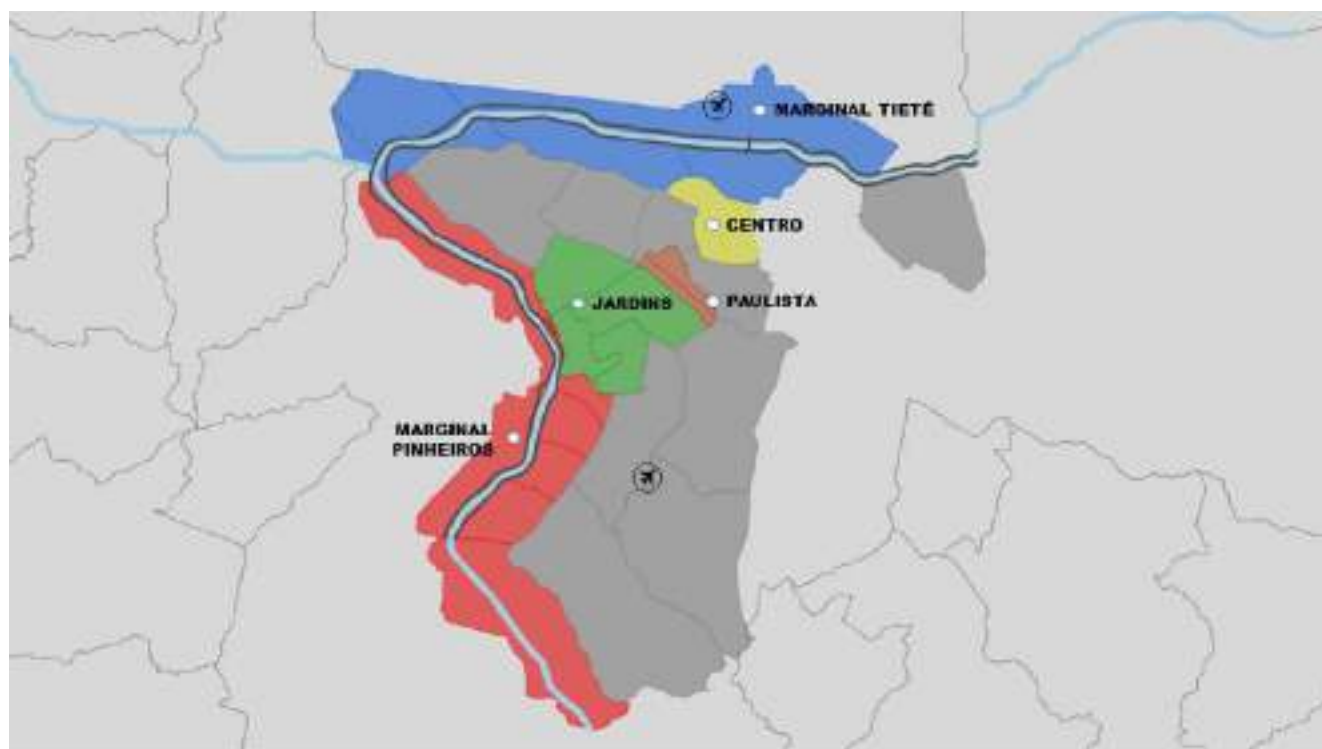


Figura 1 – As principais regiões de escritórios da RMSP

A seguir, um breve histórico da região que abrange o imóvel em estudo.

2.1.1.1 Região Jardins



Figura 2 – Avenida Brigadeiro Faria Lima, São Paulo/SP – CBRE.

Em meados dos anos de 1970, a expansão econômica e corporativa da cidade junto à nova legislação urbana da cidade aprovada na época e a disponibilidade de áreas nobres para incorporação, levou ao desenvolvimento de novos projetos em desenvolvimento no entorno da então recém-criada Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal avenida da região.

Observou-se diversos projetos desenvolvidos após um importante lançamento imobiliário da época, o Shopping Center Iguatemi no final dos anos 70, e ancorados na tanta disponibilidade de financiamento com recursos do Sistema Financeiro de Habitação – SFH naquela ocasião. Os edifícios em sua grande maioria de menor porte e ocupados por pequenos e médios ocupantes – com especificações técnicas limitadas.

Posteriormente, a consolidação da ocupação comercial da região levou ao surgimento de edifícios de melhor qualidade no sentido sul da Avenida Brigadeiro Faria Lima. Destaca-se o prolongamento e desenvolvimento da avenida na década de 1990, que permitiu a incorporação em terrenos com potencial para desenvolvimento.

Neste novo trecho, foram construídos edifícios de alto padrão construtivo, excelentes especificações técnicas e grande porte, visando abrigar as sedes de instituições financeiras, *tech companies* e as grandes empresas nacionais e multinacionais.

Atualmente, a região é o principal endereço corporativo da cidade. A expansão da Avenida Brigadeiro Faria Lima e as melhorias decorrentes da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, proporcionou o desenvolvimento, consolidação e a valorização os terrenos na região, sobretudo na intersecção com a Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, que, juntamente a Região Marginal (Pinheiros) da cidade, conta com novos empreendimentos e da mais alta qualidade da cidade.

2.1.2 Principais Indicadores de Mercado

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

2.1.2.1 Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagas, na cidade de São Paulo.

2.1.2.2 Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com Habite-se em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

2.1.2.3 Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro.

2.1.2.4 Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A absorção bruta reflete a área total negociada no mercado (movimentação das empresas e ocupantes). A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

2.1.2.5 Taxa de Vacância

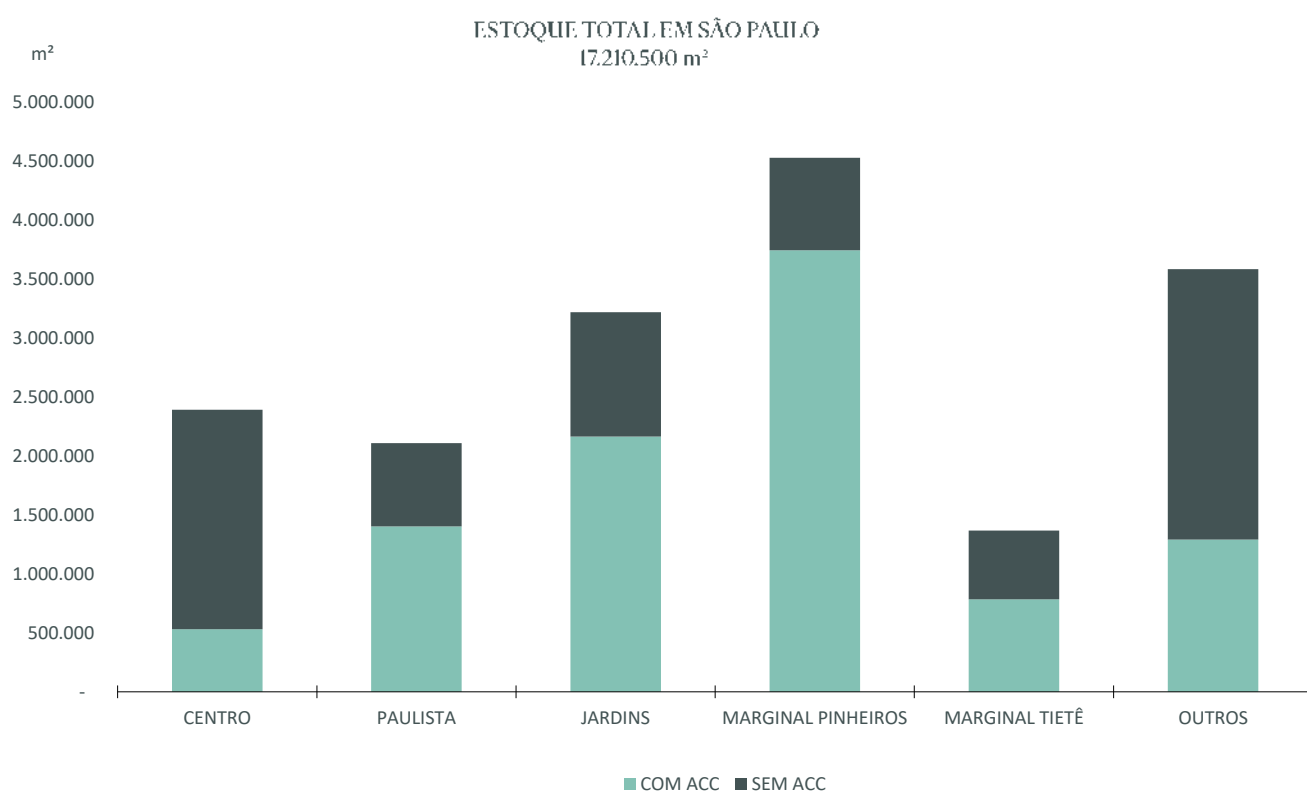
A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%. Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

2.1.3 Estoque Total

2.1.3.1 Visão Geral

Ao término de 2025, São Paulo possuía um estoque total de escritórios com cerca de 17,2 milhões de metros quadrados de área útil distribuídos em mais de 2.700 edifícios. Mais da metade deste estoque (9,9 milhões de m² ou 58% do total) têm sistema de ar-condicionado central (ACC), item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

O gráfico e a tabela seguir ilustram o estoque total de São Paulo por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar-condicionado central.



Fonte: CBRE Pesquisa.

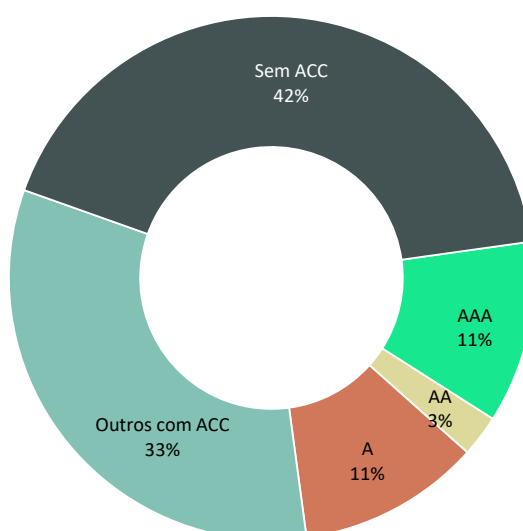
¹ Área útil: área de carpete, lobbies (considerando o edifício for de um único ocupante), copas, sanitários e depósitos no subsolo

REGIÃO	COM ACC (M²)	SEM ACC (M²)	TOTAL (M²)	PARTICIPAÇÃO
Centro	531.848	1.862.616	2.394.464	14%
Paulista	1.403.603	706.019	2.109.622	12%
Jardins	2.165.543	1.055.705	3.221.248	19%
Marginal	3.746.423	784.354	4.530.777	26%
Tietê	784.751	583.838	1.368.589	8%
Outros	1.292.656	2.293.202	3.585.858	21%
Total	9.924.824	7.285.734	17.210.558	100%

Observa-se a concentração da maior parte do estoque de edifícios com ar-condicionado central na região Marginal Pinheiros, a qual somada às regiões Paulista e Jardins, totalizam mais de 74% dos edifícios com ar-condicionado central da cidade.

Com relação à qualidade dos edifícios, o gráfico a seguir apresenta a distribuição do estoque total quanto à sua classificação qualitativa:

ESTOQUE TOTAL EM EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS
NA CIDADE DE SÃO PAULO VOLUME TOTAL 17.210.558 m²



Fonte: CBRE Pesquisa.

Observa-se que os edifícios de melhor qualidade (Classes A/AA/AAA) correspondem a 25% do estoque da cidade, ou seja, cerca de 4,3 milhões de m² os quais estão distribuídos em cerca de 200 edifícios de escritórios na cidade.

2.1.3.2 Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1985;
- Com sistema de ar-condicionado central (ACC);
- Com área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Com lajes com área útil acima de 250 m²;

Ao final do 4T25, a cobertura de mercado correspondia a um estoque de 9,44 milhões de metros quadrados de área útil, distribuídos em cerca de 930 edifícios.

A tabela a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório de São Paulo:

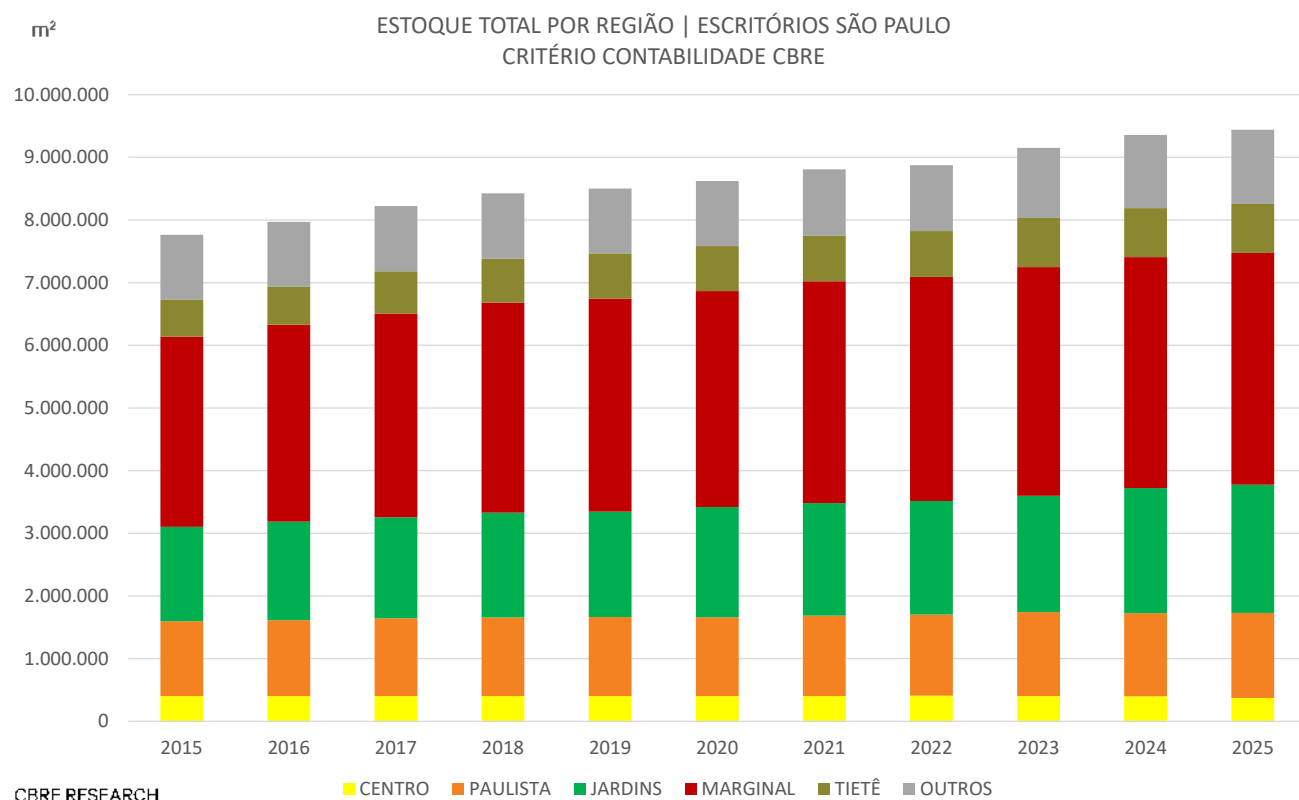
REGIÃO	ESTOQUE TOTAL (M² DE ÁREA ÚTIL)	PARTICIPAÇÃO NO MERCADO
Centro	371.572	4%
Paulista	1.358.100	14%
Jardins	2.045.057	22%
Marginal	3.700.877	39%
Tietê	781.553	8%
Outros	1.182.765	13%
Total	9.439.924	100%

Fonte: CBRE Pesquisa

Do quadro anterior, observa-se que 75% (cerca de 7,1 milhões de m² de área útil) estavam concentrados nas três principais regiões de escritórios da cidade: Paulista, Jardins e Marginal Pinheiros (PJM).

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de São Paulo por região dos últimos dez anos.

¹ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem sistema de ar-condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.



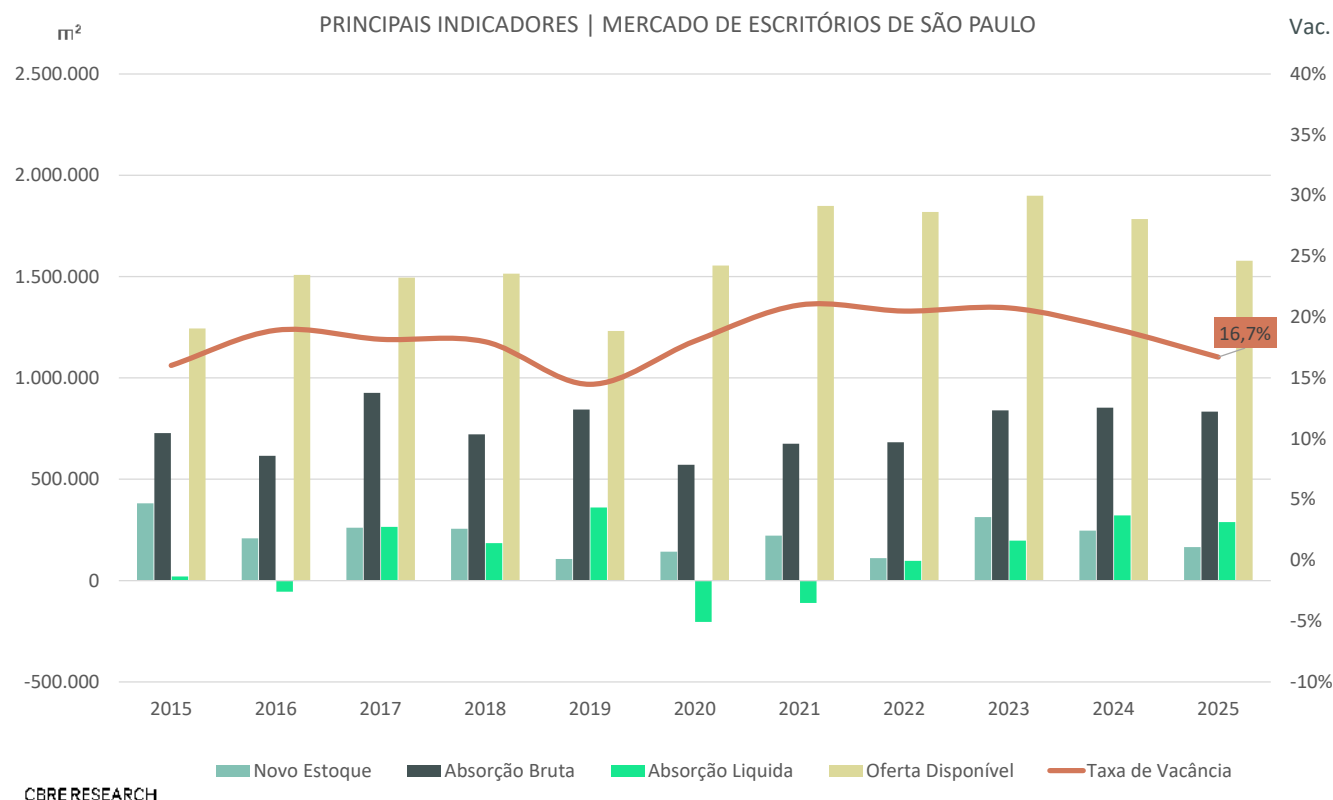
Fonte: CBRE Pesquisa.

Observa-se o crescimento do estoque da cidade de São Paulo em cerca de 21% nos últimos 10 anos, sendo a maior contribuição vinda da Região Marginal Pinheiros – região de maior extensão territorial e vetor de crescimento do mercado de escritórios da cidade, com um crescimento de 22% de seu estoque (ou cerca de 660 mil de metros quadrados) ao término do trimestre, resultando em 39% do estoque total monitorado pela CBRE.

2.1.4 Oferta Disponível e Demanda Existente

2.1.4.1 Análise do Mercado Geral – São Paulo

O gráfico a seguir mostra o desempenho dos principais indicadores de mercado registrados nos últimos anos na cidade de São Paulo:



Fonte: CBRE Pesquisa.

A intensa movimentação das empresas pode ser evidenciada pelos níveis elevados de absorção bruta registrados (superiores a 600.000 m² anuais), enquanto a absorção líquida histórica acompanhou o cenário macroeconômico brasileiro, assim como os efeitos decorrentes da pandemia nos anos de 2020 e 2021.

Ao longo do período analisado, destacam-se as movimentações de empresas de grande porte nacionais e multinacionais em busca de espaços mais eficientes, consolidando suas operações em um efeito chamado *flight to quality*, onde a oferta de espaços de alto padrão trazem oportunidades para os ocupantes.

Mais recentemente, observou-se trimestres consecutivos de absorção líquida positiva após os impactos da pandemia de COVID-19, com grande destaque para a Região Jardins da cidade. Especificamente no segmento de edifícios de melhor qualidade, as ocupações das empresas envolvem o planejamento estratégico de longo prazo e investimentos consideráveis por parte de ambos ocupantes e proprietários, normalmente resultando em contratos de longo prazo, garantias, multas rescisórias e *write offs*.

Este movimento tem se mantido intenso ao longo dos últimos trimestres, porém equiparado as relevantes entregas de novos edifícios, concentradas na Região Marginal Pinheiros, resultando na taxa de vacância de 16,7% ao término do 4T25.

O mercado de escritórios registrou um aumento significativo de atividade de locação durante o 4T2025, com um aumento de 29,3% na absorção bruta no comparativo trimestral. Isso resultou em um dos cinco maiores volumes anuais de absorção bruta, apenas 2,3% inferior a 2024 e 10,0% abaixo do recorde de 2017.

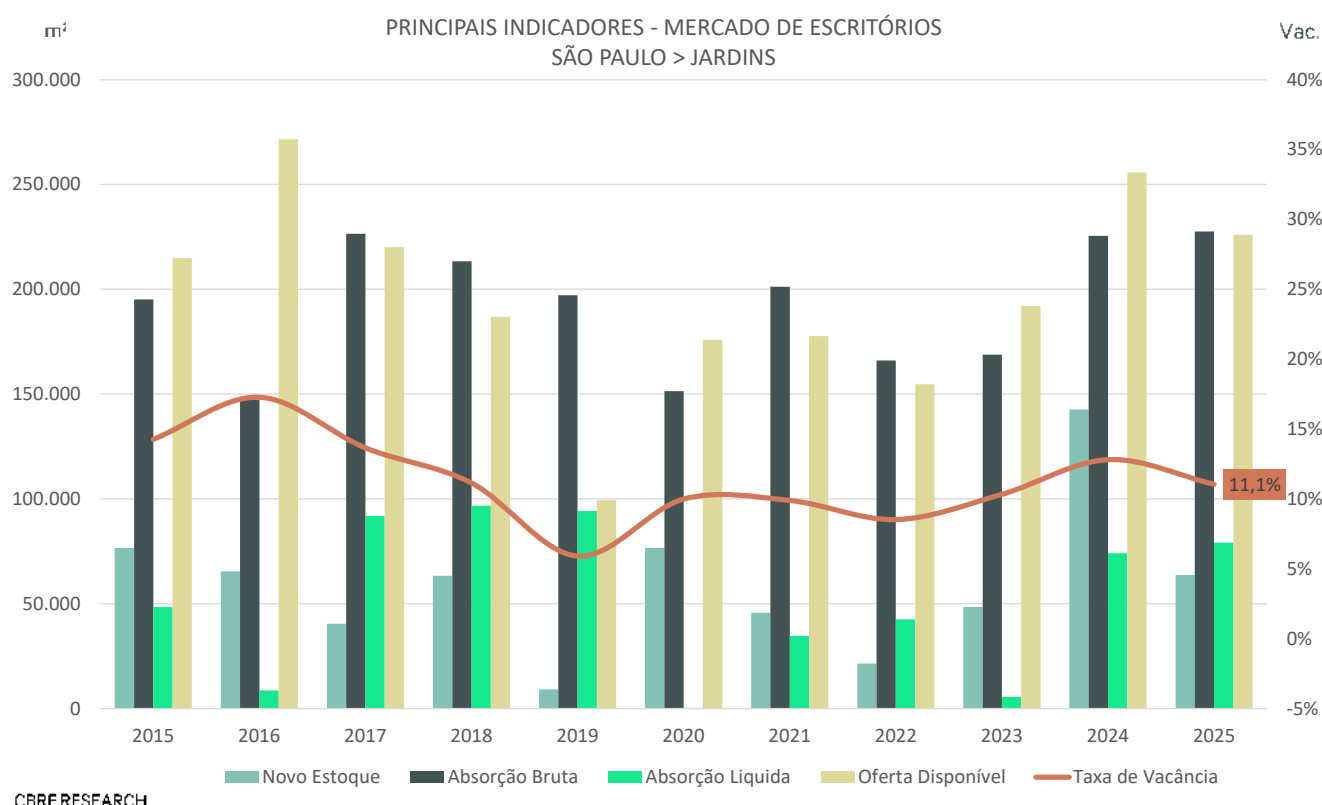
Pelo segundo ano consecutivo, a absorção líquida superou o novo estoque, resultando numa queda de 2,3 pontos percentuais na taxa de vacância em comparação com o 4T2024. A tendência do “flight to quality” foi um fator-chave nas decisões de locação, levando a uma queda anual de 2,9 pontos percentuais na taxa de vacância para edifícios triple A. A região dos Jardins registrou o seu segundo maior trimestre de absorção bruta, contribuindo para uma absorção bruta recorde nessa região em 2025.

A longo prazo, não há perspectivas de um novo estoque na mesma proporção que ocorreu entre 2011 e 2015 na cidade de São Paulo. Esta perspectiva aliada à recuperação dos indicadores de absorção líquida e dos indicadores macroeconômicos, já se observa maior resiliência e aumento de preços de locação praticados nas melhores regiões da cidade.

2.1.4.2 Análise da Região do Imóvel

2.1.4.2.1 Jardins

A tabela e o gráfico a seguir mostram a situação da região no 4T25 e a sua evolução nos últimos anos:



Fonte: CBRE Pesquisa.

Região Jardins - 4T25

Andar (m² úteis)	Estoque (m² úteis)	Novo Est. (m² úteis)	Abs. Bruta (m² úteis)	Abs. Liq. (m² úteis)	Oferta (m² úteis)	Vacância (%)
De 250 a 500	498.606	-	17.199	3.996	44.539	8,9%
De 501 a 800	536.150	13.308	30.648	26.771	72.482	13,5%
De 801 a 1200	377.182	14.079	6.814	(2.945)	61.949	16,4%
Maior que 1201	633.119	-	23.744	9.952	47.046	7,4%
TOTAL	2.045.057	27.387	78.405	37.774	226.016	11,1%

Ao término do último trimestre analisado, a Região Jardins apresentava a menor taxa de vacância de São Paulo, com destaque para os edifícios de melhor qualidade e maior porte (lajes acima de 801 m² úteis).

Com relação ao estoque, observa-se mais de 30% dos edifícios com tamanho de laje superior a 1.201 m² úteis, no que se refere ao universo de edifícios analisados pela CBRE.

Trata-se de um estoque diversificado em termos de características construtivas e de especificações técnicas, com edifícios de ótima qualidade, sobretudo localizados nas imediações das Avenidas Brigadeiro Faria Lima e Pres. Juscelino Kubitschek. Por outro lado, a escassez de grandes áreas para incorporação contribui para o novo estoque restrito na região, nos últimos anos concentrados nas entregas dos Edifícios 632, Faria Lima Plaza e boutique offices.

Para os próximos anos, a perspectiva é de um restrito novo estoque, com absorção bruta anual superior a 150.000 m² anuais e absorção líquida positiva, em se tratando da região mais nobre da cidade e que se mostrou mais resiliente aos efeitos da pandemia.

2.1.5 Valores Praticados

2.1.5.1 Locação

A pesquisa realizada pela CBRE nos últimos 12 meses identificou evidências de mercado para locação com área locável entre 310 m² e 7.814 m².

Os preços pedidos situaram-se entre R\$ 180/m² e R\$ 415/m² por mês e as transações com preços transacionados entre R\$ 230/m² e R\$ 320/m² por mês.

A amplitude nos preços se deve principalmente à sua localização, especificações técnicas dos edifícios, negociações e taxa de vacância atuais dos edifícios. Edifícios com alta taxa de vacância tipicamente possuem preços pedidos menores, enquanto revisionais em edifícios com alta taxa de ocupação tendem a possuir preços praticados maiores.

Entre as práticas mais comuns para locação dos escritórios, observou-se descontos pontuais de aluguel para novas ocupações, com carências entre 3 e 12 meses de aluguel, descontos de até R\$ 15/m² por mês nos primeiros anos, e a prática da entrega dos edifícios com piso elevado, ferro modular, dutos e luminárias.

As evidências de mercado são apresentadas no Apêndice B do presente relatório.

2.1.5.2 Venda

A tabela a seguir apresenta as transações de escritórios por região referente aos últimos anos.

Trata-se de um segmento de investimento qualificado em que os processos de comercialização são restritos, praticamente não havendo ofertas em aberto para comparação.

Transação de Escritórios | 2024 e 2025

#	Nome do Imóvel	UF	Cidade	Região	Data	ABL (m²)	Valor da Transação (R\$)	R\$/m² ABL	Yield da Transação (a.a.)	Tipo de Comprador
	Birmann 32 (13,62%)	SP	São Paulo	Jardins	4T 2024	7.753	340.820.494	43.961	7,4%	FII
	Birmann 32 (26%)	SP	São Paulo	Jardins	4T 2024	14.800	650.000.000	43.920	7,4%	FII
	CE Mario Garnero - Torre Norte	SP	São Paulo	Jardins	1T 2025	731	13.421.500	18.364	6,3%	Property Compay
	Pátio Victor Malzoni	SP	São Paulo	Jardins	2T 2025	16.000	800.000.000	50.000	N/I	FII
	HY Pinheiros	SP	São Paulo	Jardins	3T 2025	13.500	300.000.000	22.222	8,9%	Family Office
	Vista Faria Lima	SP	São Paulo	Jardins	4T 2025	11.622	433.605.871	37.310	5,9%	FII
	Athenas	SP	São Paulo	Jardins	4T 2025	6.785	96.110.814	14.165	8,5%	FII
	Corporate Garden (Link School of Business)	SP	São Paulo	Jardins	4T 2025	8.344	186.156.916	22.309	8,5%	FII
	Europa 884 (Ex-Agaxtur)	SP	São Paulo	Jardins	4T 2025	1.963	31.000.000	15.795	N/I	N/I
	Cidade Jardim	SP	São Paulo	Jardins	4T 2025	7.458	345.000.000	46.259	N/I	FII

Fontes: Departamento de Pesquisa CBRE Brasil, fatos relevantes, comunicados e informações de proprietários e ocupantes dos imóveis. As transações podem envolver condições específicas como Renda Mínima Garantida (RMG), pagamentos parcelados, alavancagens (dívidas), operações Sale & Leaseback, Built to Suit, entre outras.

2.2 O Mercado de Lançamentos Residenciais em São Paulo

2.2.1 Visão Geral

O Brasil possui um elevado déficit habitacional, porém este atingiu o menor nível da série histórica, conforme os dados mais recentes disponíveis, medido em 5,97 milhões de moradias em 2023, segundo relatório da Fundação João Pinheiro (FJP). Isso representa uma redução de 10,2% para 7,6% desde 2009, ano de criação do programa habitacional federal Minha Casa Minha Vida (MCMV), com as maiores quedas percentuais observadas nas regiões Norte e Nordeste.¹ No entanto, a região Sudeste — onde está localizada a cidade de São Paulo — concentra o maior déficit, de 2,31 milhões de moradias, sendo a maior parte registrada fora das áreas metropolitanas. Além disso, a habitação precária cresceu 4,34% no mesmo período, indicando que, apesar da redução do déficit quantitativo, o desafio de prover moradias de qualidade permanece.

Cerca de 70% das famílias brasileiras possuem renda de até 3 salários mínimos² — faixa de renda subsidiada por programas habitacionais como a Faixa 1 do MCMV — na qual o mercado imobiliário não consegue operar com produtos voltados a esse público. Ademais, poucas empresas conseguem viabilizar projetos na Faixa 2 do MCMV (de R\$ 4.700,01 a R\$ 8.600,00 em 2025), geralmente apenas em regiões metropolitanas que contam com um teto de renda mais elevado em comparação a cidades de menor porte.

Contudo, espera-se um aumento no teto da faixa de renda, o que pode contribuir para maior atividade no setor. O governo também deve elevar o teto do valor dos imóveis para famílias de baixa renda no programa MCMV, podendo aumentar o limite para R\$ 275.000, ante o valor atual de R\$ 265.000. Como referência, em São Paulo, as unidades destinadas a esse público-alvo costumam ter entre 32 m² e 35 m², resultando em preços entre R\$ 8.760/m² e R\$ 8.590/m² após esse aumento.

Em abril de 2025, foi anunciada a nova Faixa 4 do programa MCMV, voltada a famílias de classe média com renda familiar mensal entre R\$ 8.000 e R\$ 12.000, com taxa de juros de 10,5% ao ano e prazo de até 420 meses para a compra de unidades de até R\$ 500.000. Além disso, houve aumento no teto do valor de aquisição de unidades residenciais para uso de financiamento com recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), que passou para R\$ 2,25 milhões, ante R\$ 1,5 milhão em 2025, ampliando o alcance para famílias de classe média alta.

O Governo Federal destinará R\$ 30 bilhões para financiar a nova faixa de renda. Tradicionalmente, esses financiamentos eram lastreados em recursos da poupança, mas, com a elevação das taxas de juros, muitos recursos migraram para outros investimentos. Para viabilizar o crédito, o governo está utilizando recursos do Fundo Social do Pré-Sal, combinados com uma parcela dos recursos da poupança e investimentos em LCI (Letras de Crédito Imobiliário).³

Por outro lado, a chamada “escassez de mão de obra” tem pressionado os custos da construção civil, influenciando a elevação do INCC-DI/FGV (Índice Nacional de Custo da Construção, da Fundação Getúlio Vargas), acima da inflação oficial, medida pelo IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

¹ <https://www.fjp.br/indicadores/pt-br/assuntos/noticias-1/noticia-mcid-n-1583> - Consultado na data 11/28/2025.

² <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/situação-da-população/9127-pesquisa-nacional-por-amostra-de-domicilios.html> - Consultado na data 11/28/2025.

³ <https://www.gov.br/secom/pt-br/assuntos/rotas-usa/2025/04/em-entrevista-ministro-detalha-novo-minha-casa-minha-vida-para-classe-media> - Consultado na data 11/28/2025

Nos últimos 12 meses (até outubro de 2025), o INCC-DI acumulou alta de 6,37%, frente a 4,68% do IPCA, pressionado pelo forte aumento dos custos de mão de obra (escassez de profissionais qualificados e reajustes salariais decorrentes de negociações coletivas), além de elevações nos preços de insumos e serviços. Adicionalmente, o IPCA apresentou desaceleração em função de fatores como câmbio favorável e menor pressão sobre bens de consumo, aspectos que não são capturados pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), que possui componentes mais voláteis.

Em relação às projeções para 2026, no que diz respeito ao cenário macroeconômico e seus impactos no mercado imobiliário, espera-se uma desaceleração da inflação, acompanhada por um dólar mais fraco, o que deve resultar em uma redução das taxas de juros (com expectativa de atingir 12,0% ao ano até o final de 2026), favorecendo a demanda dos segmentos de classe média alta, que foram os mais afetados em 2025. Por outro lado, há previsão de crescimento menor do PIB (1,78%).¹

2026 também será um ano de eleições e de Copa do Mundo, porém esses fatores tendem a ter menos impacto do que a queda da taxa de juros, dado o baixo nível de desemprego e a elevada intenção de compra, mantendo a demanda aquecida em relação à oferta, com tendência de valorização dos preços acima da inflação.

Apesar de o programa MCMV possuir taxas de juros protegidas, a queda dos juros influencia diretamente a renda das famílias que estão adquirindo imóveis, sua capacidade de pagamento, além de impactar a estrutura de capital e a alavancagem das incorporadoras.

Ademais, neste ano, as empresas desse segmento listadas em bolsa apresentaram um de seus melhores desempenhos desde os IPOs. Há também expectativa de que o setor apresente crescimento superior à média do PIB, inclusive no mercado de capitais, que permanece relativamente estagnado desde 2020.

Entre as principais tendências do mercado residencial, destacam-se a redução do tamanho das famílias, o aumento da participação de imóveis alugados, a preferência pelo acesso ao produto em detrimento da propriedade (há demanda, mas a compra é de difícil acesso, o que amplia o número de imóveis destinados à locação), a sustentabilidade como geradora de valor, e o aumento da busca por fachadas biofílicas e pelo conceito de quiet luxury no mercado imobiliário.²

2.2.2 São Paulo

Historicamente, a cidade de São Paulo tem despertado o maior interesse de incorporadoras e agentes do mercado imobiliário residencial, por ser o maior mercado imobiliário do país. Essa dinâmica de grandes volumes de lançamentos e vendas levou a uma busca constante por novas áreas para desenvolvimento e a uma forte demanda por terrenos aptos à incorporação, além de um elevado grau de urbanização e seus problemas colaterais.

Com a intensa urbanização da cidade, inserida em um grande conglomerado urbano formado pela Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), e com poucas opções de áreas para expansão da malha urbana, houve uma pressão contínua de valorização dos terrenos, impactando diretamente o aumento dos preços das unidades residenciais lançadas.

Por outro lado, as políticas habitacionais atuais, tanto estaduais quanto municipais, têm se concentrado em auxiliar as famílias na aquisição da casa própria, em vez de construir novas unidades habitacionais, uma vez que o custo de investimento por unidade é significativamente menor. Isso possibilita atender um número maior de famílias quando há coordenação dos investimentos dos governos federal, estadual e municipal.

Como exemplo, em São Paulo, destacam-se os programas habitacionais "Casa Paulista", do Governo do Estado de São Paulo, e "Pode Entrar", da Prefeitura de São Paulo, que oferecem subsídios — como apoio para o valor de entrada — destinados a famílias de baixa renda, as quais enfrentam maiores dificuldades no momento atual em razão do

¹ <https://www.bcb.gov.br/en/publications/focusmarketreadout/> - Consultado na data 11/24/2025.

² <https://www.youtube.com/live/Xr-JIPWYnVs> - ABRAINC - Perspectivas 2026: O que esperar do Mercado Imobiliário Brasileiro. Consultado na data 11/26/2025.

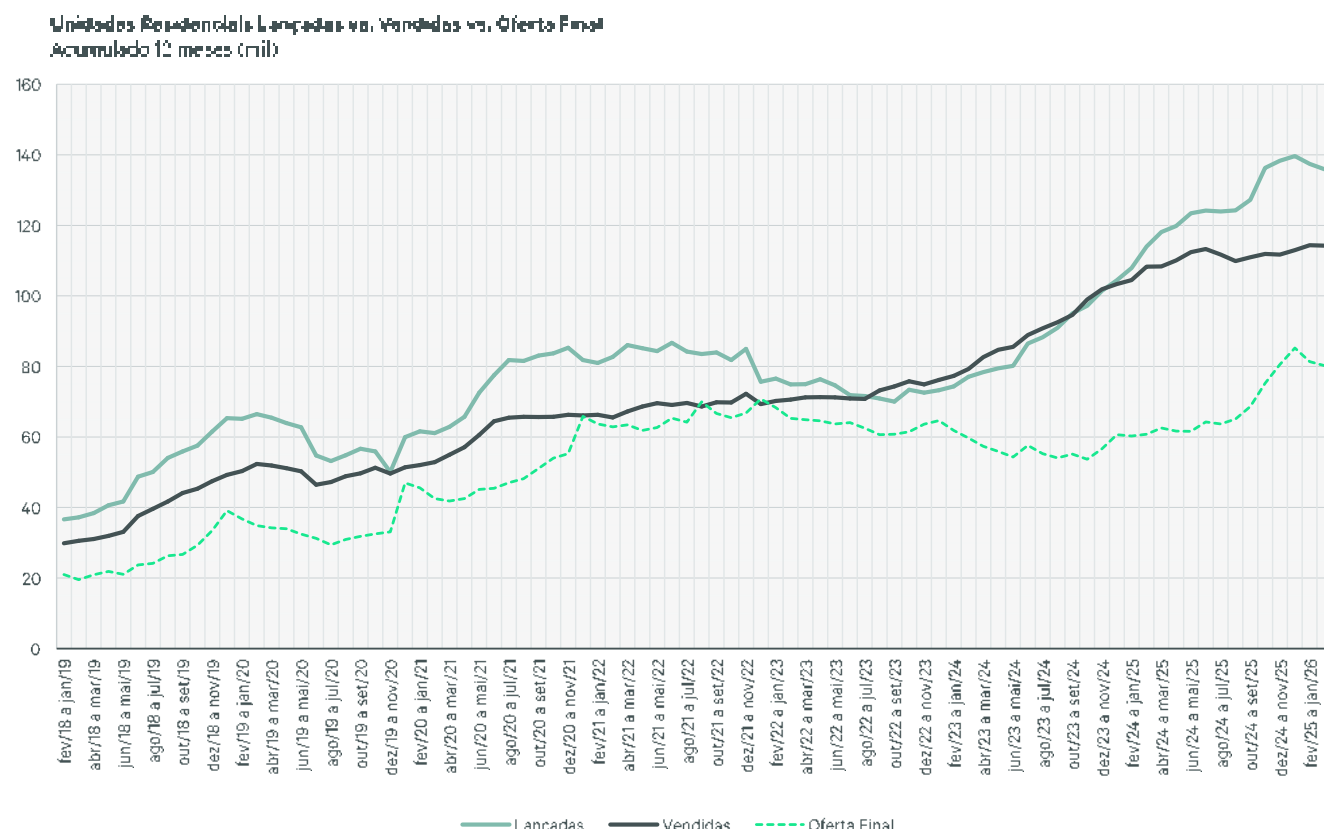
endividamento e do comprometimento da renda. Esses programas atuam de forma complementar aos subsídios do programa federal Minha Casa Minha Vida (MCMV). Em conjunto, os subsídios podem chegar a até R\$ 55.000 para a entrada, valor bastante significativo diante dos preços dos imóveis. Em outras palavras, as vendas nessas faixas de preço, muitas vezes, só se viabilizam em função dos subsídios. O principal comprador do segmento popular é, em geral, um jovem que normalmente não dispõe de poupança suficiente ou de recursos para a entrada do imóvel.

Como resultado, a habitação de interesse social ganhou maior protagonismo nos lançamentos de produtos residenciais, contribuindo para a maior participação desse segmento no total de novas unidades ofertadas no mercado.

2.2.3 Lançamentos Residenciais

O gráfico a seguir resume os principais indicadores do mercado residencial da cidade de São Paulo desde janeiro de 2019, com base em dados elaborados pela Embraesp e publicados pelo Secovi-SP.

O ano de 2025 foi histórico, registrando recordes no número de lançamentos nos segmentos econômico e de alto padrão, bem como em produtos voltados a investimento, como studios e apartamentos de 1 dormitório, que também alcançaram volumes recordes de vendas.



Fonte: Dados da Embraesp publicados pelo SECOVI/SP e editados pela CBRE.

O desempenho de vendas de unidades residenciais na cidade de São Paulo manteve trajetória extremamente positiva nos últimos cinco anos, mais que dobrando no período. No acumulado de 12 meses entre fevereiro de 2025 e janeiro de 2026, o volume vendido atingiu aproximadamente 113 mil unidades, mantendo-se em patamar historicamente

elevado e ligeiramente acima do observado no período imediatamente anterior, ainda que com crescimento mais moderado diante do forte aumento da oferta.

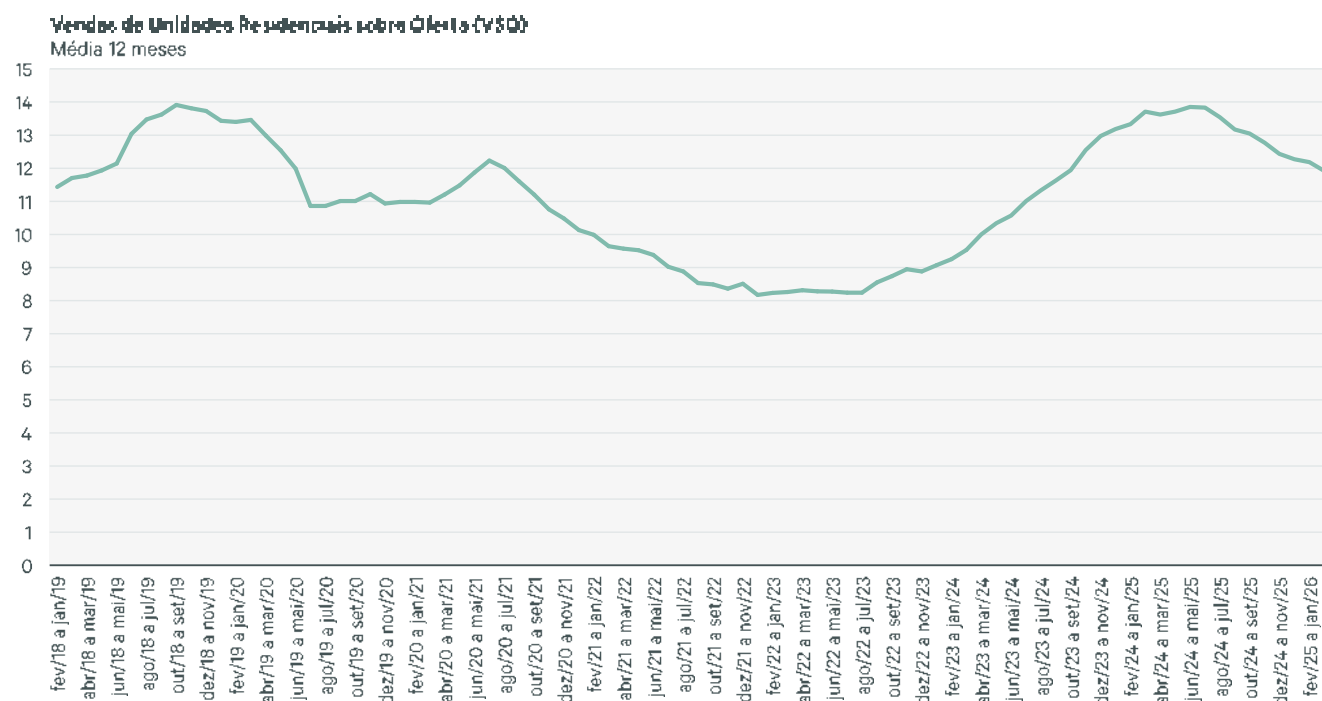
O principal destaque seguiu sendo o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que permaneceu como o maior vetor da demanda, ampliando sua participação no total de vendas e sustentando a absorção do mercado mesmo em um ambiente de maior competição. Os demais segmentos apresentaram desempenho mais estável, com absorção seletiva diante do volume recorde de lançamentos.

O Valor Geral de Vendas (VGV) permaneceu elevado no acumulado de 12 meses, acompanhando o crescimento do volume comercializado, ainda que pressionado por ajustes de mix e maior concentração no segmento econômico.

Entre fevereiro de 2025 e janeiro de 2026, o volume de unidades residenciais lançadas alcançou níveis próximos a 135-140 mil unidades, configurando novo recorde histórico e representando crescimento de 30% em relação aos períodos anteriores. Esse movimento reforça o ciclo de forte expansão da oferta residencial na cidade, impulsionado principalmente pelo MCMV, que respondeu pela maior parte dos lançamentos, apoiado também por incentivos estaduais e municipais.

Como resultado, a oferta ativa continuou em trajetória de alta, aproximando-se de 80-85 mil unidades, composta majoritariamente por imóveis em obras e na planta, com participação ainda residual de unidades prontas para morar.

No que se refere ao indicador de Vendas sobre Lançamentos (VSO), que mede a eficiência de absorção das unidades lançadas nos últimos 36 meses, o índice ficou em torno de 12% no acumulado de 12 meses até janeiro de 2026. Esse patamar representa uma leve queda em relação ao pico observado ao longo de 2025, refletindo um volume de lançamentos superior ao ritmo de vendas e sinalizando um mercado mais competitivo, no qual a assertividade de produto, preço e localização torna-se cada vez mais relevante.



Fonte: Dados da Embraesp publicados pelo SECOVI/SP e editados pela CBRE.

13. Matriz Comparativa de Empreendimentos Residenciais

Informações do Empreendimento														Valores de Venda			
Empreendimento	Endereço	Bairro	Cidade	UF	Data Lançamento	Data Entrega	Classificação do tipo	Status	Unidade	Área Privativa	Data Pesquisa	% Unidades Vendidas	% Unidades a Vender	Preço de venda da unidade no lançamento (R\$)	Preço por m² privativo no lançamento (R\$/m²)	Preço de venda da unidade na data pesquisa (R\$)	Preço por m² privativo na data pesquisa (R\$/m²)
177 JERONIMO - APARTAMENTOS	Rua Jerônimo de Vasça, 179	Itaim Bibi	São Paulo	SP	09/24	09/27	Luxo	Em Obra	2 Dorms	101,82	04/02/2025	50,00%	50,00%	R\$ 3.060.100	R\$ 49,692	R\$ 3.644.775	R\$ 55,433
177 JERONIMO - APARTAMENTOS	Rua Jerônimo de Vasça, 179	Itaim Bibi	São Paulo	SP	09/24	09/27	Luxo	Em Obra	2 Dorms	64,37	04/02/2025	100,00%	0,00%	R\$ 2.395.200	R\$ 46,531	R\$ 3.464.422	R\$ 53,820
177 JERONIMO - APARTAMENTOS	Rua Jerônimo de Vasça, 179	Itaim Bibi	São Paulo	SP	09/24	09/27	Luxo	Em Obra	2 Dorms	95,82	04/02/2025	50,00%	50,00%	R\$ 4.436.500	R\$ 46,300	R\$ 3.121,833	R\$ 53,453
177 JERONIMO - APARTAMENTOS	Rua Jerônimo de Vasça, 179	Itaim Bibi	São Paulo	SP	09/24	09/27	Luxo	Em Obra	2 Dorms	89,79	04/02/2025	42,1%	57,89%	R\$ 3.773.600	R\$ 42,027	R\$ 4.401,782	R\$ 49,023
177 JERONIMO - APARTAMENTOS	Rua Jerônimo de Vasça, 179	Itaim Bibi	São Paulo	SP	09/24	09/27	Luxo	Em Obra	1 Dorm	53,70	18/12/2024	100,00%	0,00%	R\$ 2.220.700	R\$ 41,354	R\$ 2.220,700	R\$ 41,354
177 JERONIMO - APARTAMENTOS	Rua Jerônimo de Vasça, 179	Itaim Bibi	São Paulo	SP	09/24	09/27	Luxo	Em Obra	1 Dorm	43,84	17/12/2025	100,00%	0,00%	R\$ 1.724.300	R\$ 39,332	R\$ 1.900,597	R\$ 43,352
ALBERO	Avenida São Gabriel, 605	Itaim Bibi	São Paulo	SP	abr/25	mai/28	Luxo	Lançamento	3 Dorms	181,90	29/12/2023	37,50%	62,50%	R\$ 6.074.514	R\$ 33,395	R\$ 6.445,323	R\$ 35,439
ALBERO	Avenida São Gabriel, 605	Itaim Bibi	São Paulo	SP	abr/25	mai/28	Luxo	Lançamento	3 Dorms	183,78	29/12/2023	25,00%	75,00%	R\$ 5.782.428	R\$ 31,125	R\$ 6.840,812	R\$ 36,871
ALBERO	Avenida São Gabriel, 605	Itaim Bibi	São Paulo	SP	abr/25	mai/28	Luxo	Lançamento	2 Dorms	105,90	29/12/2023	33,33%	66,67%	R\$ 3.536.509	R\$ 33,395	R\$ 3.904,592	R\$ 36,871
ARTSTONE	Rua Leopoldo Couto Magalhães J.nior, 336	Itaim Bibi	São Paulo	SP	05/24	05/27	Médio Alto	Em Obra	3 Dorms	100,00	26/02/2025	50,00%	50,00%	R\$ 4.400,000	R\$ 44,000	R\$ 4.905,252	R\$ 45,053
ARTSTONE	Rua Leopoldo Couto Magalhães J.nior, 336	Itaim Bibi	São Paulo	SP	05/24	05/27	Médio Alto	Em Obra	2 Dorms	82,00	26/02/2025	25,00%	75,00%	R\$ 3.444,000	R\$ 42,000	R\$ 3.588,766	R\$ 43,400
ARTSTONE	Rua Leopoldo Couto Magalhães J.nior, 336	Itaim Bibi	São Paulo	SP	05/24	05/27	Médio Alto	Em Obra	2 Dorms	71,00	26/02/2025	28,57%	71,43%	R\$ 2.982,000	R\$ 42,000	R\$ 2.903,111	R\$ 40,959
ARTSTONE	Rua Leopoldo Couto Magalhães J.nior, 336	Itaim Bibi	São Paulo	SP	05/24	05/27	Médio Alto	Em Obra	1 Dorm	34,00	26/02/2025	99,00%	10,00%	R\$ 2.268,000	R\$ 42,000	R\$ 2.542,527	R\$ 47,084
ARTSTONE	Rua Leopoldo Couto Magalhães J.nior, 336	Itaim Bibi	São Paulo	SP	05/24	05/27	Médio Alto	Em Obra	1 Dorm	30,00	26/02/2025	93,94%	6,06%	R\$ 750,000	R\$ 25,000	R\$ 1.054,536	R\$ 35,161
DAMATA - STUDIOS	Rua da Mata, 80	Itaim Bibi	São Paulo	SP	mai/24	09/26	Luxo	Em Obra	Studio	26,94	21/08/2024	100,00%	0,00%	R\$ 816,560	R\$ 30,311	R\$ 877,400	R\$ 32,569
DAMATA - STUDIOS	Rua da Mata, 80	Itaim Bibi	São Paulo	SP	mai/24	09/26	Luxo	Em Obra	Studio	57,00	24/03/2025	100,00%	0,00%	R\$ 1.833,355	R\$ 32,164	R\$ 1.924,800	R\$ 33,768
DAMATA - STUDIOS	Rua da Mata, 80	Itaim Bibi	São Paulo	SP	mai/24	09/26	Luxo	Em Obra	Studio	48,61	21/08/2024	100,00%	0,00%	R\$ 1.780,895	R\$ 36,208	R\$ 1.871,100	R\$ 40,144
DAMATA - STUDIOS	Rua da Mata, 80	Itaim Bibi	São Paulo	SP	mai/24	09/26	Luxo	Em Obra	Studio	81,07	13/05/2024	100,00%	0,00%	R\$ 3.501,766	R\$ 43,194	R\$ 3.657,900	R\$ 45,120
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	1 Dorm	38,00	05/02/2025	66,67%	33,33%	R\$ 1.325,680	R\$ 34,888	R\$ 1.527,964	R\$ 40,210
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	1 Dorm	40,00	29/03/2025	100,00%	0,00%	R\$ 1.364,162	R\$ 34,104	R\$ 1.492,673	R\$ 37,317
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	1 Dorm	43,00	30/09/2025	100,00%	0,00%	R\$ 1.535,452	R\$ 35,708	R\$ 1.842,427	R\$ 38,196
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	1 Dorm	52,00	05/02/2025	60,00%	40,00%	R\$ 1.829,753	R\$ 35,188	R\$ 1.714,373	R\$ 32,969
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	2 Dorms	76,00	30/09/2025	100,00%	0,00%	R\$ 2.925,776	R\$ 38,510	R\$ 3.077,131	R\$ 40,489
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	2 Dorms	93,00	05/02/2025	32,43%	67,57%	R\$ 3.485,384	R\$ 37,477	R\$ 3.748,501	R\$ 40,306
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	2 Dorms	98,00	05/02/2025	57,14%	42,86%	R\$ 3.536,499	R\$ 36,087	R\$ 3.902,702	R\$ 39,823
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	Studio	34,00	05/02/2025	66,67%	33,33%	R\$ 1.023,832	R\$ 30,112	R\$ 1.152,273	R\$ 33,500
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	Studio	40,00	05/02/2025	50,00%	50,00%	R\$ 1.173,422	R\$ 29,336	R\$ 1.294,794	R\$ 32,388
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	Studio	42,00	29/03/2025	100,00%	0,00%	R\$ 1.292,531	R\$ 30,773	R\$ 1.428,580	R\$ 34,014
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	Studio	48,00	05/02/2025	50,00%	50,00%	R\$ 1.622,600	R\$ 33,795	R\$ 1.843,828	R\$ 38,413
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	Studio	51,00	05/02/2025	0,00%	100,00%	R\$ 1.508,268	R\$ 29,574	R\$ 2,019,218	R\$ 39,593
J 329	Rua Joaquim Floriano, 329	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/23	jan/27	Luxo	Em Obra	Duplex	77,00	05/02/2025	25,00%	75,00%	R\$ 2.925,776	R\$ 38,010	R\$ 1.766,255	R\$ 22,938
LIVING FULL V LA NOVA CONCEIÇÃO	Avenida Santo Amaro, 526	Vila Olímpia	São Paulo	SP	ago/22	dez/23	Econômico	Lançamento	Studio	24,00	13/02/2023	100,00%	0,00%	R\$ 300,000	R\$ 12,500	R\$ 356,015	R\$ 14,834
NEX ONE - COAJIM FLORIANO	Rua Joaquim Floriano, 302	Itaim Bibi	São Paulo	SP	jun/25	mai/28	Médio Alto	Lançamento	1 Dorm	35,00	27/09/2025	100,00%	0,00%	R\$ 763,000	R\$ 21,800	R\$ 763,000	R\$ 21,800
NEX ONE - COAJIM FLORIANO	Rua Joaquim Floriano, 302	Itaim Bibi	São Paulo	SP	jun/25	mai/28	Médio Alto	Lançamento	Studio	26,00	18/05/2025	100,00%	0,00%	R\$ 634,600	R\$ 24,400	R\$ 634,600	R\$ 24,382
NEX ONE - COAJIM FLORIANO	Rua Joaquim Floriano, 302	Itaim Bibi	São Paulo	SP	jun/25	mai/28	Médio Alto	Lançamento	1 Dorm	28,00	19/03/2026	98,28%	1,72%	R\$ 556,390	R\$ 19,871	R\$ 577,520	R\$ 20,626
APARTAMENTOS	Rua Doutor Renato Paes de Barros, 627	Itaim Bibi	São Paulo	SP	05/24	dez/27	Médio Alto	Lançamento	Studio	21,00	27/01/2023	100,00%	0,00%	R\$ 433,900	R\$ 20,630	R\$ 433,230	R\$ 20,688
APARTAMENTOS	Rua Doutor Renato Paes de Barros, 627	Itaim Bibi	São Paulo	SP	05/24	dez/27	Médio Alto	Lançamento	Studio	24,00	27/01/2023	100,00%	0,00%	R\$ 494,400	R\$ 20,600	R\$ 510,980	R\$ 21,291
APARTAMENTOS	Rua Doutor Renato Paes de Barros, 627	Itaim Bibi	São Paulo	SP	05/24	dez/27	Médio Alto	Lançamento	Studio	28,00	27/01/2023	100,00%	0,00%	R\$ 627,200	R\$ 22,400	R\$ 596,390	R\$ 21,300
APARTAMENTOS	Rua Doutor Renato Paes de Barros, 627	Itaim Bibi	São Paulo	SP	05/24	dez/27	Médio Alto	Lançamento	Studio	31,00	27/01/2023	100,00%	0,00%	R\$ 682,000	R\$ 22,000	R\$ 667,390	R\$ 21,529

Fonte: Dados do Datazap e editados pela CBRE

2.3 O Mercado de Investimento Imobiliário

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuentes, descritos a seguir.

2.3.1 Investidores Nacionais

2.3.1.1 Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos built-to-suit ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

PRINCIPAIS INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Carrefour, Grupo Mateus e Assaí.
Escritórios:	BR Properties e São Carlos.
Logístico:	GLP, Prologis e Log Commercial Properties.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe.
Híbridos:	SYN, Barzel, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

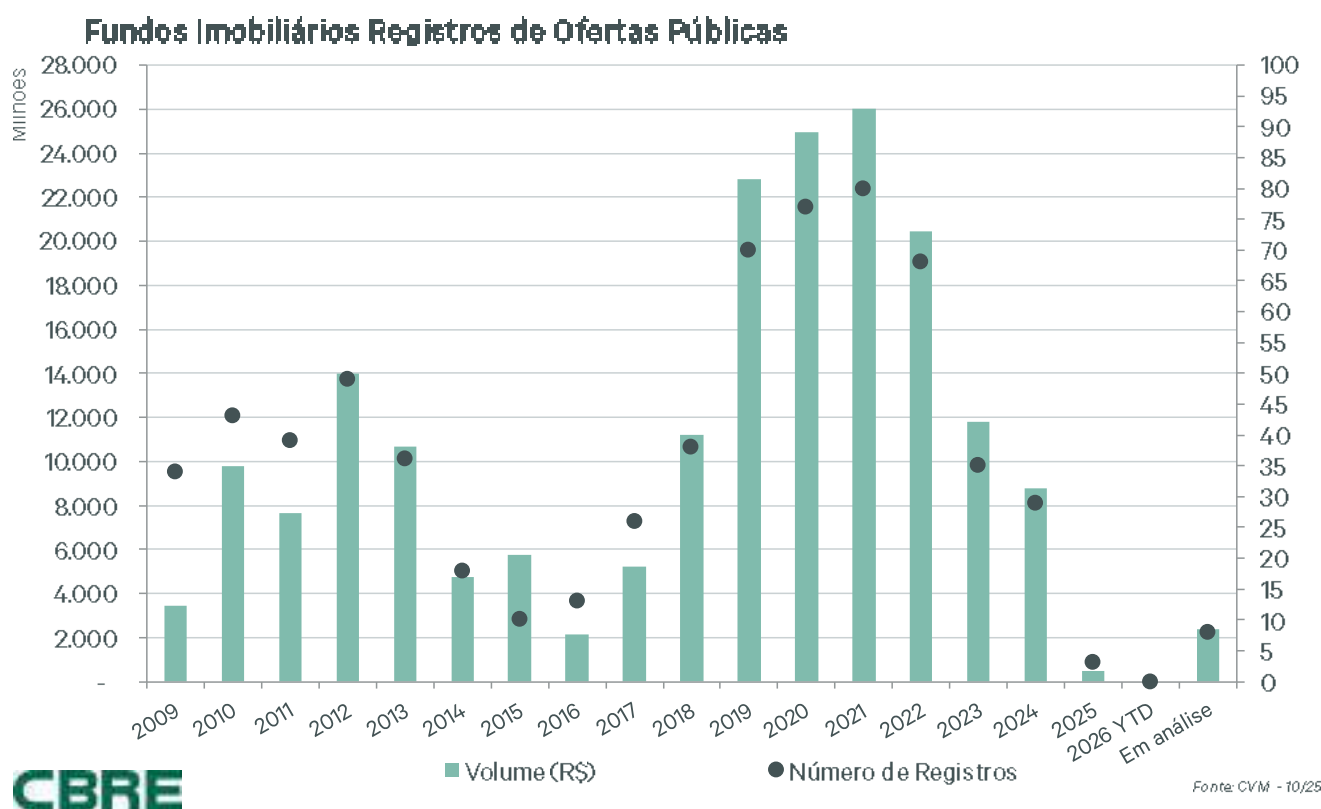
2.3.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela Instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/06 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,8 bilhões e R\$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,7 bilhões e R\$ 4,7 bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 70 a 80 registros totalizando R\$ 22,8 bilhões a R\$ 26 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 68 registros que totalizaram R\$ 20,5 bilhões. Já de 2023 em diante o número de registros apresentou uma queda mais relevante, com 35 e 29 registros que totalizaram R\$ 11,8 bilhões e R\$ 8,8 bilhões nos anos de 2023 e 2024, respectivamente.

Em 2025, foram registradas 3 ofertas que totalizam 500 milhões. Enquanto em 2026 não houve registros até o momento, porém de existirem 7 ofertas em análise que totalizam cerca de R\$ 2,4 bilhões.

2.3.1.3 Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

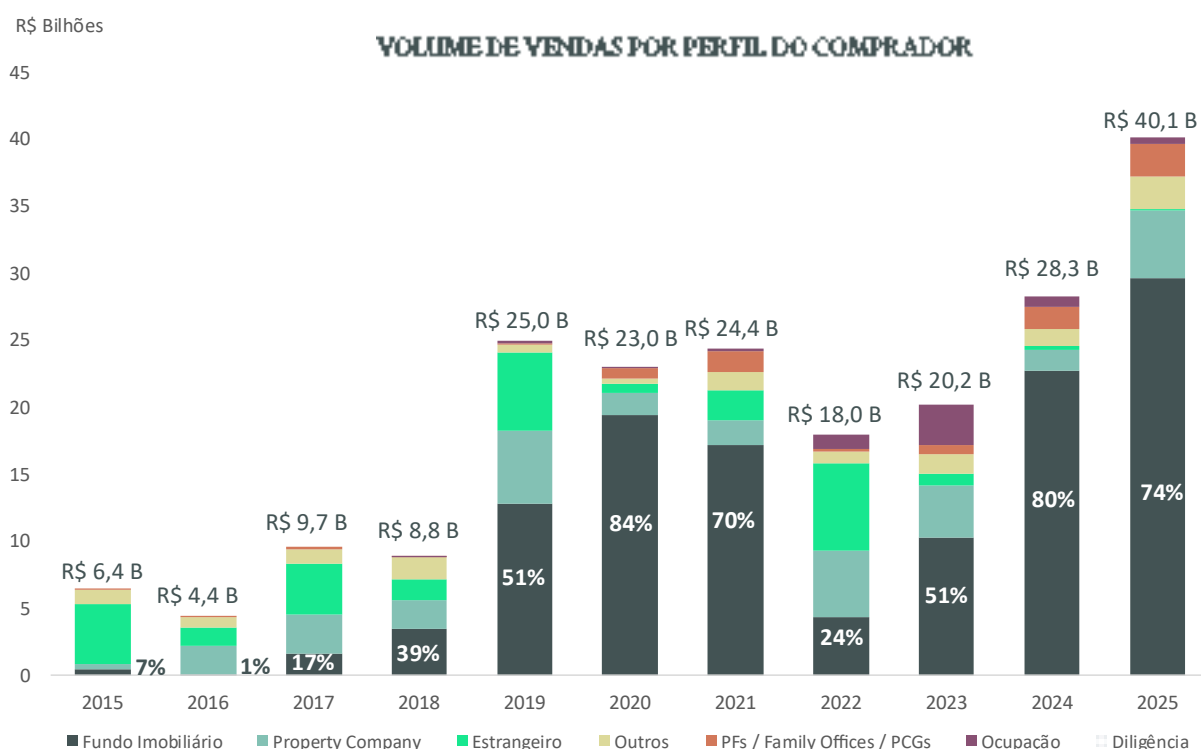
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no "ticket" médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

2.3.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

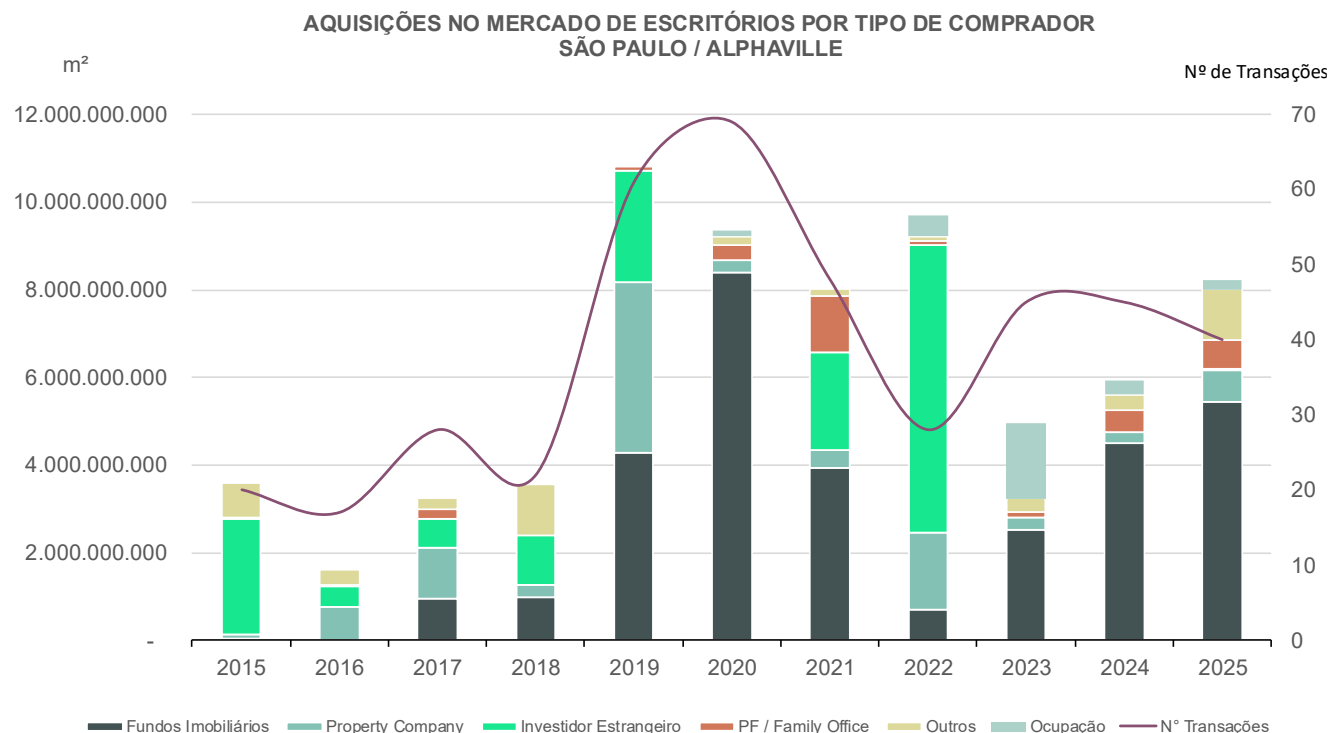
Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



CBRE RESEARCH

* Escritórios considerando São Paulo, Rio de Janeiro e Alphaville, com acc, transações acima de 250 m²

O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



CBRE

No período entre 2014 e 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

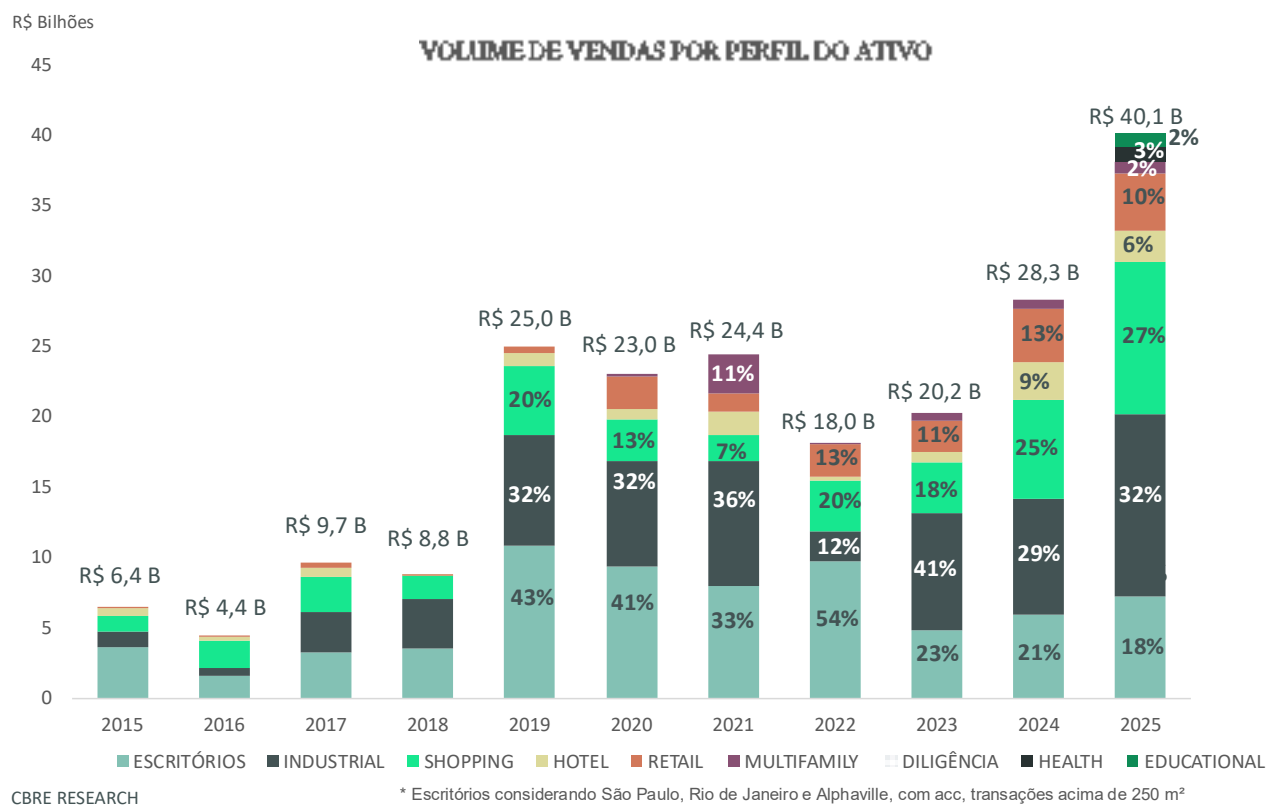
A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que os volumes apresentados em 2022 e 2023 se concentram em algumas poucas transações.

Em 2024 e 2025, as transações concretizadas têm os fundos imobiliários como principais compradores. Apesar que em 2025, observa-se o aumento de um aumento de participação das *property companies* e de outros tipos de compradores nas transações.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

2.3.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



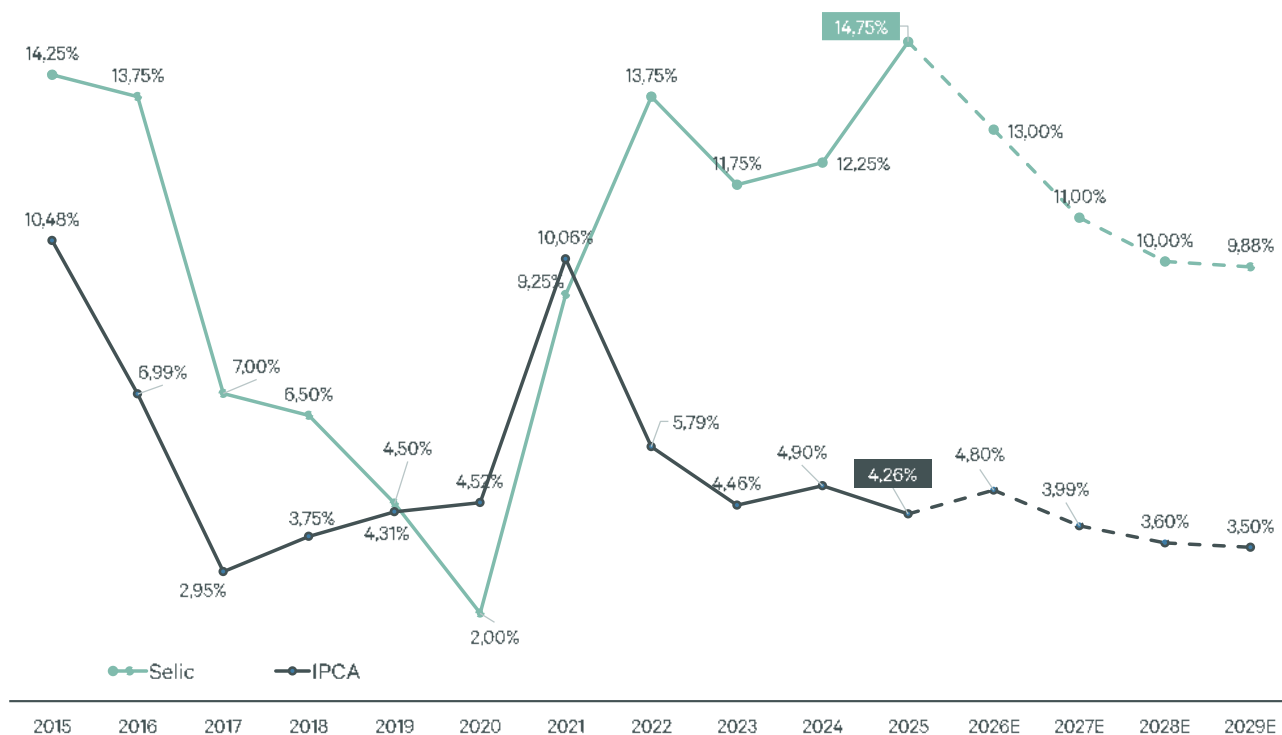
2.3.4 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se baseiam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

Nos últimos anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

Na data de valoração, a SELIC encontrava-se em 14,75% a.a. e perspectiva de atingir patamares de 10,00% no longo prazo. O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic e do IPCA (inflação anual) nos últimos anos:

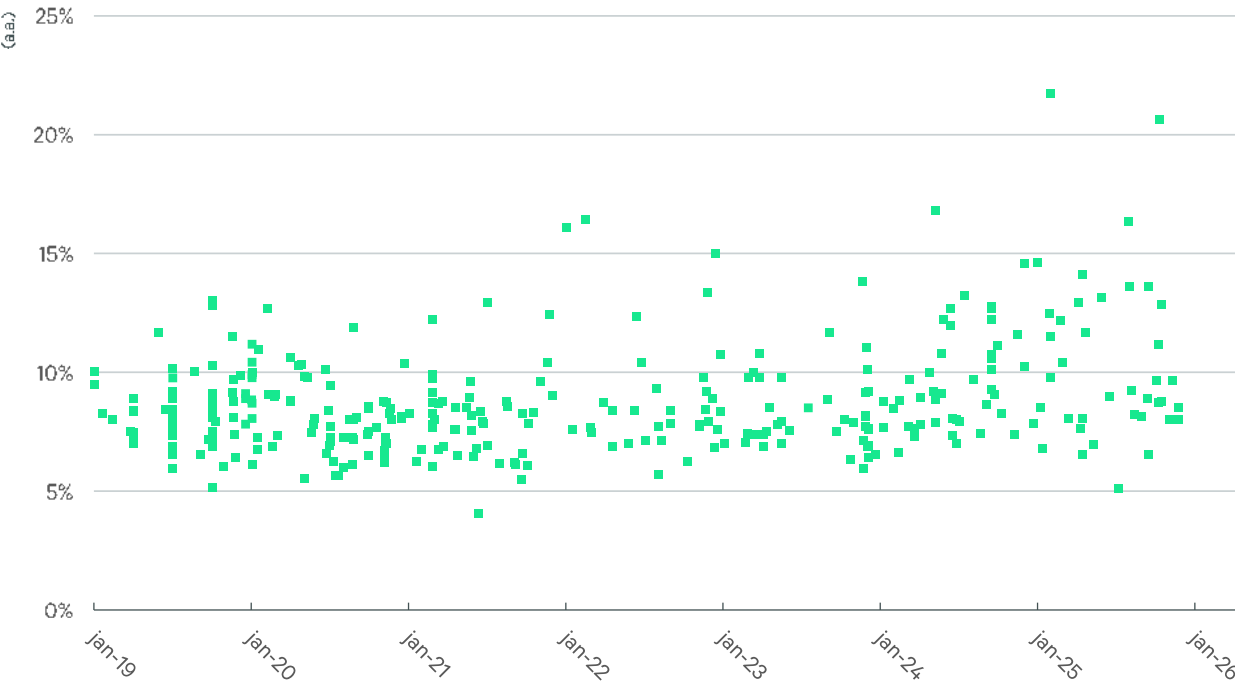
Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



Fonte: Banco Central do Brasil – BACEN e CBRE. Editado pela CBRE.

Como referência, o gráfico e a tabela a seguir apresentam os cap rates das transações e faixas de *initial yields* por tipo de escritório, respectivamente:

Transações de Escritórios | Cap Rates



TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Escritório Classe AAA	7,5% - 9,0%
Escritório Classe A	8,0% - 10,0%
Escritório Classe B/Outros	8,5% - 13,0%
Varejo	9,0% - 12,0%

Fonte: CBRE Brasil – Consulta aos players do mercado, fatos relevantes e informações públicas.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- **Localização** em região nobre – residencial e corporativa – de São Paulo, no bairro do Itaim Bibi, com fácil acesso para as principais vias da região. A sua visibilidade é ampla perante as duas vias que faz frente, com fácil acessibilidade ao imóvel;
- O seu zoneamento atual é favorável a incorporação de empreendimentos residenciais e não residenciais, com amplos incentivos e benefícios construtivos no que se refere ao uso misto com alta verticalização, como se retera o projeto aprovado existente e aplicável ao imóvel em questão;
- Escassez de terrenos disponíveis similares ao avaliando em seu entorno imediato, seja para ocupação ou investimento, venda ou locação;
- O projeto do empreendimento é de alto padrão, e as unidades apresentam boa liquidez, tanto para venda quanto para locação;
- Atualmente o projeto encontra-se com 55% da sua obra financeira concluída, com previsão da entrega em setembro/2026. Na data de avaliação, cerca de 16% das unidades residenciais já haviam sido vendidas;
- Desta forma, acreditamos que o imóvel possa apresentar restrita liquidez para venda na data de valoração, sobretudo para investidores do segmento dispostos a performar os ativos a longo prazo, com boas perspectivas de liquidez para venda e ocupação quando pronto estiver.

3.1.2 Raciocínio de Valor

3.1.2.1 Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

3.1.2.2 Valor de Venda para Desenvolvimento | Base: Método Involutivo

O método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função do projeto aprovado e o seu potencial para o desenvolvimento imobiliário. As opções de aproveitamento do imóvel foram definidas após a análise do no projeto existente disponibilizado pela CONTRATANTE e das condições de mercado atuais, considerando-se estas para a definição do melhor uso.

A partir daí são feitas análises financeiras com projeções de fluxos de caixa descontados, tendo como premissas: valor geral de vendas (VGV), custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada.

Os resultados das análises financeiras permitem definir o montante que um potencial incorporador teria disponível para a aquisição do terreno.

3.1.2.2.1 Premissas

Conforme informado pela CONTRATANTE, o imóvel avaliado corresponde a um amplo terreno para a incorporação de um empreendimento de uso misto (residencial e não residencial), abrangendo escritórios, lojas e unidades residenciais, atualmente em fase de construção.

Para as unidades residenciais ("R") considerou-se um fluxo de venda das unidades, enquanto para as unidades não residenciais ("nR") de escritórios (corporativo) e lojas, é utilizado um fluxo de retenção, com base no Fluxo de Caixa Descontado, conforme explicado a seguir.

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual e potencial do empreendimento destinado a renda/investimento, por um período de 10 anos, logo após a entrega do empreendimento base projeto existente, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita do ano seguinte. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

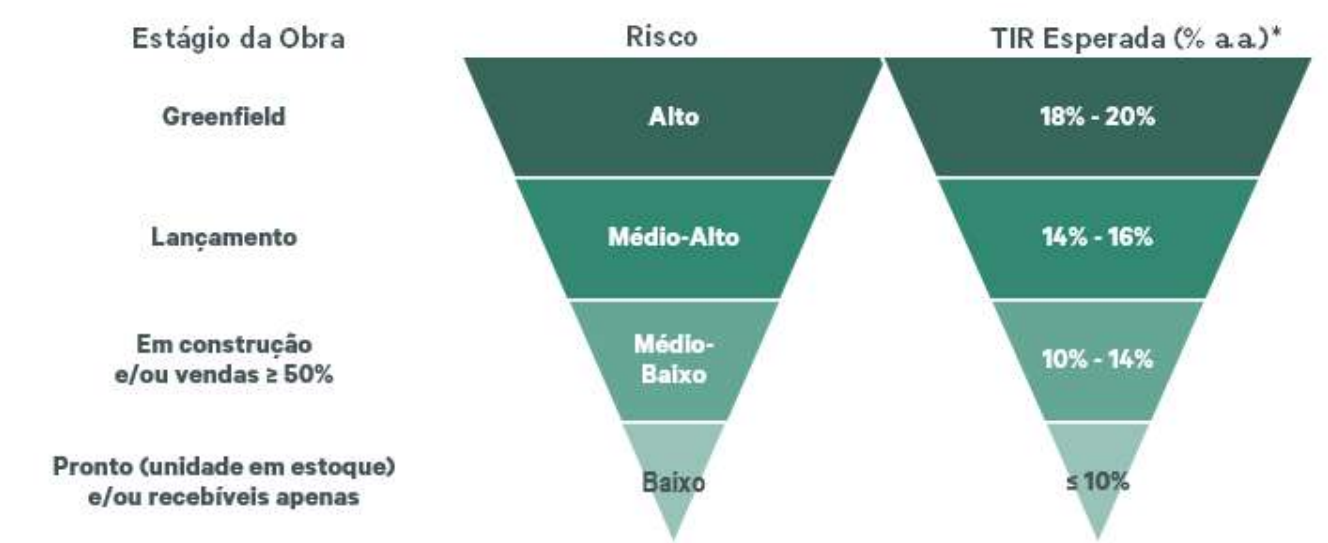
Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

No que diz respeito ao ciclo de desenvolvimento de projetos mixed-use, as taxas visam refletir a percepção de risco do mesmo nas diferentes fases do desenvolvimento, levando em conta, entre outros fatores, principalmente os percentuais incorridos das vendas das unidades residenciais e comerciais e do percentual de avanço das obras de cada empreendimento.

No gráfico a seguir apresentamos a composição de risco nos diferentes estágios:



* Taxas reais, sem inflação

Desta forma, considerou-se o desenvolvimento do projeto existente apresentado na seção 1.1.6. *Projeto Existente* deste relatório, considerando-se a viabilidade do empreendimento.

Atualmente, o empreendimento IZF Itacema se encontra com cerca de 55% de seu custo financeiro de obra concluído e cerca de 16% de suas unidades vendidas, desta maneira considerando o seu estágio de obra e vendas atual, entendemos que a TIR esperada entre 14% e 16% se encontra adequada.

Na tabela abaixo, apresentamos as principais premissas utilizadas nesta análise:

Premissas de Valor Base Fluxo de Caixa Descontado	
Fase Corporativo	
Mês de Início:	out-26
Mês de Término:	set-36
Área Locável Total (m²):	Loja 1 - Anexo: 290,66
	Loja 3 - Torre: 450,33
	Loja 5 - Torre: 281,86
	Escritórios: 7.202,47
Área Ocupada (m²):	-
Receita de Locação (Mês 1):	-
Receita Potencial de Locação – Ano 1 [1]:	Loja 1 R\$ 29.066/mês (R\$ 100/m² por mês)
	Loja 3 R\$ 63.046/mês (R\$ 140/m² por mês)
	Loja 5 R\$ 8.456/mês (R\$ 30/m² por mês)
	Escritórios: R\$ 1.440.494/mês (R\$ 200/m² por mês)
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação [2]:	1,89% por ano
Outras Receitas:	-
Despesas Operacionais [3]:	IPTU: R\$ 10,00/m² por mês
	Condomínio: R\$ 20,00/m² por mês
Área Vaga Absorção:	Loja 1 Absorção em 6 meses por R\$ 100/m² com 6 meses de carência
	Loja 3 Absorção em 3 meses por R\$ 140/m² com 6 meses de carência

Premissas de Valor | Base Fluxo de Caixa Descontado

	Loja 5: Absorção em 9 meses por R\$ 30/m² com 6 meses de carência
	Escritórios: Absorção de cerca de 50% na entrega do imóvel e o restante em 9 meses por R\$ 200/m² com 6 meses de carência e desconto de R\$10/m² por 6 meses
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	90% Renovação 10% Nova Locação
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	6 meses
Carência - Novas Locações:	Lojas - 6 meses Escritórios - 3 meses
Comissões de Locação/ Renovação:	1,5 / 0,5 mês de aluguel
Conservação e Manutenção:	1,5% de receita de locação
Investimentos em Reforma/Retrofit:	N/A
Taxa de Desconto (Atratividade):	9,00 % ± 50 bps
Taxa de Capitalização (Ano 10):	8,00 % ± 50 bps
Fase Residencial	
Área Residencial (m² privativos)	2.807,01
Área Residencial - Remanescente (m² privativos)	2.347,23
Número de Unidades Residenciais	48
Número de Unidades Residenciais - Remanescentes	40
VGv Residencial - Remanescente (R\$)	77.397.270
VGv Residencial - Remanescente (R\$/m²)	32.974
Absorção das unidades residenciais remanescentes (meses)	15,00
Desenvolvimento	
Prazo de Conclusão	set/26
Custo de Obra - Remanescente (R\$)	60.959.682
Demais Despesas de Obra - Remanescente (R\$)	10.619.928
Recebíveis - Remanescentes (R\$)	7.883.500
Publicidade e Propaganda (% do VGv)	4,00%
Comissão de Venda - Residencial (% do VGv)	4,00%
Comissão de Venda - Corporativo (% do VGv)	3,00%
Impostos - PIS, COFINS (% do VGv)	3,65%
Taxa de Desconto:	15,00 % ± 200 bps

- A receita potencial foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no método Comparativo. O critério de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados ao Apêndice B do presente relatório. Os elementos comparativos apresentados não incluem qualquer tipo de mobiliário.
- As expectativas de crescimento de valor de mercado para locação e vacância média esperada foram feitas levando em consideração as características do empreendimento, sua capacidade de resiliência no mercado e, sobretudo, as condições do mercado de escritórios local tanto quanto à oferta concorrente e à demanda.
- No caso das despesas operacionais, a prática no mercado brasileiro é que o ocupante seja responsável pelos custos. Assim, para efeitos desta análise, consideramos o reembolso total das despesas de condomínio e IPTU pelo ocupante no caso de vacância, o pagamento das despesas dessa ao proprietário.

A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada no Apêndice B deste relatório.

3.1.2.2.2 Resultados

Dessa forma, considerando o cenário de desenvolvimento da área mediante o intervalo de taxas de incorporação de 13% a 17% a.a., apresentamos a seguinte faixa de valor disponível para a aquisição do terreno (VPL):

Análise de Sensibilidade | Valor Presente Líquido (R\$)

Taxa de Incorporação		VPL
(a.a.)	(a.m.)	(R\$)
13,00%	1,024%	R\$ 196.100.000
14,00%	1,098%	R\$ 194.600.000
15,00%	1,171%	R\$ 193.200.000
16,00%	1,245%	R\$ 191.700.000
17,00%	1,317%	R\$ 190.300.000

Desta forma, esta análise resultou na seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Incorporação | Faixa de Valor Provável

Base: Método Involutivo

R\$ 190.300.000 a R\$ 196.100.000

O fluxo de caixa projetado está no Apêndice B do presente relatório.

Salientamos, contudo, que esta análise foi feita com base em informações sobre um projeto aprovado e em fase de construção, considerando a sua curva de obras, cronogramas físico-financeiros e informações do projeto disponibilizadas pela CONTRATANTE.

3.2 Valoração

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 31 de março de 2026, estava em torno de R\$ 193.200.000,00 (Cento e Noventa e Três Milhões e Duzentos Mil Reais).¹

¹ Apenas como referência, em 31/03/2026, no câmbio comercial, US\$ 1,00 equivalia a R\$ 5,2188.

3.3 Análise Complementar

3.3.1 Valor Referencial das Unidades Corporativas

Conforme solicitado pelo cliente, apresentaremos a seguir um cenário de avaliação considerando somente as unidades corporativas e lojas do empreendimento em questão.

3.3.1.1 Valor de Venda para Desenvolvimento | Base: Método Involutivo

O método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função do projeto aprovado e o seu potencial para o desenvolvimento imobiliário. As opções de aproveitamento do imóvel foram definidas após a análise do no projeto existente disponibilizado pela CONTRATANTE e das condições de mercado atuais, considerando-se estas para a definição do melhor uso.

A partir daí são feitas análises financeiras com projeções de fluxos de caixa descontados, tendo como premissas: Custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada.

Os resultados das análises financeiras permitem definir o montante que um potencial incorporador teria disponível para a aquisição do terreno.

3.3.1.1.1 Premissas

Conforme solicitado pela CONTRATANTE, para este cenário consideraremos a análise de somente as unidades corporativas e lojas do imóvel avaliando, atualmente em fase de construção.

Para as unidades não residenciais de escritórios (corporativo) e lojas, é utilizado um fluxo de retenção, com base no Fluxo de Caixa Descontado, conforme explicado a seguir.

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual e potencial do empreendimento destinado a renda/investimento, por um período de 10 anos, logo após a entrega do empreendimento base projeto existente, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita do ano seguinte. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

Desta forma, considerou-se o desenvolvimento do projeto existente apresentado na seção 1.1.6. *Projeto Existente* deste relatório, considerando-se a viabilidade do empreendimento.

Na tabela abaixo, apresentamos as principais premissas utilizadas nesta análise:

Premissas de Valor Base Fluxo de Caixa Descontado	
Fase Corporativo	
Mês de Início:	out-26
Mês de Término:	set-36
Área Locável Total (m²):	Loja 1 - Anexo: 290,66
	Loja 3 - Torre: 450,33
	Loja 5 - Torre: 281,86
	Escritórios: 7.202,47
Área Ocupada (m²):	-
Receita de Locação (Mês 1):	-
Receita Potencial de Locação – Ano 1 [1]:	Loja 1 R\$ 29.066/mês (R\$ 100/m² por mês)
	Loja 3 R\$ 63.046/mês (R\$ 140/m² por mês)
	Loja 5 R\$ 8.456/mês (R\$ 30/m² por mês)
	Escritórios: R\$ 1.440.494/mês (R\$ 200/m² por mês)
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação [2]:	1,89% por ano
Outras Receitas:	-
Despesas Operacionais [3]:	IPTU: R\$ 10,00/m² por mês
	Condomínio: R\$ 20,00/m² por mês
	Loja 1: Absorção em 6 meses por R\$ 100/m² com 6 meses de carência
	Loja 3: Absorção em 3 meses por R\$ 140/m² com 6 meses de carência
Área Vaga Absorção:	Loja 5: Absorção em 9 meses por R\$ 30/m² com 6 meses de carência
	Escritórios: Absorção de cerca de 50% na entrega do imóvel e o restante em 9 meses por R\$ 200/m² com 6 meses de carência e desconto de R\$10/m² por 6 meses
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	90% Renovação 10% Nova Locação
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	6 meses
Carência - Novas Locações:	Lojas - 6 meses

	Escritórios - 3 meses
Comissões de Locação/ Renovação:	1,5 / 05 mês de aluguel
Conservação e Manutenção:	1,5% de receita de locação
Investimentos em Reforma/Retirofit:	N/A
Taxa de Desconto (Atratividade):	9,00 % ± 50 bps
Taxa de Capitalização (Ano 10):	8,00 % ± 50 bps
Desenvolvimento	
Prazo de Conclusão	set/26
Custo de Obra - Remanescente (R\$)	43.786.120
Demais Despesas de Obra - Remanescente (R\$)	8.368.416
Comissão de Venda - Corporativo (% do VGV)	3,00%
Impostos - PIS, COFINS (% do VGV)	3,65%
Taxa de Desconto:	15,00 % ± 200 bps
[1]	A receita potencial foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no Método Comparativo. O resto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados ao Apêndice B do presente relatório. Os elementos contíguos aos apresentados não incluem qualquer tipo de mobiliário.
[2]	As expectativas de crescimento de valor de mercado para locação e vacância média esperada foram feitas levando em consideração as características do empreendimento, sua capacidade de inserção no mercado e, sobretudo, as condições do mercado de escritórios local tanto quanto à oferta concorrente e à demanda.
[3]	No caso das despesas operacionais, a prática no mercado brasileiro é que o ocupante seja responsável pelos custos. Assim, para efeitos desta análise, consideramos o reembolso total das despesas de condomínio e IPTU pelo ocupante no caso de vacância, o pagamento das despesas não ao proprietário.

A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada no Apêndice B deste relatório.

3.3.1.1.2 Resultados

Dessa forma, considerando o cenário de desenvolvimento da área mediante o intervalo de taxas de incorporação de 13% a 17% a.a., apresentamos a seguinte faixa de valor disponível para a aquisição do terreno (VPL):

Análise de Sensibilidade | Valor Presente Líquido (R\$)

Taxa de Incorporação		VPL
(a.a.)	(a.m.)	(R\$)
13,00%	1,024%	R\$ 148.200.000
14,00%	1,098%	R\$ 147.500.000
15,00%	1,171%	R\$ 146.700.000
16,00%	1,245%	R\$ 146.000.000
17,00%	1,317%	R\$ 145.200.000

Desta forma, esta análise resultou na seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Incorporação | Faixa de Valor Provável

Base: Método Involutivo

R\$ 145.200.000 a R\$ 148.200.000

O fluxo de caixa projetado está no Apêndice B do presente relatório.

Salientamos, contudo, que esta análise foi feita com base em informações sobre um projeto aprovado e em fase de construção, considerando a sua curva de obras, cronogramas físico-financeiros e informações do projeto disponibilizadas pela CONTRATANTE.

3.3.2 Valor Referencial das Unidades Residenciais

Conforme solicitado pelo cliente, apresentaremos a seguir um cenário de avaliação considerando somente as unidades residenciais do empreendimento em questão.

3.3.2.1 Valor de Venda para Desenvolvimento | Base: Método Involutivo

O método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função do projeto aprovado e o seu potencial para o desenvolvimento imobiliário. As opções de aproveitamento do imóvel foram definidas após a análise do no projeto existente disponibilizado pela CONTRATANTE e das condições de mercado atuais, considerando-se estas para a definição do melhor uso.

A partir daí são feitas análises financeiras com projeções de fluxos de caixa descontados, tendo como premissas: Custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada.

Os resultados das análises financeiras permitem definir o montante que um potencial incorporador teria disponível para a aquisição do terreno.

3.3.2.1.1 Premissas

Conforme solicitado pela CONTRATANTE, para este cenário consideraremos a análise de somente as unidades residenciais do imóvel avaliando, atualmente em fase de construção.

Para as unidades residenciais ("R") considerou-se um fluxo de venda das unidades, com base no Método Involutivo, conforme explicado a seguir.

Por este método são feitas análises financeiras com projeções de fluxos de caixa descontados do ponto de vista do incorporador, tendo como premissas: valor geral de vendas (VGV), custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Desta forma, considerou-se o desenvolvimento do projeto existente apresentado na seção 1.1.6. Projeto Existente deste relatório, considerando-se a viabilidade do empreendimento.

Na tabela abaixo, apresentamos as principais premissas utilizadas nesta análise:

Premissas de Valor Base Fluxo de Caixa Descontado	
Fase Residencial	
Área Residencial (m² privativos)	2.807,01
Área Residencial - Remanescente (m² privativos)	2.347,23
Número de Unidades Residenciais	48
Número de Unidades Residenciais - Remanescentes	40
VGV Residencial - Remanescente (R\$)	77.397.270
VGV Residencial - Remanescente (R\$/m²)	32.974
Absorção das unidades residenciais remanescentes (meses)	15,00
Desenvolvimento	
Prazo de Conclusão	set/26
Custo de Obra - Remanescente (R\$)	17.173.562
Demais Despesas de Obra - Remanescente (R\$)	2.251.512

Premissas de Valor Base Fluxo de Caixa Descontado	
Recebíveis - Remanescentes (R\$)	7.883.500
Publicidade e Propaganda (% do VGV)	4,00%
Comissão de Venda - Residencial (% do VGV)	4,00%
Impostos - PIS, COFINS (% do VGV)	3,65%
Taxa de Desconto:	15,00 % ± 200 bps
[1]	A receita potencial foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados ao Apêndice B do presente relatório. Os elementos comparativos apresentados não incluem qualquer tipo de mobiliário.
[2]	As expectativas de crescimento do valor de mercado para locação e a taxa média esperada foram feitas levando em consideração as características do empreendimento, sua capacidade de inserção no mercado e, sobretudo, as condições do mercado de escritórios local tanto quanto à oferta concorrente e à demanda.
[3]	No caso das despesas operacionais, a prática no mercado brasileiro é que o ocupante seja responsável pelos custos. Assim, para efeitos desta análise, consideramos o reembolso total das despesas de condomínio e IPTU pelo ocupante no caso de vacância. O pagamento das despesas é feito ao proprietário.

A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada no Apêndice B deste relatório.

3.3.2.1.2 Resultados

Dessa forma, considerando o cenário de desenvolvimento da área mediante o intervalo de taxas de incorporação de 14% a 18% a.a., apresentamos a seguinte faixa de valor disponível para a aquisição do terreno (VPL):

Análise de Sensibilidade Valor Presente Líquido (R\$)		
Taxa de Incorporação		VPL
(a.a.)	(a.m.)	(R\$)
13,00%	1,024%	R\$ 47.900.000
14,00%	1,098%	R\$ 47.200.000
15,00%	1,171%	R\$ 46.500.000
16,00%	1,245%	R\$ 45.800.000
17,00%	1,317%	R\$ 45.100.000

Desta forma, esta análise resultou na seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Incorporação | Faixa de Valor Provável

Base: Método Involutivo

R\$ 45.100.000 a R\$ 47.900.000

O fluxo de caixa projetado está no Apêndice B do presente relatório.

Salientamos, contudo, que esta análise foi feita com base em informações sobre um projeto aprovado e em fase de construção, considerando a sua curva de obras, cronogramas físico-financeiros e informações do projeto disponibilizadas pela CONTRATANTE.

3.3.3 Segregação do Valor de Mercado para Fins Referenciais

Conforme solicitado pela CONTRATANTE, apresentamos na tabela a seguir, de forma referencial e segregação do valor de mercado por unidade com base em sua proporção em relação a área privativa total do empreendimento:

3.3.3.1 Unidades Corporativas

Pavimento/Unidade	Área Locável (m²)	Fração Ideal (%)	Valor Referencial por Unidade (R\$)
LOJA 1 / FACHADA ATIVA	290,66	2,32122%	R\$ 5.218.750,09
LOJA 3 / FACHADA ATIVA	450,33	3,58363%	R\$ 8.056.999,94
LOJA 5 / FACHADA ATIVA	281,86	1,39625%	R\$ 3.139.159,50
CONJUNTO 31	1.318,92	10,56276%	R\$ 23.748.031,10
CONJUNTO 51	1.318,92	10,56328%	R\$ 23.749.200,21
CONJUNTO 71	1.318,63	10,56337%	R\$ 23.749.402,55
CONJUNTO 91	1.286,78	10,37836%	R\$ 23.333.448,46
CONJUNTO 111	1.286,77	10,31520%	R\$ 23.191.447,16
CONJUNTO 131	672,45	5,56584%	R\$ 12.513.560,98
Total	8.225,31	65,2499%	R\$ 146.700.000,00

3.3.3.2 Unidades Residenciais

Pavimento/Unidade	Área Locável (m² Privativo)	Proporção da Área Privativa (%)	Valor Referencial por Unidade (R\$)
Unidade 151	56,76	0,57391%	R\$ 946.941,85
Unidade 152	59,18	0,59838%	R\$ 987.315,34
Unidade 153	57,09	0,57725%	R\$ 952.447,33
Unidade 154	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 155	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 156	142,77	1,24353%	R\$ 2.051.790,76
Unidade 161	56,76	0,57391%	R\$ 946.941,85
Unidade 162	59,18	0,59838%	R\$ 987.315,34
Unidade 163	57,09	0,57725%	R\$ 952.447,33
Unidade 164	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 165	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 166	103,20	1,04348%	R\$ 1.721.712,46
Unidade 171	56,76	0,57391%	R\$ 946.941,85
Unidade 172	59,18	0,59838%	R\$ 987.315,34
Unidade 173	57,09	0,57725%	R\$ 952.447,33
Unidade 174	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 175	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 176	103,20	1,04348%	R\$ 1.721.712,46
Unidade 181	56,76	0,57391%	R\$ 946.941,85
Unidade 182	59,18	0,59838%	R\$ 987.315,34
Unidade 183	57,09	0,57725%	R\$ 952.447,33
Unidade 184	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 185	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 186	103,20	1,04348%	R\$ 1.721.712,46
Unidade 191	56,76	0,57391%	R\$ 946.941,85
Unidade 192	59,18	0,59838%	R\$ 987.315,34

Pavimento/Unidade	Área Locável (m² Privativo)	Proporção da Área Privativa (%)	Valor Referencial por Unidade (R\$)
Unidade 193	57,09	0,57725%	R\$ 952.447,33
Unidade 194	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 195	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 196	103,20	1,04348%	R\$ 1.721.712,46
Unidade 201	56,76	0,57391%	R\$ 946.941,85
Unidade 202	59,18	0,59838%	R\$ 987.315,34
Unidade 203	57,09	0,57725%	R\$ 952.447,33
Unidade 204	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 205	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 206	103,20	1,04348%	R\$ 1.721.712,46
Unidade 211	56,76	0,57391%	R\$ 946.941,85
Unidade 212	59,18	0,59838%	R\$ 987.315,34
Unidade 213	57,09	0,57725%	R\$ 952.447,33
Unidade 214	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 215	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 216	103,20	1,04348%	R\$ 1.721.712,46
Unidade 221	56,76	0,57391%	R\$ 946.941,85
Unidade 222	59,18	0,59838%	R\$ 987.315,34
Unidade 223	57,09	0,57725%	R\$ 952.447,33
Unidade 224	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 225	34,85	0,35238%	R\$ 581.411,62
Unidade 226	103,20	1,04348%	R\$ 1.721.712,46
Total	2.807,01	28,18234%	R\$ 46.500.000,00

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



VISTA - RUA ITACEMA



FACHADA



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL

B

Evidências de
Mercado

Evidências de Mercado

IZP Itacema - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS								HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Oferta/ Transação	Data	Área Locável (m²)	Preço (R\$ mês)	Preço Unitário (R\$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	RS/m²	Validação
1	EDIFÍCIO SALHA	AV. BRIG. FARIA LIMA 3555	Transação	dez-25	1.181	371.552	320	1,00	0,85	0,80	208	Ok
2	EDIFÍCIO SALHA	AV. BRIG. FARIA LIMA 3555	Oferta	dez-25	7.814	2.814.120	360	0,90	0,85	0,80	198	Ok
3	INSPIRA ITAIM	AV. BRIGADEIRO LUÍS ANTÔNIO, 5040	Oferta	mar-28	6.377	1.147.860	180	0,90	0,85	1,10	171	Ok
4	JHA CORPORATE	RUA IAIÁ, 52	Transação	out-25	1.013	259.875	257	1,00	1,05	0,85	231	Ok
5	JHA CORPORATE	RUA IAIÁ, 52	Oferta	abr-26	3.122	842.940	270	0,90	1,05	0,85	216	Ok
6	JK SQUARE CORPORATE	RUA TENENTE NEGRÃO, 100	Transação	jan-26	*	*	230	1,00	0,85	0,90	173	Ok
7	JK SQUARE CORPORATE	RUA TENENTE NEGRÃO, 100	Transação	jan-26	*	*	245	1,00	0,85	0,90	184	Ok
8	JK SQUARE CORPORATE	RUA TENENTE NEGRÃO, 100	Transação	fev-28	2.189	531.449	245	1,00	0,85	0,90	184	Ok
9	PLAZA IGUAQUEMI BUSINESS	AV. BRIG. FARIA LIMA, 2277	Oferta	abr-26	760	311.800	410	0,90	0,85	0,85	246	Ok
10	PLAZA IGUAQUEMI BUSINESS	AV. BRIG. FARIA LIMA, 2277	Oferta	abr-26	1.480	614.200	415	0,90	0,85	0,85	249	Ok
11	UNION FARIA LIMA (VBI)	RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHÃES JÚNIOR X ATÍLIO INOC	Transação	mar-28	310	98.153	310	1,00	0,85	0,85	217	Ok
12	UNION FARIA LIMA (VBI)	RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHÃES JÚNIOR X ATÍLIO INOC	Transação	mar-28	326	92.874	300	1,00	0,85	0,85	210	Ok
13	UNION FARIA LIMA (VBI)	RUA LEOPOLDO COUTO DE MAGALHÃES JÚNIOR X ATÍLIO INOC	Oferta	abr-28	4.781	1.571.130	330	0,90	0,85	0,85	198	Ok
14	VISTA FARIA LIMA	RUA PROFESSOR ATÍLIO INNOCENTI, 185	Transação	out-25	484	147.724	305	1,00	0,85	0,85	214	Ok
15	VISTA FARIA LIMA	RUA PROFESSOR ATÍLIO INNOCENTI, 185	Transação	nov-25	969	290.796	300	1,00	0,85	0,85	210	Ok
16	VISTA FARIA LIMA	RUA PROFESSOR ATÍLIO INNOCENTI, 185	Oferta	mar-28	2.903	827.335	285	0,90	0,85	0,85	171	Ok
MÉDIA							298				205	205
											Mínimo	171
											Máximo	249
											Média	205
											-30%	143
											+30%	266
											Δ mín.	34
											Δ máx.	44

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

IZP Itacema

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Média Aritimética Inicial	(R\$/m²)	205	Média Saneada Final	(R\$/m²)	205
			Limite Inferior (-)	10%	184
			Limite Superior (+)	10%	225

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m²)	200
Área da Situação	(m²)	7.202

Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 1.440.500	R\$ 200 /m² por mês
Limite Inferior	R\$ 1.296.500	R\$ 180 /m² por mês
Limite Superior	R\$ 1.584.600	R\$ 220 /m² por mês

C

Fluxo de Caixa
Projetado

Método Involutivo – Implantação do Empreendimento (R+nR)

Data		Observação	Receitas										Saldo
			Receiváveis	Venda de Unidades	Total Receitas - R	Total Receitas - nR	Total Receitas	Obra	Demais Despesas com Obra	Despesas c/ Venda	Impostos	Total Despesas	Saldo
#	Mês/Ano	Total	7.883.500	77.397.271	85.280.771	226.400.000	311.680.771	(60.959.682)	(10.619.928)	(10.575.865)	(11.088.601)	(93.244.076)	218.436.695
	04/2026		432.500	-	432.500	-	432.500	(3.991.380)	(768.123)	-	-	(4.759.502)	(4.327.002)
1	05/2026		129.500	1.601.736	1.731.236	-	1.731.236	(4.001.701)	(874.479)	(771.117)	-	(5.447.297)	(3.716.061)
2	06/2026		129.500	86.739	196.239	-	196.239	(5.413.869)	(660.891)	(343.988)	(58.463)	(6.477.211)	(6.280.972)
3	07/2026		172.000	1.940.923	2.112.923	-	2.112.923	(6.530.325)	(784.358)	(499.782)	(2.436)	(7.816.901)	(5.703.978)
4	08/2026		152.000	150.036	302.036	-	302.036	(7.300.790)	(892.754)	-	(70.844)	(8.264.387)	(7.962.351)
5	09/2026		112.000	180.036	262.036	-	262.036	(6.820.990)	(1.023.967)	-	(5.476)	(7.850.433)	(7.388.397)
6	10/2026		-	2.424.654	2.424.654	226.400.000	228.824.654	(6.012.098)	(1.330.888)	(7.291.782)	(5.476)	(14.640.244)	214.184.410
7	11/2026		-	254.157	254.157	-	254.157	(5.098.423)	(1.218.518)	-	(8.352.100)	(14.669.041)	(14.414.884)
8	12/2026		-	722.703	722.703	-	722.703	(4.191.688)	(955.766)	-	(9.277)	(5.156.732)	(4.434.029)
9	01/2027		725.000	2.502.861	3.227.861	-	3.227.861	(574.954)	(910.858)	(599.854)	(28.379)	(2.111.845)	1.116.016
10	02/2027		6.031.000	420.728	6.451.728	-	6.451.728	(2.358.688)	(950.327)	-	(91.354)	(3.400.369)	3.051.359
11	03/2027		-	889.274	889.274	-	889.274	(2.380.727)	(389.968)	-	(15.357)	(2.786.052)	(1.896.778)
12	04/2027		-	3.125.041	3.125.041	-	3.125.041	(2.170.242)	(365.322)	(614.368)	(32.459)	(3.182.391)	(57.350)
13	05/2027		-	676.715	676.715	-	676.715	(2.151.888)	(447.123)	-	(114.064)	(2.713.075)	(2.036.360)
14	06/2027		-	2.269.613	2.269.613	-	2.269.613	(660.975)	(402.588)	-	(24.700)	(1.088.262)	1.181.351
15	07/2027		-	2.383.619	2.383.619	-	2.383.619	(111.181)	(136.298)	(455.174)	(82.841)	(785.494)	1.598.125
16	08/2027		-	1.056.027	1.056.027	-	1.056.027	(111.181)	1.486.128	-	(87.002)	1.287.945	2.343.972
17	09/2027		-	2.676.512	2.676.512	-	2.676.512	(111.181)	(25.128)	-	(38.545)	(174.854)	2.501.658
18	10/2027	F1 - Entrega das Chaves	-	3.777.671	3.777.671	-	3.777.671	(1.167.401)	(16.128)	-	(97.693)	(1.281.222)	2.496.449
19	11/2027	F1 - Início Repasse	-	50.308.226	50.308.226	-	50.308.226	-	(119.709)	-	(137.885)	(257.594)	50.050.632
20	12/2027		-	-	-	-	-	-	(32.885)	-	(1.838.250)	(1.869.115)	(1.869.115)

Método Involutivo – Fluxo de Operação nR (Renda)

IZP Itacema
Fluxo de Caixa Projetado
Valores em Reais (R\$) - Ano Iniciando em nov/25

	Ano 1 out/26	Ano 2 out/27	Ano 3 out/28	Ano 4 out/29	Ano 5 out/30	Ano 6 out/31	Ano 7 out/32	Ano 8 out/33	Ano 9 out/34	Ano 10 out/35	Ano 11 out/36
Para o Ano Terminando em											
Receita de Aluguel											
Receita de Aluguel Potencial	17.804.778	18.316.414	18.492.744	19.533.016	19.817.046	20.445.944	20.617.655	20.617.655	21.503.796	21.879.620	22.500.313
Absorção e Vacância por Rotatividade	(3.966.239)	0	0	0	0	(1.718.138)	0	0	0	0	(1.896.963)
Carência/Descontos	(8.405.560)	(4.08.664)	0	0	0	(549.079)	0	0	0	0	(606.227)
Receita de Aluguel Efetiva	5.432.979	17.907.750	18.492.744	19.533.016	19.817.046	18.178.728	20.617.655	20.617.655	21.503.796	21.879.620	19.997.123
Receita de Aluguel Total	5.432.979	17.907.750	18.492.744	19.533.016	19.817.046	18.178.728	20.617.655	20.617.655	21.503.796	21.879.620	19.997.123
Receitas Reembolsáveis											
Despesas Reembolsáveis	2.263.174	2.961.115	2.961.115	2.961.115	2.961.115	2.714.356	2.961.115	2.961.115	2.961.115	2.961.115	2.714.356
Total de Receitas Reembolsáveis	2.263.174	2.961.115	2.961.115	2.961.115	2.961.115	2.714.356	2.961.115	2.961.115	2.961.115	2.961.115	2.714.356
Receitas Totais	7.696.153	20.868.865	21.453.859	22.494.131	22.778.162	20.893.083	23.578.770	23.578.770	24.464.911	24.840.736	22.711.479
Receita Bruta Potencial	7.696.153	20.868.865	21.453.859	22.494.131	22.778.162	20.893.083	23.578.770	23.578.770	24.464.911	24.840.736	22.711.479
Receita Bruta Efetiva	7.696.153	20.868.865	21.453.859	22.494.131	22.778.162	20.893.083	23.578.770	23.578.770	24.464.911	24.840.736	22.711.479
Despesas Operacionais											
IPTU	987.037	987.037	987.037	987.037	987.037	987.037	987.037	987.037	987.037	987.037	987.037
Condomínio	1.974.074	1.974.074	1.974.074	1.974.074	1.974.074	1.974.074	1.974.074	1.974.074	1.974.074	1.974.074	1.974.074
Despesas Operacionais Total	2.961.112	2.961.112	2.961.112	2.961.112	2.961.112	2.961.112	2.961.112	2.961.112	2.961.112	2.961.112	2.961.112
Receita Líquida Operacional	4.735.042	17.907.754	18.492.748	19.533.020	19.817.050	17.931.972	20.617.659	20.617.659	21.503.800	21.879.624	19.750.367
Custos de Comercialização											
Comissões de Locação	2.203.556	0	0	0	0	1.030.883	0	0	0	0	1.138.178
Custos de Comercialização Total	2.203.556	0	0	0	0	1.030.883	0	0	0	0	1.138.178
Custos de Conservação e Manutenção											
Conservação e Manutenção	81.495	268.616	277.391	292.995	297.256	272.681	309.265	309.265	322.557	328.194	299.957
Custos de Conservação e Manutenção Total	81.495	268.616	277.391	292.995	297.256	272.681	309.265	309.265	322.557	328.194	299.957
Custos de Comercialização, Conserv. e Manut. Total	2.285.051	268.616	277.391	292.995	297.256	1.303.564	309.265	309.265	322.557	328.194	1.438.135
Resultado Líquido	2.449.991	17.639.137	18.215.356	19.240.024	19.519.794	16.628.408	20.308.394	20.308.394	21.181.243	21.551.430	18.312.232
Resultado Disponível para Distribuição	2.449.991	17.639.137	18.215.356	19.240.024	19.519.794	16.628.408	20.308.394	20.308.394	21.181.243	21.551.430	18.312.232
Capitalização - Ano 10											R\$281.253.914
Fluxo de Caixa Projetado	R\$2.449.991	R\$17.639.137	R\$18.215.356	R\$19.240.024	R\$19.519.794	R\$16.628.408	R\$20.308.394	R\$20.308.394	R\$21.181.243		R\$302.805.343
Taxa de Capitalização - Ano 10		8,00%									
Taxa de Desconto		9,00%									
VPL (R\$)		R\$226.400.000									

Método Involutivo – Análise Complementar Corporativo

Data		Observação	Receitas										Saldo
			Receíveis	Venda de Unidades	Total Receitas - R	Total Receitas - nR	Total Receitas	Obra	Demais Despesas com Obra	Despesas c/ Venda	Impostos	Total Despesas	Saldo
#	Mês/Ano	Total	-	-	-	226.400.000	226.400.000	(43.788.120)	(8.368.416)	(6.792.000)	(8.263.600)	(67.210.136)	159.189.864
	04/2026		-	-	-	-	-	(2.886.928)	(459.572)	-	-	(3.326.500)	(3.326.500)
1	05/2026		-	-	-	-	-	(2.874.341)	(428.926)	-	-	(3.303.267)	(3.303.267)
2	06/2026		-	-	-	-	-	(3.888.674)	(428.832)	-	-	(4.315.506)	(4.315.506)
3	07/2026		-	-	-	-	-	(4.690.602)	(530.240)	-	-	(5.220.842)	(5.220.842)
4	08/2026		-	-	-	-	-	(5.244.011)	(809.535)	-	-	(5.853.546)	(5.853.546)
5	09/2026		-	-	-	-	-	(4.755.725)	(717.869)	-	-	(5.473.594)	(5.473.594)
6	10/2026		-	-	-	226.400.000	226.400.000	(4.318.370)	(942.550)	(6.792.000)	-	(12.052.919)	214.347.081
7	11/2026		-	-	-	-	-	(3.662.096)	(745.925)	-	(8.263.600)	(12.671.620)	(12.671.620)
8	12/2026		-	-	-	-	-	(3.010.806)	(867.404)	-	-	(3.678.210)	(3.678.210)
9	01/2027		-	-	-	-	-	(412.978)	(608.328)	-	-	(1.021.306)	(1.021.306)
10	02/2027		-	-	-	-	-	(1.694.198)	(700.604)	-	-	(2.394.803)	(2.394.803)
11	03/2027		-	-	-	-	-	(1.710.029)	(296.446)	-	-	(2.006.474)	(2.006.474)
12	04/2027		-	-	-	-	-	(1.558.842)	(277.898)	-	-	(1.836.739)	(1.836.739)
13	05/2027		-	-	-	-	-	(1.545.658)	(364.826)	-	-	(1.910.484)	(1.910.484)
14	06/2027		-	-	-	-	-	(474.765)	(321.568)	-	-	(796.333)	(796.333)
15	07/2027		-	-	-	-	-	(79.859)	(114.803)	-	-	(194.662)	(194.662)
16	08/2027		-	-	-	-	-	(79.859)	(15.868)	-	-	(95.725)	(95.725)
17	09/2027		-	-	-	-	-	(79.859)	(18.049)	-	-	(97.908)	(97.908)
18	10/2027	F1 - Entrega das Chaves	-	-	-	-	-	(838.521)	(11.585)	-	-	(850.105)	(850.105)
19	11/2027	F1 - Início Repasse	-	-	-	-	-	-	(85.985)	-	-	(85.985)	(85.985)
20	12/2027		-	-	-	-	-	-	(23.606)	-	-	(23.606)	(23.606)

Método Involutivo – Análise Complementar Residencial

Data		Observação	Receitas										Saldo
			Receíveis	Venda de Unidades	Total Receitas - R	Total Receitas - nR	Total Receitas	Obra	Demais Despesas com Obra	Despesas c/ Venda	Impostos	Total Despesas	Saldo
#	Mês/Ano	Total	7.883.500	77.397.271	85.280.771	-	85.280.771	(17.173.562)	(2.251.512)	(3.783.865)	(2.825.001)	(26.033.940)	59.246.831
	04/2026		432.500	-	432.500	-	432.500	(1.124.452)	(308.551)	-	-	(1.433.003)	(1.000.503)
1	05/2026		129.500	1.601.736	1.731.236	-	1.731.236	(1.127.359)	(245.553)	(771.117)	-	(2.144.029)	(412.793)
2	06/2026		129.500	66.739	196.239	-	196.239	(1.525.195)	(234.060)	(343.988)	(58.463)	(2.161.706)	(1.965.467)
3	07/2026		172.000	1.940.923	2.112.923	-	2.112.923	(1.839.723)	(254.118)	(499.782)	(2.436)	(2.596.059)	(483.136)
4	08/2026		162.000	150.036	302.036	-	302.036	(2.056.778)	(283.219)	-	(70.844)	(2.410.841)	(2.108.805)
5	09/2026		112.000	150.036	262.036	-	262.036	(1.865.265)	(306.098)	-	(5.476)	(2.176.839)	(1.914.803)
6	10/2026		-	2.424.654	2.424.654	-	2.424.654	(1.693.728)	(388.338)	(499.782)	(5.476)	(2.587.324)	(162.670)
7	11/2026		-	254.157	254.157	-	254.157	(1.438.328)	(472.593)	-	(88.500)	(1.997.421)	(1.743.264)
8	12/2026		-	722.703	722.703	-	722.703	(1.180.882)	(288.362)	-	(9.277)	(1.478.521)	(755.818)
9	01/2027		725.000	2.502.861	3.227.861	-	3.227.861	(161.976)	(302.530)	(599.654)	(26.379)	(1.090.539)	2.137.322
10	02/2027		8.031.000	420.728	8.451.728	-	8.451.728	(664.490)	(249.722)	-	(91.354)	(1.005.566)	5.446.162
11	03/2027		-	889.274	889.274	-	889.274	(670.668)	(93.522)	-	(15.367)	(779.577)	109.697
12	04/2027		-	3.125.041	3.125.041	-	3.125.041	(611.401)	(87.424)	(614.368)	(32.459)	(1.345.651)	1.779.390
13	05/2027		-	676.715	676.715	-	676.715	(606.230)	(82.297)	-	(114.064)	(802.591)	(125.876)
14	06/2027		-	2.269.613	2.269.613	-	2.269.613	(186.210)	(81.019)	-	(24.700)	(291.929)	1.977.684
15	07/2027		-	2.383.619	2.383.619	-	2.383.619	(31.322)	(21.495)	(455.174)	(82.841)	(590.831)	1.792.788
16	08/2027		-	1.056.027	1.056.027	-	1.056.027	(31.322)	1.501.994	-	(87.002)	1.383.670	2.439.697
17	09/2027		-	2.676.512	2.676.512	-	2.676.512	(31.322)	(7.079)	-	(38.545)	(76.946)	2.599.566
18	10/2027	F1 - Entrega das Chaves	-	3.777.671	3.777.671	-	3.777.671	(328.880)	(4.544)	-	(97.693)	(431.117)	3.346.554
19	11/2027	F1 - Início Repasse	-	50.308.226	50.308.226	-	50.308.226	-	(33.724)	-	(137.885)	(171.609)	50.136.617
20	12/2027		-	-	-	-	-	-	(9.259)	-	(1.836.250)	(1.845.509)	(1.845.509)

Para mais informações

AMANDA SANGALETTI AGOSTINHO

Consultora

amanda.agostinho@cbre.com

RAFAEL AVANCI VILLAS BÔAS

Consultor Pleno

rafael.boas@cbre.com

RICARDO JUN K. VALLILO, MRICS, RICS RV

Gerente Sênior

ricardo.vallilo@cbre.com

ODEMIR J. R. VIANNA, MRICS, RICS RV

Diretor

odemir.vianna@cbre.com

CBRE BRASIL

DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL

Avenida das Nações Unidas, 14.171

Rochaverá, Crystal Tower - 27º andar

CEP 04794-000

São Paulo - SP

Creci J-02.569