

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Edifício Morumbi 8.200

Fundo Hedge Renda Corporativa FII RL

Avenida Morumbi, 8.234
São Paulo, SP - Brasil

CAPRIGHT
DELIVERING TRANSPARENCY

CAPRIGHT

DELIVERING TRANSPARENCY

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

EDIFÍCIO MORUMBI 8.200

AVENIDA MORUMBI, 8.234

CIDADE MONÇÕES

SÃO PAULO, SP - BRASIL

Data da Avaliação:

31 DE AGOSTO DE 2026

Data do Relatório:

21 DE OUTUBRO DE 2026

Preparado Para:

FUNDO HEDGE RENDA CORPORATIVA FII RL

AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600 - 11° ANDAR

CJ. 112

SÃO PAULO, SP 04538-132

PREPARADO PELA:

CAPRIGHT BRASIL LTDA

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 12495

15° ANDAR

SÃO PAULO, SP 04570-000

No. 55328

©2026 *Capright*

São Paulo, 21 de outubro de 2026,

Ao
Fundo Hedge Renda Corporativa FII RL
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11° Andar
Conj. 112
São Paulo, SP – Brasil 04534-003

Referência: Edifício Morumbi 8.200
Avenida Morumbi, 8.234
Cidade Monções, São Paulo, SP – Brasil

Prezado Sr(s).,

A *Capright* apresenta o relatório de avaliação com a estimativa do valor de venda e locação do imóvel em referência.

O Edifício Morumbi 8.200 é composto por térreo, quatro pavimentos tipo e um subsolo, abrangendo uma área BOMA de 9.782,01 m². O escopo do presente trabalho é composto pela totalidade do edifício, que conta com 423 vagas de garagem. A edificação está localizada na Avenida Morumbi, 8.234, no bairro Cidade Monções, São Paulo, SP. Maiores informações sobre o imóvel estão incluídas neste relatório.

Este trabalho foi elaborado para o cliente, a quem é dirigido em caráter confidencial. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada pelo contratante e pela *Capright*.

Atenciosamente,

Jules H. Marling IV, MAI, CRE, FRICS
Managing Principal

Marco A. Ribeiro, CRE, FRICS
Diretor
CREA: 5069764070 SP

CAPRIGHT
DELIVERING TRANSPARENCY

ÍNDICE

Sumário Executivo ---------- 2
Considerações Gerais---------- 4
Características do Imóvel ---------- 7
Uso e Ocupação do Solo ---------- 9
Construção e Benfeitorias----------11
Análise do Mercado----------12
Avaliação – Valor de Locação----------24
Avaliação – Fluxo de Caixa Descontado ----------31
Conclusão ----------37
Premissas e Limitações----------38

ANEXOS

- **Especificações da Avaliação – NBR 14.653-2**
- **Tratamento por Fatores**
- **Especificações da Avaliação – NBR 14.653-4**
- **Elementos Comparativos de Locação**
- **Documentação Fotográfica**
- **Documentação Recebida**
- **Qualificação Profissional**

Nome/Endereço:	Edifício Morumbi 8.200 Avenida Morumbi, 8.234 Cidade Monções - São Paulo, SP – Brasil
Acessibilidade:	Acesso ao imóvel através da Avenida Morumbi e da Rua Professor Caetano José Baptista
Tipo:	Escritório
Titulação:	Fundo Hedge Renda Corporativa FII RL
Usuário do Relatório:	Fundo Hedge Renda Corporativa FII RL
Finalidade da Avaliação:	Aquisição
Metodologia(s):	**Locação:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ***Venda:*** Método da Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa Descontado)
Data da Avaliação:	31 de agosto de 2026

Descrição da Propriedade:

Área Bruta Locável (BOMA):	9.782,01 m²
Ano de Construção:	2002
Área de Terreno:	7.620,42 m²
Formato:	Irregular
Zoneamento:	ZC - Zona de Centralidade

Taxas Utilizadas:

Inflação:	5,00%
Crescimento real	2º ano: 0,00% 3 º ao 10º: 0,50%
Taxa de Desconto:	12,25%
Taxa de Saída (Terminal Cap Rate)	10,00%
Comissão de Venda:	2,00%

Opinião de Valor:

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado (Venda):	R$ 87.000.000,00
Conclusão:	**R$ 87.000.000,00**
Valor por metro quadrado:	R$ 8.893,88/m²

Pressupostos Extraordinários: Nenhum

Condições Hipotéticas: Nenhuma

IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

O Edifício Morumbi 8.200 é um empreendimento corporativo localizado no bairro Cidade Monções (Brooklin), na região da Chucri Zaidan, em São Paulo, na Avenida Morumbi, com frente secundária para a Rua Professor Caetano José Baptista. Construído em 2002, o edifício possui térreo, quatro pavimentos tipo com dois conjuntos de aproximadamente 1.156 m² por andar e um subsolo, totalizando 9.782,01 m² de área bruta locável (BOMA) e 423 vagas de garagem. A presente avaliação refere-se à totalidade do edifício.

O empreendimento é classificado como edifício corporativo Classe A, com pé-direito livre de 2,70 m, piso elevado, forro modular termoacústico, ar-condicionado central com dois chillers de 180 TR, três geradores de 275 kVA que atendem 100% da carga elétrica, inclusive das áreas privativas, e controle de acesso com catracas na recepção. O edifício conta ainda com café e área de descompressão para os usuários e com estacionamento com opções de valet e self-parking.

O endereço do imóvel é Avenida Morumbi, 8.234, Cidade Monções – São Paulo, SP.



FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL

TITULAÇÃO

De acordo com a certidão da matrícula nº 256.042 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, emitida em 1º de agosto de 2025, a nua-propriedade do imóvel pertence à RBCO Empreendimentos Imobiliários Ltda., e o usufruto, ao Fundo Hedge Renda Corporativa FII RL, antes denominado RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário (Av.11). A nua-propriedade encontra-se alienada fiduciariamente à True Securitizadora S.A., em garantia de créditos imobiliários (R.8). Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, como correta e de conhecimento do proprietário.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este relatório tem por objetivo estimar o valor de mercado aquisição do imóvel Edifício Morumbi 8.200, localizado na Avenida Morumbi, 8.234, Cidade Monções – São Paulo, SP.

Para estimativa do valor do imóvel, foram aplicadas as seguintes metodologias:

- ***Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:*** Por este método identifica-se o valor de mercado do bem pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, por meio do tratamento por fatores dos atributos dos elementos comparáveis constituintes na amostra.

- ***Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado:*** Por essa metodologia, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista (aluguel, aluguel complementar, outras receitas), durante um período de análise e considerando taxas de crescimento adequadas, eventos de contratos (reajustes, revisões e renovações) ocorrendo na menor periodicidade definida pela atual legislação sobre os contratos de locação. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita.

Valor de Mercado é definido pelo *Red Book* como: "O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais." Implícita nesta definição está a consumação da venda, sobre as condições abaixo:

1. Comprador e vendedor são tipicamente motivados;
2. Ambas as partes são bem informadas ou bem aconselhadas e atuam naquilo que consideram ser de seu interesse;
3. Um prazo razoável é permitido para exposição do imóvel à mercado;
4. O pagamento é feito em dinheiro e a vista ou em termos financeiros acordados entre as partes.

CONFORMIDADE COM AS NORMAS DE AVALIAÇÃO

Os procedimentos e metodologias adotadas pela *Capright* estão de acordo com a norma brasileira de avaliação de bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas 4 partes. e através das normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting* e dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014, editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS").

DATA DA AVALIAÇÃO

A data da avaliação, considerando a situação atual do imóvel, é 31 de agosto de 2026.

DATA DA VISTORIA

Vanessa F. Braga, inspecionou o imóvel em 8 de outubro de 2026.

ESCOPO DO TRABALHO

De acordo com a proposta comercial acordada por ambas as partes e informações trocadas durante o processo de contratação, este trabalho seguiu o seguinte escopo:

Procedimentos	Sim	Não	N/A
Inspeção técnica ao imóvel	✓		
Pesquisa e tendências de mercado (estoque, vacância, absorção, etc)	✓		
Descrição das principais características de localização	✓		
Menção dos aspectos econômicos e físicos identificados no entorno	✓		
Menção das atividades existentes e a infraestrutura urbana	✓		
Descrição dos aspectos físicos e legais do imóvel	✓		
Revisão de dados referentes a impostos, zoneamentos, servidões, serviços que possam afetar o imóvel	✓		
Análise referente a melhorias físicas incorridas no avaliando	✓		
Análise do comportamento do mercado imobiliário local	✓		
Cumprimento das Normas de Avaliações Vigentes	✓		

LOCALIZAÇÃO

Situação: O imóvel objeto de estudo está localizado na Avenida Morumbi, 8.234, com frente secundária para a Rua Professor Caetano José Baptista, 105, no bairro Cidade Monções, zona sul do município de São Paulo, na região da Chucri Zaidan, próximo ao Shopping Morumbi.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – Fonte: *Google Maps*

Acesso: O acesso principal à região se dá pela Marginal Pinheiros e pelas avenidas Doutor Chucri Zaidan e Engenheiro Luís Carlos Berrini. O acesso ao imóvel se dá pela Avenida Morumbi e pela Rua Professor Caetano José Baptista. Como referência, o imóvel está:

- De frente para a Avenida Morumbi
- Próximo ao Shopping Morumbi
- Com fácil acesso à Marginal Pinheiros
- Atendido pela Linha 9 – Esmeralda da CPTM
- Na região da Avenida Doutor Chucri Zaidan

Ocupação Circunvizinha: No entorno imediato do imóvel existe ocupação predominantemente comercial e de serviços, com edifícios corporativos e centros comerciais, além de ampla variedade de serviços, opções de alimentação, bancos e academias.



PERSPECTIVA DO ENTORNO DO IMÓVEL – Fonte: *Google Earth*

Melhoramentos Urbanos: A Avenida Morumbi é dotada de toda a infraestrutura urbana, como: iluminação pública, pavimentação asfáltica, telefone, energia elétrica, coleta de lixo, correios, limpeza, rede de esgoto, água potável e conservação viária regular.

Transporte: O local é servido por diversas linhas de ônibus municipais e pela Linha 9 – Esmeralda da CPTM.

Terreno: O terreno do empreendimento tem 7.620,42 m², conforme a matrícula, formato irregular e testada de 49,39 metros, segundo o cadastro municipal, com frentes para a Avenida Morumbi e para a Rua Professor Caetano José Baptista. Além disso, o terreno recebe todos os serviços de infraestrutura urbana.

Questões Ambientais: A *Capright* não realizou investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe ou não qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não há qualquer risco.

Uso e Ocupação do Solo: A legislação que disciplina o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo é a Lei Municipal nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e nº 18.177/2024, em consonância com o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014 e alterações posteriores). Conforme o enquadramento urbanístico informado, o imóvel encontra-se inserido em perímetro de Zona de Centralidade (ZC), conforme indicado no mapa de zoneamento.



ZONEAMENTO DO IMÓVEL – Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo

A Zona de Centralidade (ZC) corresponde a porções do território destinadas à consolidação e ao fortalecimento de centralidades urbanas, caracterizadas pela concentração de atividades comerciais, de serviços e institucionais, com possibilidade de integração ao uso residencial. Essas zonas apresentam densidades construtivas e demográficas médias, favorecendo a diversificação das atividades econômicas, a manutenção dos estabelecimentos existentes e a qualificação dos espaços públicos. As diretrizes urbanísticas buscam estimular a vitalidade econômica e funcional dos centros e subcentros regionais e de bairros, promovendo a melhor utilização da infraestrutura urbana instalada, a acessibilidade e a integração entre diferentes atividades. A regulamentação permite níveis moderados de adensamento e maior flexibilidade de usos, observados os parâmetros de ocupação, os limites de incomodidade e as condições específicas de instalação das atividades.

Os índices urbanísticos previstos para essa zona são:

- *Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,3 vezes a área do terreno*
- *Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0 vezes a área do terreno*
- *Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,0 vezes a área do terreno*
- *Gabarito de Altura: 48 metros*
- *Taxa de Ocupação: 70% da área do terreno*

Por se tratar de um imóvel já construído e em funcionamento, consideramos que as construções existentes estejam 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.

Construção: O Edifício Morumbi 8.200 foi construído em 2002 e possui aproximadamente 15.756 m² de área construída, conforme o cadastro municipal e o AVCB nº 818428, válido até 9 de fevereiro de 2029. O edifício é composto por térreo, quatro pavimentos tipo e um subsolo, com 9.782,01 m² de área locável (BOMA) e 423 vagas de estacionamento, sendo 218 no subsolo e 205 no térreo.

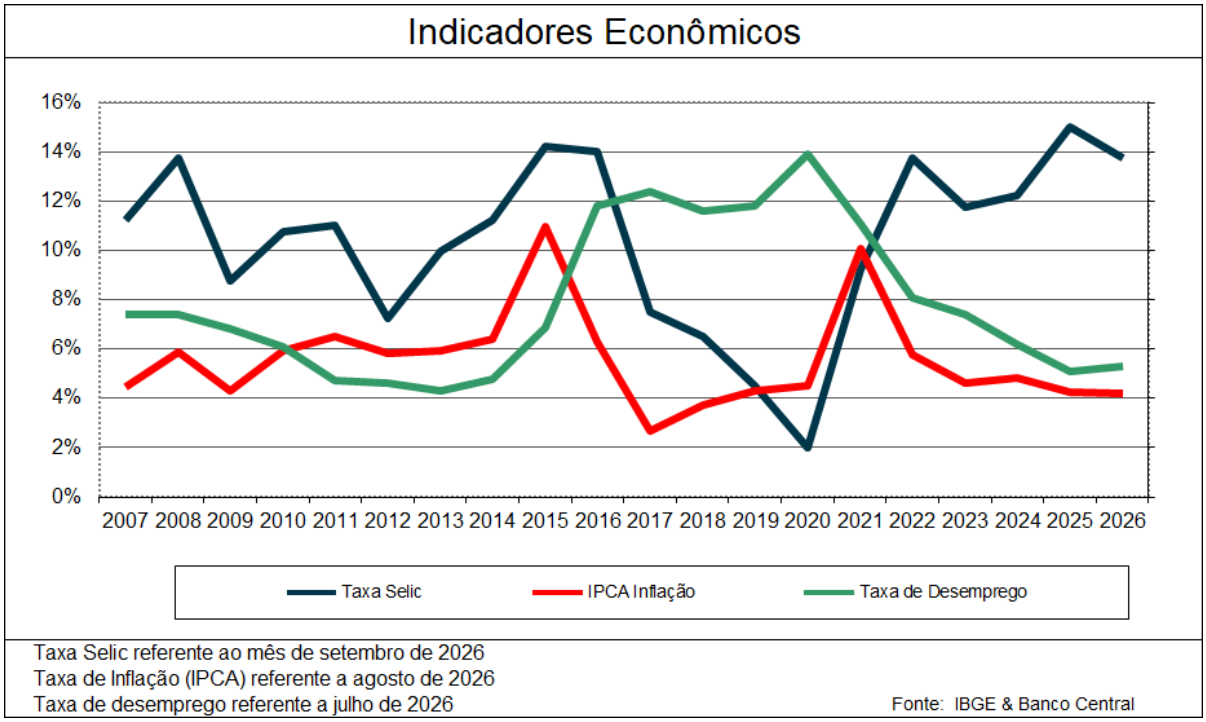
Características:

Estrutura:	Concreto armado / protendido
Fechamento lateral:	Bloco de concreto assentado com argamassa de cimento
Revestimento externo:	Revestimento parcial em vidro
Pisos:	Piso elevado (35 cm) nas áreas de escritório e mármore no lobby
Paredes:	Bloco de concreto com pintura à base de látex e divisórias industriais de alto padrão/gesso.
Forro:	Forro suspenso modular termoacústico (62,5 x 125 cm)
Esquadrias:	Alumínio
Idade aparente:	15 anos para efeito de avaliação
Estado de conservação:	Entre novo e regular

Instalações e Equipamentos:

Estacionamento:	423 vagas (218 no subsolo e 205 no térreo), com valet e self-parking
Sistema contra incêndio:	Hidrantes, extintores, detectores de fumaça e calor, sprinklers e escadas pressurizadas
Sistema de Segurança:	Recepção com catracas e torniquete, CFTV e cancela no estacionamento

Cenário Macroeconômico: Desde 2020, a política monetária brasileira passou por mudanças expressivas. Em resposta à recessão provocada pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic ao piso histórico de 2,0% ao ano, com o objetivo de estimular a atividade econômica. A aceleração inflacionária global e doméstica observada a partir de 2021, entretanto, levou à reversão dessa política e ao início de um ciclo intenso de aperto monetário, que elevou a taxa para 13,75% ao ano em 2022. Após novo ciclo de alta iniciado em setembro de 2024, a Selic atingiu 15,0% ao ano em junho de 2025, permanecendo nesse patamar até o início de 2026. A partir de março de 2026, diante de sinais de desaceleração da atividade e de melhora gradual das perspectivas inflacionárias, o Comitê de Política Monetária (Copom) iniciou um processo cauteloso de flexibilização. Na reunião de 16 de setembro de 2026, o Comitê promoveu o quinto corte consecutivo de 0,25 ponto percentual, reduzindo a Selic para 13,75% ao ano. Apesar da redução acumulada de 1,25 ponto percentual desde o início do ciclo, a política monetária permanece em território fortemente restritivo, e o Banco Central continua condicionando novos cortes à evolução da inflação, das expectativas e da atividade econômica.



Taxa Selic referente ao mês de setembro de 2026
Taxa de Inflação (IPCA) referente a agosto de 2026
Taxa de desemprego referente a julho de 2026
Fonte: IBGE & Banco Central

As projeções mais recentes do mercado, divulgadas no Boletim Focus de 28 de setembro de 2026, indicam continuidade de um cenário de baixo crescimento econômico combinado com inflação ainda acima da meta. A mediana das expectativas aponta crescimento real do PIB de 1,86% em 2026, seguido de 1,41% em 2027, 1,83% em 2028 e aproximadamente 2,0% em 2029. A estimativa para o IPCA de 2026 foi elevada para 4,99%, permanecendo acima do limite superior de 4,5% do sistema de meta contínua de inflação, cujo centro é de 3,0% ao ano. Para 2027, a expectativa é de inflação de 4,31%, recuando para 3,80% em 2028 e

3,50% em 2029. A persistência inflacionária também é evidenciada pelo IPCA-15 de setembro, que avançou 0,70% no mês e acumulou 4,47% em 12 meses.

Quanto à política monetária, o mercado projeta a taxa Selic em 13,50% ao ano no encerramento de 2026, seguida de redução gradual para 12,00% em 2027, 10,50% em 2028 e 10,00% em 2029. A trajetória esperada reforça a percepção de que o processo de flexibilização monetária deverá permanecer gradual, uma vez que as expectativas inflacionárias ainda se encontram acima da meta. No mercado cambial, a mediana das projeções indica dólar próximo de R$ 5,20 ao final de 2026, R$ 5,28 em 2027, R$ 5,30 em 2028 e R$ 5,35 em 2029. Dessa forma, embora exista perspectiva de redução dos juros nos próximos anos, as condições financeiras brasileiras deverão permanecer relativamente restritivas por período prolongado.

A posição fiscal brasileira continua representando uma importante fonte de risco macroeconômico. Os dados mais recentes do Banco Central mostram que, em julho de 2026, a Dívida Líquida do Setor Público atingiu 69,1% do PIB, enquanto a Dívida Bruta do Governo Geral alcançou 82,5% do PIB, ambas em trajetória de elevação. No período de 12 meses encerrado em julho, o setor público consolidado acumulou déficit primário equivalente a 0,67% do PIB e despesas com juros nominais correspondentes a 8,67% do PIB, resultando em déficit nominal de 9,34% do PIB. O elevado custo financeiro da dívida permanece, portanto, como elemento relevante para a dinâmica fiscal, reduzindo o espaço para expansão dos investimentos públicos e aumentando a sensibilidade das contas públicas à manutenção de juros elevados.

Os dados mais recentes do Tesouro também reforçam esse quadro. Em agosto de 2026, o Governo Central apresentou déficit primário de R$ 13,6 bilhões, enquanto a Dívida Pública Federal alcançou aproximadamente R$ 9,29 trilhões. O governo revisou sua estimativa de déficit primário efetivo para 2026 para aproximadamente R$ 80,9 bilhões antes das deduções admitidas pelas regras fiscais, o que levou à adoção de medidas adicionais de contingenciamento orçamentário. Dessa forma, apesar da melhora pontual de algumas receitas e da manutenção do arcabouço fiscal, permanecem dúvidas relevantes quanto à estabilização da dívida pública no médio prazo.

O ambiente externo permanece caracterizado por crescimento global moderado, inflação persistente e elevada incerteza geopolítica. Na atualização de julho de 2026 do *World Economic Outlook*, o Fundo Monetário Internacional projetou crescimento mundial de 3,0% em 2026 e 3,4% em 2027, destacando que o processo global de desinflação perdeu força. Os conflitos geopolíticos continuam exercendo pressão principalmente sobre os mercados de energia e sobre as cadeias internacionais de suprimentos. Ao final de setembro, o petróleo voltou a superar US$ 100 por barril em meio às tensões no Oriente Médio, adicionando riscos de segunda ordem para inflação e taxas de juros globais. Ao mesmo tempo, as condições financeiras internacionais permanecem restritivas, com os principais bancos centrais adotando postura cautelosa diante da persistência das pressões inflacionárias.

Para o Brasil, esse ambiente internacional produz efeitos ambíguos. De um lado, preços elevados de petróleo e de outras commodities favorecem as receitas de exportação e

contribuem para a manutenção de superávits comerciais. Em agosto, a balança comercial brasileira apresentou superávit de US$ 6,6 bilhões, com exportações de US$ 33,3 bilhões e importações de US$ 26,7 bilhões. De outro, a elevação dos preços internacionais de energia adiciona pressão à inflação doméstica, enquanto juros internacionais elevados e maior aversão ao risco podem gerar volatilidade nos fluxos de capitais e no câmbio. O déficit brasileiro em transações correntes atingiu US$ 63,0 bilhões no acumulado de 12 meses até agosto, equivalente a 2,47% do PIB, embora o país continue dispondo de reservas internacionais expressivas, de aproximadamente US$ 372,6 bilhões.

O mercado de trabalho brasileiro permanece como um dos componentes mais resilientes da economia. Após a taxa média de desocupação ter alcançado mínimos históricos em 2025, houve elevação sazonal para 6,1% no trimestre encerrado em março de 2026. Posteriormente, entretanto, o indicador voltou a recuar, atingindo 5,3% no trimestre encerrado em julho de 2026, enquanto a taxa de subutilização permaneceu próxima de 13%. O desempenho favorável do emprego e da massa de rendimentos continua sustentando o consumo das famílias, ainda que os efeitos da política monetária restritiva sejam gradualmente percebidos nos segmentos mais dependentes de crédito.

Em contrapartida, a situação financeira das famílias permanece pressionada. Segundo a Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (PEIC), da CNC, 82,0% das famílias brasileiras estavam endividadas em julho de 2026, o maior nível da série histórica até então, enquanto 29,8% apresentavam dívidas em atraso. Em média, aproximadamente 29,5% da renda familiar estava comprometida com dívidas. Paralelamente, o levantamento da Serasa registrou 83,9 milhões de consumidores inadimplentes em agosto de 2026, maior número de sua série histórica. Assim, embora emprego e renda continuem oferecendo suporte ao consumo, o elevado comprometimento financeiro das famílias e o custo ainda alto do crédito limitam a expansão mais intensa da demanda interna.

Em 2026, portanto, a economia brasileira deverá apresentar expansão moderada, atualmente estimada pelo mercado em 1,86%, após crescimento acumulado de 1,9% no primeiro semestre em relação ao mesmo período do ano anterior. No segundo trimestre, o PIB avançou 0,5% frente ao trimestre imediatamente anterior e 2,0% em relação ao segundo trimestre de 2025, indicando continuidade da expansão, porém em ritmo moderado. A combinação entre juros reais ainda elevados, inflação acima da meta, maior comprometimento financeiro das famílias e desaceleração de setores mais sensíveis ao ciclo de crédito tende a limitar a atividade econômica nos próximos trimestres.

Adicionalmente, o calendário político tornou-se um fator relevante para o cenário econômico de curto prazo. O primeiro turno das Eleições Gerais de 2026 está marcado para 4 de outubro, com eventual segundo turno em 25 de outubro. A proximidade do processo eleitoral aumenta a sensibilidade dos mercados às propostas econômicas, à trajetória das contas públicas e às expectativas quanto à política fiscal a partir de 2027. Alterações nas perspectivas de consolidação fiscal podem influenciar diretamente os prêmios de risco, a taxa de câmbio e a velocidade do processo de redução da Selic.

Em síntese, ao final do terceiro trimestre de 2026, a economia brasileira mostra-se ainda resiliente, sustentada sobretudo pelo mercado de trabalho e pelo setor externo, porém inserida em um contexto de crescimento moderado e de condições financeiras restritivas. A inflação segue acima da meta, mesmo com o início do ciclo de redução da taxa básica de juros, e a trajetória da dívida pública, somada ao elevado custo financeiro do setor público, continua sendo um importante fator de risco. Nos próximos períodos, a intensidade da flexibilização monetária dependerá sobretudo da convergência das expectativas de inflação, da evolução das contas públicas e da estabilidade do cenário político. Esses fatores, em conjunto, serão determinantes para a redução dos prêmios de risco e para uma retomada mais consistente dos investimentos e do crescimento econômico.

MERCADO IMOBILIÁRIO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO

Na última década, o mercado de escritórios de São Paulo foi sustentado pela demanda de inquilinos corporativos, em especial empresas multinacionais e instituições financeiras, por plantas flexíveis e edifícios de melhor infraestrutura. Depois da retração provocada pela pandemia de Covid-19, que elevou a vacância e as concessões, o mercado voltou a mostrar recuperação. Segundo a SiiLA, há recuperação no tamanho médio das locações, avanço na absorção de imóveis e aumento da área ocupada por grandes empresas, na comparação com o período pós-pandemia. A disponibilidade, porém, segue concentrada em ativos menos competitivos. Considerando lajes corporativas dos padrões A+, A e B, são 454,8 mil m² vagos há mais de três anos, dentro de um total de 881,4 mil m² vagos analisados pela SiiLA, volume que a plataforma classifica como vacância estrutural.

O mercado de escritórios corporativos da cidade de São Paulo está dividido em 12 sub-regiões principais, que somam 6.615.449 metros quadrados de estoque. O imóvel em estudo está localizado na região da Chucri Zaidan, que detém a maior participação do mercado (14,9%), seguida pela Paulista (13,7%) e pela Faria Lima (12,1%)

Região	Estoque Total (m²)	Classe A+ e A	Classe B	Share do Mercado
Berrini	747.650	350.330	397.320	11,3%
Chácara Santo Antônio	591.839	372.605	219.234	8,9%
Chucri Zaidan	**983.891**	**871.717**	**112.174**	**14,9%**
Faria Lima	800.016	548.602	251.414	12,1%
Itaim Bibi	239.656	57.536	182.120	3,6%
JK	463.350	340.290	123.060	7,0%
Marginal Pinheiros	448.627	412.664	35.963	6,8%
Paulista	906.203	257.028	649.175	13,7%
Pinheiros	449.092	242.065	207.027	6,8%
Rebouças	198.785	140.495	58.290	3,0%
Santo Amaro	163.953	129.756	34.197	2,5%
Vila Olímpia	622.387	205.731	416.656	9,4%
Total	**6.615.449**	**3.928.819**	**2.686.630**	**100%**

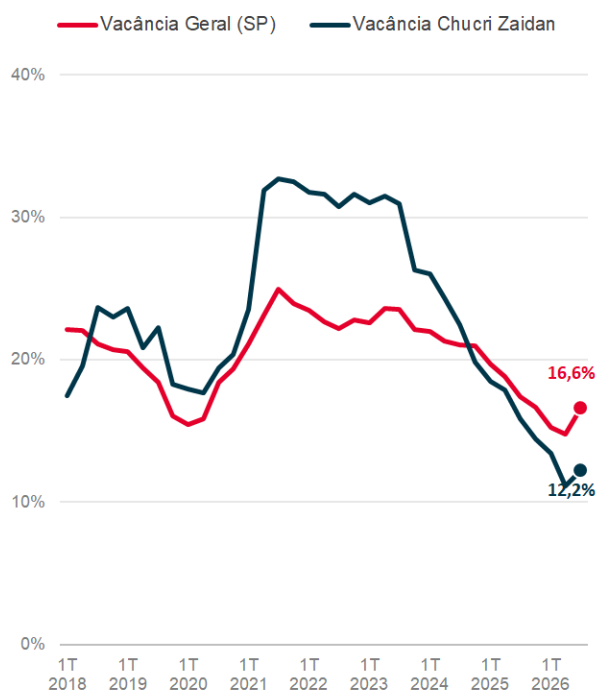
Fonte: *SiiLA Brasil*

O estoque da região é predominantemente de padrão superior, com 88,6% em edifícios Classe A+ e A e apenas 11,4% em Classe B, o que coloca o imóvel avaliando em competição direta com ativos mais novos.

A vacância no mercado de escritórios de São Paulo aumentou de forma expressiva com a pandemia de Covid-19, em razão da devolução inicial de espaços ocupados pelas empresas, da adoção imediata do trabalho remoto e das incertezas sobre os próximos passos na gestão da pandemia em todo o mundo. O gráfico abaixo ilustra as taxas de vacância de escritórios Classe A+ e A desde o primeiro trimestre de 2018, comparando o mercado geral de São Paulo e o submercado da Chucri Zaidan.

Histórico das Taxas de Vacância - Classe A+ & A

Período	Vacância Geral (SP)	Vacância Chucri Zaidan
1T 2018	22,1%	17,4%
2T 2018	22,0%	19,6%
3T 2018	21,1%	23,7%
4T 2018	20,7%	23,0%
1T 2019	20,5%	23,6%
2T 2019	19,4%	20,9%
3T 2019	18,4%	22,2%
4T 2019	16,1%	18,3%
1T 2020	15,5%	17,9%
2T 2020	15,8%	17,7%
3T 2020	18,4%	19,4%
4T 2020	19,4%	20,4%
1T 2021	21,1%	23,6%
2T 2021	23,1%	31,9%
3T 2021	25,0%	32,7%
4T 2021	24,0%	32,5%
1T 2022	23,5%	31,8%
2T 2022	22,6%	31,6%
3T 2022	22,2%	30,7%
4T 2022	22,8%	31,6%
1T 2023	22,6%	31,0%
2T 2023	23,6%	31,5%
3T 2023	23,5%	30,9%
4T 2023	22,1%	26,3%
1T 2024	22,0%	26,0%
2T 2024	21,3%	24,3%
3T 2024	21,1%	22,4%
4T 2024	21,0%	19,8%
1T 2025	19,7%	18,5%
2T 2025	18,8%	17,9%
3T 2025	17,4%	15,8%
4T 2025	16,7%	14,4%
1T 2026	15,2%	13,4%
2T 2026	14,8%	11,1%
3T 2026	16,6%	12,2%

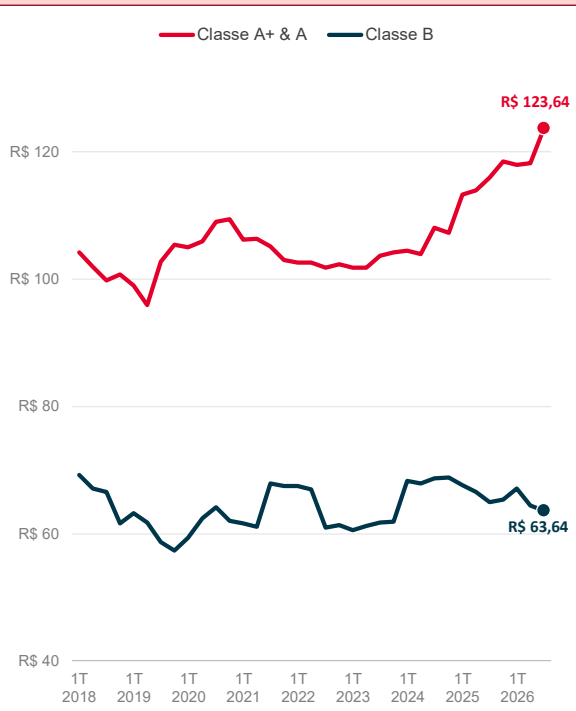


Fonte: SiiLA Brasil

Podemos observar que a Chucri Zaidan apresentou, por grande parte da série, taxas de vacância superiores às do mercado geral de São Paulo, em razão do grande volume de novos empreendimentos entregues na região. A maior taxa de vacância do submercado ocorreu no terceiro trimestre de 2021, atingindo 32,7%. A partir de 2023, a região passou por uma forte recuperação: a vacância ficou abaixo da média da cidade no quarto trimestre de 2024 e chegou a 12,2% no terceiro trimestre de 2026, contra 16,6% no mercado geral.

Histórico de Preço Médio Pedido - Chucri Zaidan

Período	Classe A+ & A	Classe B
1T 2018	R$ 104,21	R$ 69,28
2T 2018	R$ 101,91	R$ 67,07
3T 2018	R$ 99,85	R$ 66,59
4T 2018	R$ 100,72	R$ 61,59
1T 2019	R$ 98,97	R$ 63,25
2T 2019	R$ 95,96	R$ 61,80
3T 2019	R$ 102,73	R$ 58,66
4T 2019	R$ 105,34	R$ 57,38
1T 2020	R$ 104,96	R$ 59,36
2T 2020	R$ 105,98	R$ 62,46
3T 2020	R$ 108,98	R$ 64,14
4T 2020	R$ 109,38	R$ 62,04
1T 2021	R$ 106,25	R$ 61,56
2T 2021	R$ 106,30	R$ 61,06
3T 2021	R$ 105,10	R$ 67,84
4T 2021	R$ 102,99	R$ 67,53
1T 2022	R$ 102,61	R$ 67,53
2T 2022	R$ 102,58	R$ 66,90
3T 2022	R$ 101,74	R$ 60,94
4T 2022	R$ 102,32	R$ 61,35
1T 2023	R$ 101,81	R$ 60,50
2T 2023	R$ 101,83	R$ 61,19
3T 2023	R$ 103,62	R$ 61,68
4T 2023	R$ 104,18	R$ 61,93
1T 2024	R$ 104,45	R$ 68,26
2T 2024	R$ 103,98	R$ 67,86
3T 2024	R$ 108,05	R$ 68,68
4T 2024	R$ 107,24	R$ 68,79
1T 2025	R$ 113,24	R$ 67,61
2T 2025	R$ 113,91	R$ 66,58
3T 2025	R$ 115,90	R$ 64,92
4T 2025	R$ 118,41	R$ 65,37
1T 2026	R$ 117,91	R$ 67,06
2T 2026	R$ 118,15	R$ 64,35
3T 2026	R$ 123,64	R$ 63,64



Fonte: SiiLA Brasil

A média dos preços pedidos de locação nos empreendimentos de Classe A+ e A na região da Chucri Zaidan é de R$ 123,64/m²/mês no terceiro trimestre de 2026, o maior valor da série histórica iniciada em 2018. Nos empreendimentos de Classe B, a média é significativamente inferior, de R$ 63,64/m²/mês, cerca de 49% abaixo dos ativos de padrão superior. Essa diferença reflete o padrão de qualidade superior dos ativos de Classe A+ e A, que incorporam melhores especificações técnicas, plantas mais eficientes e maior atratividade para ocupantes, sustentando patamares mais elevados de preço. A distância entre as classes também aumentou nos últimos anos: desde 2023, o preço pedido da Classe A+ e A subiu cerca de 21%, enquanto o da Classe B se manteve estável, entre R$ 60 e R$ 69/m²/mês.

3T26 CLASSE A+ & A			
Região	Média de preço pedido /m²	Cond./m²	IPTU/m²
Berrini	R$ 115,02	R$ 28,09	R$ 18,02
Chácara Santo Antônio	R$ 94,59	R$ 21,70	R$ 10,58
Chucri Zaidan	**R$ 123,64**	**R$ 28,11**	**R$ 15,38**
Faria Lima	R$ 324,07	R$ 33,10	R$ 21,30
Itaim Bibi	R$ 314,23	R$ 37,27	R$ 13,99
JK	R$ 334,34	R$ 34,43	R$ 17,75
Marginal Pinheiros	R$ 61,99	R$ 22,81	R$ 10,16
Paulista	R$ 164,32	R$ 29,72	R$ 18,39
Pinheiros	R$ 139,14	R$ 27,38	R$ 16,28
Rebouças	R$ 203,37	R$ 22,83	R$ 13,29
Santo Amaro	R$ 38,37	R$ 17,06	R$ 10,59
Vila Olímpia	R$ 238,27	R$ 25,92	R$ 16,53
Média Geral	**R$ 125,76**	**R$ 28,10**	**R$ 15,85**

Fonte: SiiLA Brasil

No terceiro trimestre de 2026, o preço médio pedido nos edifícios Classe A+ e A da Chucri Zaidan foi de R$ 123,64/m²/mês, em linha com a média geral da cidade (R$ 125,76/m²/mês) e bem abaixo dos eixos prime da Faria Lima, Itaim Bibi e JK, todos acima de R$ 300/m²/mês. Os custos de ocupação da região, de R$ 28,11/m² de condomínio e R$ 15,38/m² de IPTU, também acompanham a média da cidade.

3T26 CLASSE B			
Região	Média de preço pedido /m²	Cond./m²	IPTU/m²
Berrini	R$ 85,36	R$ 24,17	R$ 15,45
Chácara Santo Antônio	R$ 53,76	R$ 21,75	R$ 8,08
Chucri Zaidan	**R$ 63,64**	**R$ 23,37**	**R$ 12,63**
Faria Lima	R$ 253,45	R$ 32,62	R$ 15,82
Itaim Bibi	R$ 209,79	R$ 27,12	R$ 13,13
JK	R$ 162,61	R$ 28,18	R$ 16,01
Marginal Pinheiros	R$ 83,73	R$ 22,83	R$ 11,96
Paulista	R$ 101,20	R$ 25,84	R$ 14,21
Pinheiros	R$ 127,45	R$ 24,44	R$ 13,37
Rebouças	R$ 142,74	R$ 24,84	R$ 11,42
Santo Amaro	R$ 48,35	R$ 20,17	R$ 4,36
Vila Olímpia	R$ 110,39	R$ 23,37	R$ 12,22
Média Geral	**R$ 105,43**	**R$ 25,50**	**R$ 13,47**

Fonte: SiiLA Brasil

Na Classe B, o preço médio pedido na Chucri Zaidan foi de R$ 63,64/m²/mês, cerca de 40% abaixo da média geral da cidade (R$ 105,43/m²/mês), com condomínio de R$ 23,37/m² e IPTU de R$ 12,63/m². O dado confirma o perfil do submercado, em que a oferta de padrão inferior tem menor valorização relativa frente à concentração de edifícios Classe A+ e A.

Conforme indicado na tabela abaixo, o mercado de escritórios de São Paulo registrou absorção líquida de 111.792 m² no terceiro trimestre de 2026, concentrada quase integralmente nos edifícios Classe A+ e A, que responderam por 108.519 m² (97% do total). A demanda se concentrou em três regiões: Pinheiros (42.600 m²), Chucri Zaidan (41.877 m²)

e Chácara Santo Antônio (22.479 m²), que somaram cerca de 96% da absorção do período. Em sentido oposto, Itaim Bibi, JK, Paulista e Santo Amaro tiveram absorção negativa.

A Chucri Zaidan, região do imóvel avaliando, respondeu por cerca de 37% da absorção líquida da cidade, praticamente toda em edifícios Classe A+ e A (41.962 m²), enquanto a Classe B teve saldo levemente negativo (−85 m²). Na cidade, a Classe B absorveu apenas 3.273 m², com saldo negativo em seis das doze regiões. Esse quadro mostra uma demanda consistente na região, mas orientada a ativos de padrão superior, o que exige do imóvel avaliando condições comerciais competitivas para capturar parte dessa demanda.

Absorção Líquida - 3T26

Região	Classe A+ e A	Classe B	Absorção Total
Berrini	1.737	910	2.647
Chácara Santo Antônio	17.948	4.531	22.479
Chucri Zaidan	**41.962**	**-85**	**41.877**
Faria Lima	3.231	1.351	4.582
Itaim Bibi	-5.331	-617	-5.948
JK	0	-1.655	-1.655
Marginal Pinheiros	4.313	-571	3.742
Paulista	1.093	-1.388	-295
Pinheiros	39.919	2.681	42.600
Rebouças	0	0	0
Santo Amaro	-347	0	-347
Vila Olímpia	3.994	-1.884	2.110
Total	**108.519**	**3.273**	**111.792**

Fonte: SiiLA Brasil

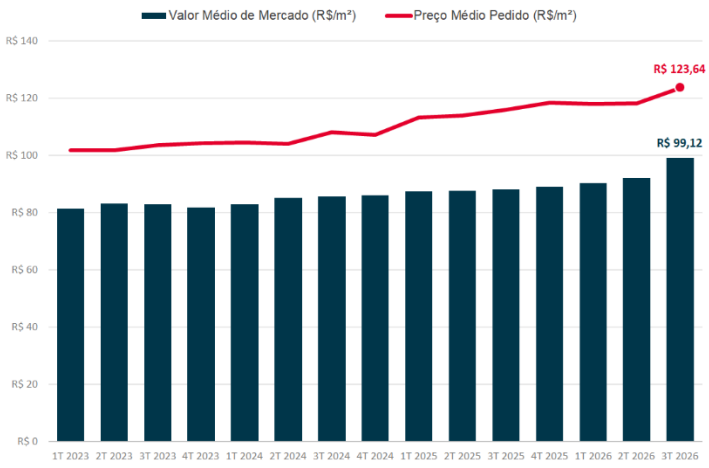
O Market Rent, ou Valor de Mercado em português, foi introduzido como uma métrica para aumentar a transparência no setor imobiliário, fornecendo aos profissionais do mercado uma referência mais precisa sobre os valores efetivamente praticados para ativos e regiões. Diferentemente do preço pedido, que reflete exclusivamente os valores anunciados para imóveis disponíveis, o Valor de Mercado considera uma análise mais abrangente e detalhada, incorporando imóveis ocupados, negociações concretizadas e diversos fatores qualitativos, como padrão construtivo, condições comerciais e disponibilidade de empreendimentos similares.

Essa abordagem amplia a capacidade de análise e oferece uma visão mais fiel às dinâmicas reais do mercado imobiliário. A análise baseada apenas no preço pedido pode ser limitada, pois desconsidera variáveis essenciais, como o volume de transações efetivadas, a competitividade da região e a qualidade dos empreendimentos. O Valor de Mercado, por sua vez, fornece uma base mais sólida para decisões estratégicas.

O gráfico abaixo apresenta os valores observados entre 2023 e 2026 para o valor médio de mercado e o preço médio pedido nos edifícios Classe A+ e A da Chucri Zaidan.

Valor de Mercado X Preço Pedido - Chucri Zaidan Classe A+ & A

Trimestre	Valor Médio de Mercado (R$/m²)	Preço Médio Pedido (R$/m²)	Variação do Preço
1T 2023	R$ 81,32	R$ 101,81	25,2%
2T 2023	R$ 83,24	R$ 101,83	22,3%
3T 2023	R$ 83,00	R$ 103,62	24,8%
4T 2023	R$ 81,76	R$ 104,18	27,4%
1T 2024	R$ 83,00	R$ 104,45	25,8%
2T 2024	R$ 85,16	R$ 103,98	22,1%
3T 2024	R$ 85,67	R$ 108,05	26,1%
4T 2024	R$ 86,09	R$ 107,24	24,6%
1T 2025	R$ 87,30	R$ 113,24	29,7%
2T 2025	R$ 87,67	R$ 113,91	29,9%
3T 2025	R$ 88,11	R$ 115,90	31,5%
4T 2025	R$ 88,99	R$ 118,41	33,1%
1T 2026	R$ 90,32	R$ 117,91	30,5%
2T 2026	R$ 92,13	R$ 118,15	28,2%
3T 2026	R$ 99,12	R$ 123,64	24,7%



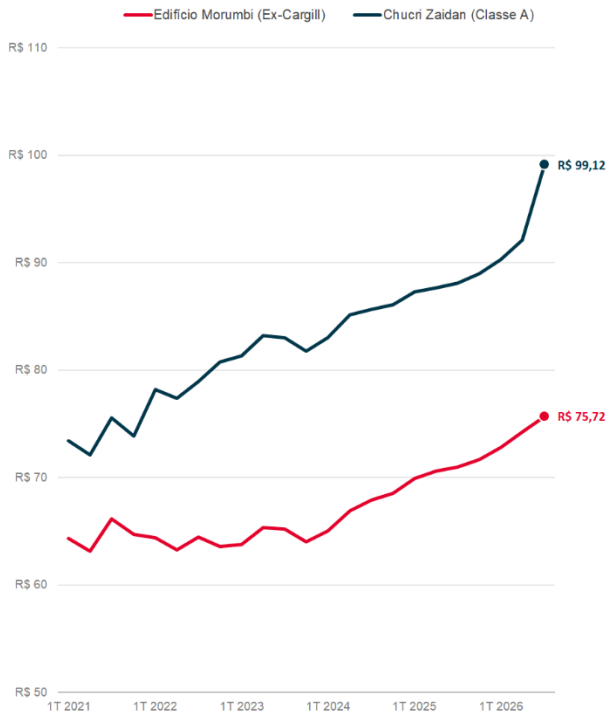
Fonte: SiiLA Brasil

O mercado de escritórios de alto padrão na Chucri Zaidan apresenta, ao longo de toda a série, preço médio pedido consistentemente acima do valor médio de mercado. No terceiro trimestre de 2026, o valor médio de mercado situou-se em R$ 99,12/m², enquanto o preço médio pedido alcançou R$ 123,64/m², uma diferença de 24,7%. Essa configuração indica uma margem relevante de negociação entre os valores anunciados e os efetivamente praticados, característica de um submercado com estoque amplo e grande número de alternativas para os ocupantes.

Essa diferença variou ao longo do período. Entre 2023 e 2024, oscilou entre 22% e 27%. Ao longo de 2025, aumentou e chegou ao máximo de 33,1% no quarto trimestre, à medida que os preços pedidos subiram mais rápido que os valores praticados. Em 2026, a diferença voltou a diminuir, com destaque para o terceiro trimestre, em que o valor médio de mercado subiu 7,6% em relação ao trimestre anterior, para R$ 99,12/m². No período completo, o valor médio de mercado acumulou alta de 21,9%, de R$ 81,32/m² no primeiro trimestre de 2023, acompanhando a alta de 21,4% do preço pedido. Esse movimento indica que a recuperação da demanda passou a se refletir também nos valores efetivamente praticados.

Histórico de Valor de Mercado - Ativo x Submercado (Classe A+ & A)

Período	Edifício Morumbi (Ex-Cargill)	Chucri Zaidan (Classe A)
1T 2021	R$ 64,31	R$ 73,46
2T 2021	R$ 63,14	R$ 72,12
3T 2021	R$ 66,16	R$ 75,57
4T 2021	R$ 64,69	R$ 73,90
1T 2022	R$ 64,40	R$ 78,19
2T 2022	R$ 63,29	R$ 77,36
3T 2022	R$ 64,44	R$ 78,94
4T 2022	R$ 63,60	R$ 80,78
1T 2023	R$ 63,78	R$ 81,32
2T 2023	R$ 65,35	R$ 83,24
3T 2023	R$ 65,21	R$ 83,00
4T 2023	R$ 64,03	R$ 81,76
1T 2024	R$ 65,00	R$ 83,00
2T 2024	R$ 66,89	R$ 85,16
3T 2024	R$ 67,89	R$ 85,67
4T 2024	R$ 68,57	R$ 86,09
1T 2025	R$ 69,94	R$ 87,30
2T 2025	R$ 70,64	R$ 87,67
3T 2025	R$ 70,99	R$ 88,11
4T 2025	R$ 71,70	R$ 88,99
1T 2026	R$ 72,78	R$ 90,32
2T 2026	R$ 74,23	R$ 92,13
3T 2026	R$ 75,72	R$ 99,12



Fonte: SiiLA Brasil

A análise do histórico de valores evidencia que o Edifício Morumbi apresenta, de forma consistente, valores de locação inferiores à média dos empreendimentos Classe A+ e A da região da Chucri Zaidan ao longo de todo o período analisado. Enquanto a média regional evolui de R$ 73,46/m² no primeiro trimestre de 2021 para R$ 99,12/m² no terceiro trimestre de 2026, o ativo em questão parte de R$ 64,31/m² e atinge R$ 75,72/m² no mesmo intervalo, mantendo um desconto recorrente. Essa diferença se amplia ao longo do tempo, passando de 12,5% em 2021 para cerca de 20% a partir de 2023 e 23,6% no terceiro trimestre de 2026, o que indica que o ativo acompanha a recuperação do submercado em ritmo inferior ao dos edifícios de padrão superior.

Tal diferença pode ser atribuída ao posicionamento do empreendimento frente ao estoque de alto padrão da região. Entregue em 2002, o edifício tem especificações técnicas inferiores às dos ativos mais recentes, como pé-direito livre de 2,70 m e sistemas de climatização e iluminação que demandam modernização. Por outro lado, o imóvel conta com atributos que sustentam sua competitividade: lajes amplas de cerca de 2.312 m², geradores que atendem 100% da carga elétrica e oferta relevante de vagas. Nesse contexto, o Edifício Morumbi se posiciona como uma alternativa de menor custo dentro do eixo da Chucri Zaidan, atendendo ocupantes que priorizam área e infraestrutura em relação ao padrão construtivo.

A tabela abaixo ilustra as principais empresas ocupantes do submercado da Chucri Zaidan.

Ranking Maiores Ocupantes (Chucri Zaidan)

Ocupante	Setor	Imóvel	Área Ocupada (m²)
Itaú	Finanças	Esther Tower - Torre A	39.600
Vivo	Telecomunicações	Edifício WTTC Vivo	21.906
Fleury Medicina e Saúde	Saúde	Edifício Fleury	19.033
Claro	Telecomunicações	Claro Corporate I - Praça São Paulo	15.201
Claro	Telecomunicações	Claro Corporate II - Praça São Paulo	15.201
Grupo Globo	Mídia e Informação	Globo	14.400
Enel	Energia Elétrica	Parque da Cidade - Torre Corporativa B1 Aroeira	14.174
Votorantim	Finanças	Rochaverá Corporate Towers - Torre A (Ebony Tower)	12.610
Honda Motor Co	Indústria Automóvel	Sede Administrativa Honda	11.532
Brasilseg	Seguros	WTorre Morumbi - Ala A	11.072
Total			174.730

Fonte: SiiLA Brasil

A ocupação de escritórios na Chucri Zaidan é diversificada entre setores, com predomínio de grandes empresas de finanças e seguros, que respondem por 36,2% da área ocupada pelos dez maiores ocupantes, com destaque para Itaú, Votorantim e Brasilseg. Em seguida aparece o setor de telecomunicações (29,9%), representado pelas sedes da Vivo e da Claro, além de empresas de saúde, mídia, energia e indústria, como Fleury, Grupo Globo, Enel e Honda. Os dez maiores ocupantes somam 174.730 m², o equivalente a 20,0% do estoque Classe A+ e A da região, o que mostra a vocação do submercado para sedes corporativas de grande porte que demandam lajes amplas e infraestrutura robusta.

AVALIAÇÃO

A estimativa de valor de mercado para o imóvel foi realizada respeitando as diretrizes das normas nacionais e padrões internacionais de avaliação. Utilizando os métodos que refletem de maneira fiel e contemporânea o mercado imobiliário local. Para tanto, para esta avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para estimar o valor de locação.

Após o vencimento de cada contrato vigente, e para o conjunto 12, atualmente vago, assume-se que a área vai a mercado e é locada a valor de mercado. Para obtenção do valor de mercado de locação, adotou-se o método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Os imóveis utilizados na pesquisa para estimar o valor de locação, apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação, área, entre outros. Esse fato impossibilita uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a estimativa do valor unitário. No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

- **FATOR OFERTA:** Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 5,00%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

- **FATOR PADRÃO LOCALIZAÇÃO:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Transporte Coletivo (distância)		Largura da Via	
Asfalto:	17	Até 100m:	15	Praças:	5
Paralelepípedo:	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m:	5
Cascalho ou Pedra:	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m:	3
Terra:	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%:	1,00	Classe alta:	1,50 a 2,00	Alto:	1,00
		Classe média-alta:	1,25 a 1,50	Médio-alto:	0,95
De 70% a 40%:	0,95	Classe média:	1,00 a 1,25	Médio:	0,90
Abaixo de 40%	0,90	Classe média-baixa:	0,85 a 1,00	Médio-baixo:	0,85
		Classe baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

- **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Índice – Unidades Padronizadas - IBAPE/SP - Versão 2019.

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório (com elevador)	Econômico	2,081	2,313	2,544
	Simples	3,742	4,158	4,573
	Médio	4,745	5,273	5,767
	Superior	5,768	6,371	7,072
	Fino	7,073	7,929	8,722
	Luxo	Acima de		9,935

Fonte: Índice – Unidades Padronizadas - IBAPE/SP - Versão 2019

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

Fpc = 1 + (((PdAVA – PdCOMP) / PdCOMP)) x pc)

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo
PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando
PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo
pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

- **FATOR DEPRECIAÇÃO:** Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

FOC = R + K x (1-R)

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.
K= coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Grupo	Padrão	Vida Útil (anos)	Valor Residual (R)
Escritório (com elevador)	Econômico	60	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Fonte: Unidades Padronizadas - IBAPE/SP - Versão 2019

Referência	Estado da Edificação	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,10%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Índice – Unidades Padronizadas - IBAPE/SP - Versão 2019

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de locação de imóveis comerciais.

Fdep = 1 + (((FOCAVA – FOCCOMP) / FOCCOMP)) x pc)

Onde:

Fdep: Fator Depreciação
FOCAVA: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando
FOCCOMP: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo
pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

- **FATOR ÁREA:** Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

  $Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do elemento avaliando})}$ => quando a diferença for inferior a 30%

  ou,

  $Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do elemento avaliando})}$ => quando a diferença for superior a 30%

- **SITUAÇÃO PARADIGMA:** A situação paradigma é um cenário hipotético adotado como referencial para avaliação do bem, a situação que nos possibilitou a homogeneização do valor é:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Bruta Locável:	9.782,01 m²
Índice de Local:	123,75
Padrão da Construção:	7,073
Estado de Conservação:	B
Idade Aparente (anos):	15
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,844

Abaixo os comparativos utilizados para homogeneização do valor unitário:

Nº	Localização	Fonte	Tipo	Área Locável (m²)	Valor Pedido (R$)	Valor Unitário Oferta (R$/m²)	Valor Unitário (R$/m²)
1	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 246 - 14 Andar (Riverview) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1.728,03 m²	R$ 155.522,70	R$ 90,00/m²	R$ 90,00/m²
2	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 246 - 11 Andar (Riverview) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1.786,70 m²	R$ 160.803,00	R$ 90,00/m²	R$ 90,00/m²
3	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 246 - 15 Andar (Riverview) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1.822,10 m²	R$ 145.768,00	R$ 80,00/m²	R$ 80,00/m²
4	CENU - Centro Empresarial Nações Unidas - 27-29 Andar - Torre Norte São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	5.541,00 m²	R$ 415.575,00	R$ 75,00/m²	R$ 75,00/m²
5	CENU - Centro Empresarial Nações Unidas - 15 Andar - Torre Norte São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1.362,75 m²	R$ 106.294,50	R$ 78,00/m²	R$ 78,00/m²
6	Rua Alexandre Dumas, 2200 (Romeo Building) - 5 Andar São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1.586,76 m²	R$ 123.767,28	R$ 78,00/m²	R$ 78,00/m²
7	Avenida Roque Petroni Júnior, 999 - Cj. 143 e 144 (Morumbi Office Tower) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	709,09 m²	R$ 45.637,03	R$ 64,36/m²	R$ 64,36/m²
8	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 1645 - 6º andar (Alice Maria Sampaio Ferreira) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	750,35 m²	R$ 51.511,53	R$ 68,65/m²	R$ 68,65/m²
9	Avenida das Nações Unidas, 11541 - 3º andar (Bolsa de Imóveis do Estado de São Paulo) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1.175,75 m²	R$ 80.715,24	R$ 68,65/m²	R$ 68,65/m²
Imóvel	Morumbi 8200 São Paulo, SP			9.782,01 m²		-	

Fonte: Pesquisa conduzida pela Capright

Nº	Localização	Fonte	Tipo	Fator Oferta	Fator Transposição	Fator Área	Fator Padrão	Fator Depreciação	Fator Final (Σ fn - n + 1)	Valor Homogeneizado (R$/m²)
1	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 246 - 14 Andar (Riverview) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1,00	1,0000	1,0540	0,8870	0,9600	0,9010	R$ 81,09/m²
2	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 246 - 11 Andar (Riverview) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1,00	1,0000	1,0580	0,8870	0,9600	0,9050	R$ 81,45/m²
3	Avenida Doutor Chucri Zaidan, 246 - 15 Andar (Riverview) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1,00	1,0000	1,0610	0,8870	0,9600	0,9080	R$ 72,64/m²
4	CENU - Centro Empresarial Nações Unidas - 27-29 Andar - Torre Norte São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1,00	0,9470	1,2190	0,9350	1,0000	1,1010	R$ 82,58/m²
5	CENU - Centro Empresarial Nações Unidas - 15 Andar - Torre Norte São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1,00	0,9470	1,0470	0,9350	1,0000	0,9290	R$ 72,46/m²
6	Rua Alexandre Dumas, 2200 (Romeo Building) - 5 Andar São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1,00	1,0080	1,0430	1,0000	1,0580	1,1090	R$ 86,50/m²
7	Avenida Roque Petroni Júnior, 999 - Cj. 143 e 144 (Morumbi Office Tower) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1,00	1,0000	0,9430	1,0000	1,0580	1,0010	R$ 64,42/m²
8	Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 1645 - 6º andar (Alice Maria Sampaio Ferreira) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1,00	0,9670	0,9500	1,0000	1,0000	0,9170	R$ 62,95/m²
9	Avenida das Nações Unidas, 11541 - 3º andar (Bolsa de Imóveis do Estado de São Paulo) São Paulo, SP	Siila - Tel.: (11) 3046-9595	Transação	1,00	0,9670	1,0090	1,0000	1,0580	1,0340	R$ 70,98/m²
Imóvel	Morumbi 8200 São Paulo, SP									

Fonte: Pesquisa conduzida pela Capright

A Homogeneização dos Valores Unitários foi obtida através da seguinte fórmula:
Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Com base no fato de que o imóvel em estudo possui capacidade de geração de receita, adotamos como principal metodologia o DCF. Para estimar o valor de mercado do ativo, fizemos uma projeção de fluxo de caixa de 10 anos. Como um investidor típico está preocupado não apenas com o retorno sobre o capital, nossa análise leva em consideração a venda do imóvel no término do período de análise. Selecionamos este período de análise porque acreditamos que é um horizonte de investimento que um comprador típico consideraria.

O DCF trata de fluxos de renda flutuantes causados por vários termos de locação, mudanças na receita e/ou despesas, melhorias de capital e outros fatores que fazem com que o desempenho operacional performe acima ou abaixo das práticas atuais de mercado. Na análise do DCF, as receitas e despesas são projetadas sobre um período de investimento razoável para um investidor típico. Os fluxos de caixa são então descontados a valor presente a uma taxa derivada de mercado (taxa de desconto).

As projeções são feitas com base no desempenho atual e histórico, assumindo os valores praticados nos contratos de locação vigentes, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do imóvel. O fluxo de caixa foi modelado utilizando-se o software Baseline DCF.

Para elaboração do fluxo de caixa foram consideradas as seguintes premissas:

PREMISSAS DE RECEITAS E DESPESAS	
Área Adotada - ABL BOMA (m²):	9.782,01
Inflação - IPCA (a.a.):	5,00%
Crescimento Real do Aluguel de Mercado (a.a.):	
Ano 2:	0,00%
Ano 3 ao 10:	0,50%
Carência para Novos Contratos de Locação (meses):	6
Vacância Geral (constante em todo o fluxo):	5,0%
Comissão de Locação (meses de aluguel, novo / renovação):	1,0 / 0,5
Despesas Operacionais (IPTU+Condomínio) (R$/m²/mês):	R$ 38,02
Vacância entre Contratos (meses):	9
Probabilidade de Renovação:	75,0%
Inadimplência (exceto Air Liquide e Einstein):	2,0%
Taxa de Gerenciamento / FRA (% da Receita Efetiva):	2,0% / 2,5%

Valor de Mercado para Locação Mensal: O valor de locação para os futuros aluguéis, as projeções do fluxo de caixa descontado são feitas com base no desempenho do mercado, assumindo os valores praticados nos contratos de locação vigentes, além de considerar níveis de vacância, carência e despesas do imóvel. O fluxo de caixa foi modelado utilizando-se o software Baseline DCF.

Para elaboração do fluxo de caixa foram consideradas as seguintes premissas:

***Receitas Projetadas*:** O fluxo de receitas considera inicialmente os contratos de locação vigentes até seu prazo de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a

valor de mercado médio até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

Inflação: Espera-se que as despesas operacionais, itens de capital e outras fontes de renda cresçam anualmente à taxa de inflação geral. A inflação no Brasil flutuou entre 4,0% a 12,0% nos últimos cinco anos, com o Banco Central usando controles monetários para atingir a inflação anual na faixa de 5,0% a 6,0%, concluímos que uma estimativa de inflação de longo prazo no período de 10 anos ficaria na faixa de 5,0%.

Crescimento Real: Para o cálculo do valor locativo a ser aplicado para os novos contratos de locação adotou-se uma premissa de crescimento real equivalente a 0,00% a.a no segundo ano e 0,50% a.a. do terceiro ano até o final do fluxo de caixa.

Carência – Novos Contratos de Locação: Tendo em vista as condições atuais do mercado, assumiu-se que todos os novos contratos terão 6 meses de carência no início de seus contratos.

Taxa de Vacância/ Inadimplência: O percentual de vacância utilizado no fluxo de caixa foi estimado levando em consideração a visão de um investidor. A vacância é um dos fatores de maior impacto no valor e na rentabilidade do imóvel, pois diversas receitas e despesas são afetadas direta ou indiretamente por ela. Adotamos vacância geral de 5% constante ao longo de todo o período de projeção, da qual é deduzida a vacância de rotatividade já modelada (absorção do conjunto 12 e vacância entre contratos) e inadimplência de 2% sobre a receita dos locatários, exceto Air Liquide e Hospital Albert Einstein, em razão da qualidade de crédito desses locatários.

Comissão de Locação: A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel após o término do contrato atual será correspondente ao valor de 1 aluguel e 50% do valor do aluguel para renovações.

Despesas Operacionais: As despesas operacionais são aquelas relativas à operação do imóvel. Nos contratos vigentes, cabe aos locatários arcar com essas despesas, na proporção de suas áreas. Nas áreas vagas, inclusive após o vencimento dos contratos e nos períodos de vacância, as despesas de IPTU (R$ 11,11/m²/mês) e de condomínio (R$ 26,91/m²/mês) foram consideradas a cargo do proprietário.

Gestão de Locação: Estima-se que as despesas de gestão de locação equivalerão a 2,0% da receita efetiva.

Vacância entre Contratos: Assume-se a ocorrência com a probabilidade de que 25% dos contratos não serão renovados e que, portanto, o imóvel será submetido a um período de vacância de 6 meses entre o período de transição para a comercialização e adequação do espaço.

Fundo de Reposição: O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa provisionada em 2,5% da receita efetiva, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do empreendimento para mantê-lo no padrão atual.

***CAPEX*:** Não foram projetadas despesas de capital ou investimento.

Comissão de Venda: A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2,0% do valor de venda.

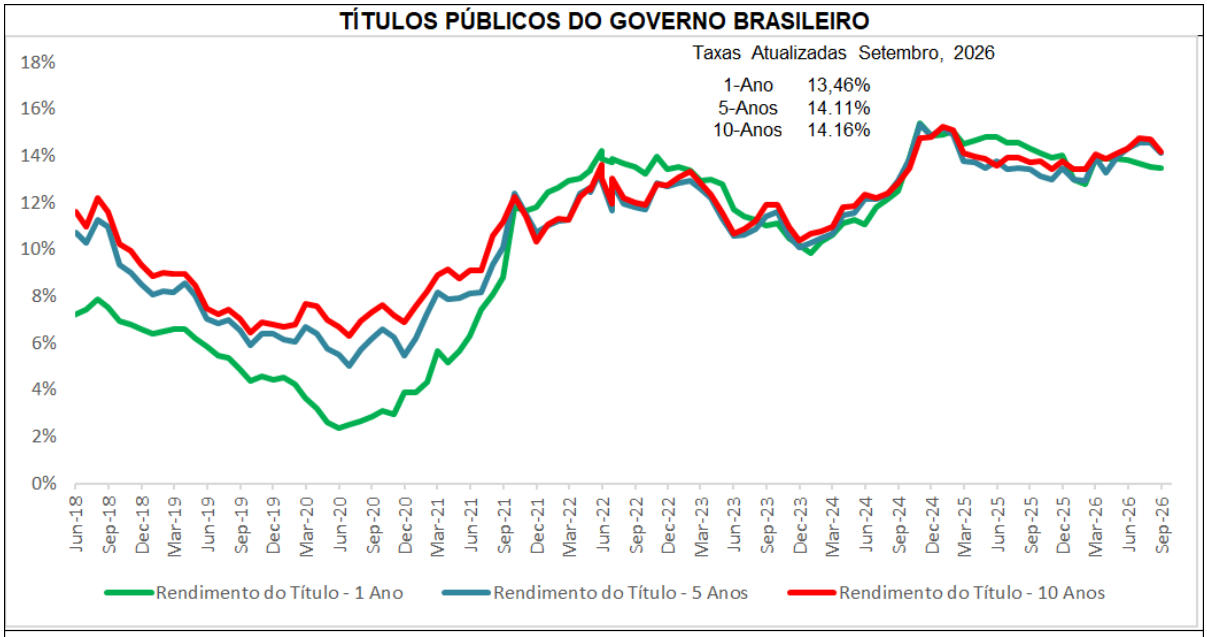
O valor do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 12,25% a.a. A taxa de desconto utilizada leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação. Além disso, considera as atuais práticas de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes e a expertise de mercado da Capright.

Ao final do fluxo de caixa foi simulada a venda da propriedade (valor residual) por meio da aplicação do princípio da perpetuidade. Para isso, o desinvestimento foi calculado pela aplicação do *terminal cap rate* de 10,00%.

CRITÉRIOS DE INVESTIMENTOS

Um dos critérios finais na estimativa do valor de mercado do ativo, é a seleção e aplicação de uma taxa de desconto apropriada; também referida como a taxa interna de retorno (TIR). Por sua natureza, esse é um processo arbitrado, no entanto, a taxa selecionada deve se aproximar dos critérios de investimento previstos pelo comprador mais provável a adquirir o imóvel.

Diversas abordagens são analisadas para a seleção de uma taxa de capitalização apropriada: revisão e análise de investimentos alternativos não-imobiliários; revisão e análise de pesquisas com investidores imobiliários; entrevistas com participantes relevantes do mercado imobiliário; e a expertise na avaliação de ativos similares ao avaliando comparados a outros tipos de investimentos como: tesouro direto, ações, fundos imobiliários, entre outros. Ao avaliar um ativo imobiliário especificamente, essa comparação deve ser mais detalhada, já que envolvem mais fatores do que apenas uma comparação de retornos. As taxas dos títulos de longo prazo em moeda local estão acima da taxa SELIC atual, com uma emissão recente de bônus de dez anos rendendo 14,16%. Os rendimentos dos títulos do governo não são, evidentemente, diretamente comparáveis a um investimento no imóvel avaliado, devido a diferenças significativas no risco, liquidez e potencial de valorização. No entanto, essa informação fornece um importante ponto de referência.



Fonte: Investing.com

Pesquisas com Investidores: Não há registro de nenhuma pesquisa formal que acompanhe as taxas de investimento para imóveis institucionais de grande porte no Brasil. Portanto, ao fazer uma estimativa sobre uma taxa de retorno apropriada para o avaliando, conversamos com vários investidores que atuam no mercado imobiliário. O consenso geral é que as taxas de desconto para imóveis semelhantes ao avaliando estão 3% a 5% superiores a um investimento semelhante localizados no Estados Unidos ou no Canadá, com o prêmio levando em consideração o risco político-econômico e de flutuação do mercado de capital. Além disso, os parâmetros de investimento do mercado imobiliário têm sido afetados pela desaceleração da economia brasileira. Os investidores continuam cautelosos, devido à volatilidade da economia brasileira.

Volume de Transações/Liquidez do Mercado: O mercado brasileiro de Fundos de Investimento Imobiliário apresentou expressiva expansão ao longo dos últimos anos, tanto em captação quanto em liquidez no mercado secundário. No mercado primário, as emissões de FIIs passaram de R$ 15,7 bilhões em 2018 para R$ 35,8 bilhões em 2019. Em 2025, as emissões alcançaram o recorde de R$ 79,2 bilhões, com crescimento de 77,2% em relação a 2024. No mercado secundário, o volume total negociado em cotas de FIIs atingiu R$ 84,8 bilhões em 2025, equivalente a uma média diária de R$ 339 milhões. Em dezembro de 2025, essa média avançou para R$ 483 milhões por dia. A trajetória de aumento da liquidez continuou no início de 2026: somente em janeiro, foram negociados R$ 11,3 bilhões, com volume médio diário recorde de R$ 537 milhões. No mesmo período, o mercado ultrapassou 3,03 milhões de investidores, com estoque financeiro em custódia de aproximadamente R$ 200 bilhões e 434 fundos disponíveis para negociação na B3.

Taxas de Capitalização Extraídas de Vendas Recentes: Normalmente, o melhor barômetro para a seleção da taxa de capitalização vem de uma análise de transações recentes no mercado. O imóvel avaliando possui classificação como Classe A. A tabela abaixo detalha os cap rates das transações de venda de edifícios corporativos na cidade de São Paulo entre maio de 2025 e março de 2026.

Empreendimento	Classe	Localização	Ano de Construção	Data da Transação	Área Transacionada (m²)	Valor R$/m²	Cap Rate
EZ Towers - Torre A	A+	Chucri Zaidan	2015	mar-26	24.724	R$ 15.709,00	8,00%
O Parque	A	Chucri Zaidan	2022	mar-26	10.051	R$ 32.676,00	7,90%
Centro Administrativo Santo Amaro - Blocos B e D	B	Chácara Santo Antônio	1990	mar-26	26.322	R$ 5.573,00	8,90%
BrasilInterpart	B	Berrini	1987	fev-26	1.331	R$ 18.472,00	9,50%
Morumbi Plaza	A	Chucri Zaidan	1985	dez-25	8.663	R$ 6.926,00	7,80%
WT Morumbi - Torre B (75%)	A+	Chucri Zaidan	n/i	dez-25	35.114	R$ 12.558,00	10,70%
Tower Bridge (62%)	A+	Berrini	2013	mar-26	34.998	R$ 19.254,00	7,70%
Athenas	B	Pinheiros	1991	nov-25	6.709	R$ 14.161,00	8,00%
Cidade Jardim Corporate Center - Torre 3 (Continental Tower)	A+	Marginal Pinheiros	2012	nov-25	23.759	R$ 10.947,00	8,40%
Berrini One (conjuntos)	A+	Berrini	2014	out-25	911	R$ 23.000,00	8,20%
Centro Empresarial Transatlântico (conjunto 64)	A	Chácara Santo Antônio	1991	mai-25	526	R$ 6.274,00	8,40%
Valor Superior					**35.114**	**R$ 32.676,00**	**10,70%**
Valor Inferior					**526**	**R$ 5.573,00**	**7,70%**
Valor Médio					**15.737**	**R$ 15.050,00**	**8,50%**

Considerando a localização do imóvel, o padrão construtivo, a idade da edificação e o perfil dos contratos de locação vigentes, adotamos uma taxa de capitalização na perpetuidade (Rn) de 10,00% na análise de fluxo de caixa descontado (DCF). Tal premissa se posiciona acima da média observada nas transações de edifícios corporativos em São Paulo entre maio de 2025 e março de 2026, de 8,50%. O diferencial reflete o posicionamento do Edifício Morumbi 8.200 como ativo Classe A, construído em 2002, e a obsolescência esperada da edificação ao fim do horizonte de análise.

Taxa de Desconto: Considerando a idade, estado de conservação, localização e locatários, juntamente com outros fatores específicos mencionados acima, selecionamos uma taxa de desconto de 12,25%.

Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário, e aplicamos o fator de capitalização no 11º ano com base em valores originados do desempenho do empreendimento. 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. 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, 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.

CONCLUSÃO

Fatores importantes que são considerados pelos investidores ao analisar a compra de um ativo são os custos de ocupação, período do(s) contrato(s), qualidade do(s) inquilino(s), localização, tipologia e a condição física geral, *layout* e apelo estético do imóvel. De acordo com nossa expertise de mercado, o valor que melhor representa a precificação do ativo é representada pelo Método da Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa Descontado).

Com isso, de acordo com os indícios de mercado e da região na qual o imóvel está inserido, concluímos que o valor do imóvel, na data base de 31 de agosto de 2026, é de:

R$ 87.000.000,00
(**OITENTA E SETE MILHÕES DE REAIS)**

Atenciosamente,

CAPRIGHT



Jules H. Marling IV, MAI, CRE, FRICS
Managing Principal



Marco A. Ribeiro, CRE, FRICS
Diretor
CREA: 5069764070 SP

PREMISSAS E LIMITAÇÕES QUANTO AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS

A presente avaliação foi elaborada seguindo as seguintes premissas e limitações:

1. Foram utilizadas informações e dados fornecidos pelo contratante por escrito, verbalmente e/ou em materiais eletrônicos durante todo o processo deste trabalho. A *Capright* considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para o uso neste relatório.

2. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que as informações fornecidas pelo cliente são corretas. A *Capright* Brasil, Ltda não tem nenhuma razão para acreditar que as informações fornecidas contêm qualquer erro material, mas não pode garantir a sua veracidade.

3. As áreas fornecidas pelo cliente não foram aferidas (medidas) in loco. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano nas informações cedidas pelo cliente. Assim, recomendamos ao cliente analisar cuidadosamente todas as premissas, cálculos relevantes, e conclusões de valor dentro de 30 dias após a entrega do relatório, comprometendo-se de notificar à *Capright* Brasil, Ltda caso haja algum erro.

4. Exceto quando especificado no relatório, presume-se como bom título de propriedade aquele sem ônus. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnica, documental, fiscal, etc) que venham impossibilitar ou interferir com o processo de comercialização. A *Capright* Brasil, Ltda não fez averiguações detalhadas na documentação do imóvel, e a avaliação não tem a finalidade de confirmar o título de propriedade. A *Capright* Brasil, Ltda não se responsabiliza por perdas e danos que venham resultar de comprometimentos documentais, e neste caso recomenda acionar uma empresa qualificada na análise de tais documentos.

5. Não foram realizadas análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.

6. Não foram realizadas consultas aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).

7. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.

8. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não há no imóvel vestígios arqueológicos, passivos sanitários e passivos ambientais com substâncias tóxicas ou prejudiciais à saúde. A *Capright* Brasil, Ltda não realizou quaisquer estudos ambientais de solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias tóxicas e nocivas, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A presença de substâncias tóxicas como amianto, água contaminada e outros materiais de risco podem afetar o valor do imóvel. A *Capright* Brasil, Ltda não é uma empresa especializada em assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados baseiam-se no pressuposto que não há substâncias deste tipo sobre ou no imóvel. Reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

9. A *Capright* não poderá assumir qualquer responsabilidade pela existência de patologias de construção do(s) imóvel(is), sejam elas, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.

10. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não houve nenhuma alteração no zoneamento ou legislação que rege a utilização, densidade e uso do imóvel. Informações de planejamento urbano são obtidas verbalmente de autoridades locais responsáveis. Porém se houver necessidade de comprovação, recomendamos que tal sejam obtidas através de empresas especializadas no ramo. Presume-se que o imóvel tem, ou pode obter as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.

11. Este relatório foi elaborado para o Cliente, e é destinado somente ao uso do Cliente. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela *Capright* Brasil, Ltda. O Cliente se compromete a não divulgar este relatório ao público ou de ultilizá-lo para persuadir terceiros na compra ou venda do imóvel avaliado.

12. Exceto quando especificado, nada contido neste relatório deve ser interpretado de forma a representar uma recomendação da *Capright* Brasil, Ltda, direta ou indireta, de compra ou venda do imóvel ou do(s) valor(es) estabelecidos. O relatório é dirigido ao Cliente, e a *Capright* Brasil, Ltda não deve responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.

13. A Capright declara e garante não ter qualquer vínculo, inclusive financeiro, com as decisões imobiliárias sobre o gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s).

14. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e a *Capright* Brasil, Ltda não assume responsabilidades por mudanças de comportamento do mercado. Projeções podem ser afetadas por circunstâncias além do controle ou conhecimento da *Capright* Brasil, Ltda.

15. *Capright* Brasil, Ltda presume que os leitores deste laudo de avaliação são bem versados nas normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

16. Ressaltamos que a relação entre a *Capright* e o contratante não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados à nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesse que possa influenciar este trabalho.

ANEXOS

- Especificações da Avaliação – NBR 14.653-2
- Tratamento por Fatores
- Especificações da Avaliação – NBR 14.653-4
- Elementos Comparativos de Locação
- Documentação Fotográfica
- Documentação Recebida
- Qualificação Profissional

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO – NBR 14.653-2

Para a estimativa do Valor de Mercado, utilizando o Método Comparativo para compor o valor do imóvel para locação, a avaliação é classificada como **Grau II.** De acordo com a NBR 14653-2, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 1 – Graus de fundamentação

Item	Descrição	Grau			Pontos	Comentários
		III	II	I		
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3	Foi atendida a quantidade mínima para o Grau III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e característica observadas pelo autor do laudo
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a	3	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau III
a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					12	Laudo enquadrado no Grau III

A amplitude do intervalo de confiança do presente trabalho é de 10,33%, portanto é classificado como "**Grau III**" quanto à precisão.

TRATAMENTO POR FATORES

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico por unidade de área corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel para locação. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de locação para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm tc\ (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc: Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student
σ: Desvio-padrão da amostra
n: Número de elementos da Amostra

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas.

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO – NBR 14.653-4

Para a estimativa do Valor de Mercado para Venda, utilizando o "Método da Renda - Fluxo de Caixa Descontado" e neste caso a avaliação é classificada como "**Grau II**", conforme as exigências definidas na NBR 14653-4:2002.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	*Atividade*	*Para identificação de valor*		
		Grau III	*Grau II*	*Grau I*
7.5.1.1	***Análise operacional do empreendimento***	*Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados*	*Simplificada, com base nos indicadores operacionais*	*Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais*
7.5.1.2	***Análise das séries históricas do empreendimento[1]***	*Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses*	*Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses*	*Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses*
7.5.1.3	***Análise setorial e diagnóstico de mercado***	*De estrutura, conjuntura, tendências e conduta*	*Da conjuntura*	*Sintética da conjuntura*
7.5.1.4	***Taxas de desconto***	*Fundamentada*	*Justificada*	*Arbitrada*
7.5.1.5.1	***Escolha do modelo***	*Probabilístico*	*Determinístico associado aos cenários*	*Determinístico*
7.5.1.5.1	***Estrutura básica do fluxo de caixa***	*Completa*	*Simplificada*	*Rendas líquidas*
7.5.1.5.2	***Cenários fundamentados***	*Mínimo de 5*	*Mínimo de 3*	*Mínimo de 1*
7.5.1.5.3	***Análise de sensibilidade***	*Simulações com apresentação do comportamento gráfico*	*Simulação com identificação de elasticidade por variável*	*Simulação única com variação em torno de 10%*
7.5.1.5.4	***Analise de risco***	*Risco fundamentado*	*Risco justificado*	*Risco arbitrado*

[1] Só para empreendimento em operação.

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau 1, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

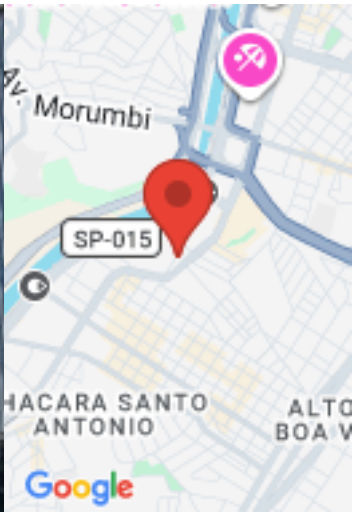
Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	II	2
Análise das séries históricas do empreendimento	II	2
Análise setorial e diagnóstico de mercado	II	2
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	II	2
Análise de risco	II	2
TOTAL GRAU	**II**	**18**

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE LOCAÇÃO

EZ Towers - Tower A

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, São Paulo, Chucri Zaidan





Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A+
Data de Entrega	30/01/2015
Área Total (m²)	41.798,70
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	1.607,64
FII	-
Andares Total	26
Pé-direito (m)	2,80 m
Estacionamento (Coberto)	1146
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Sim
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	-
Incorporador(es)	-
Área Total Disponível	4.221
Área Total BOMA	54.013 m²
Laje Média BOMA	1.807 m²

Descrição

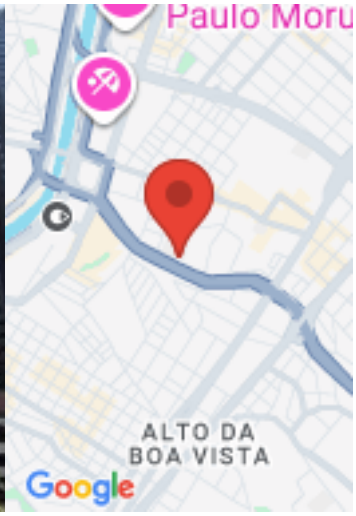
O edifício EZ Towers - Tower A é um imóvel localizado na região da Chucri Zaidan, na zona sul da cidade de São Paulo. O empreendimento foi construído pela Eztec e entregue em 2015. Com uma área privativa total de 41.798 m² distribuídos em 26 pavimentos, o edifício possui sistema de sprinklers, ar ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

O Parque

Avenida Roque Petroni Júnior, 630, São Paulo, Chucri Zaidan





Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A
Data de Entrega	26/12/2022
Área Total (m²)	20.344,10
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	1.130,23
FII	TRX REAL ESTATE (49,41 %)
Andares Total	19
Pé-direito (m)	2,76 m
Estacionamento (Coberto)	879
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Não
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	Brookfield Asset Management
Incorporador(es)	Gamaro
Área Total Disponível	8.605
Área Total BOMA	-
Laje Média BOMA	-

Descrição

O edifício O Parque está localizado na Avenida Roque Petroni Júnior nº 630. Com realização da empresa Gamaro, o edifício possui uma área privativa total de 19.817 m² com 19 andares e vem equipado com: ar condicionado central, pé-direito de 2,76 m, piso elevado, segurança 24 horas, gerador para área ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

Centro Administrativo Santo Amaro - Bloco B (Edifício Triunfo)





aulo,

Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	B
Data de Entrega	30/06/1990
Área Total (m²)	12.759,11
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	981,47
FII	-
Andares Total	13
Pé-direito (m)	2,53 m
Estacionamento (Coberto)	312
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Não
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	GP Investments
Incorporador(es)	CCDI - Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário
Área Total Disponível	1.962
Área Total BOMA	-
Laje Média BOMA	-

Descrição

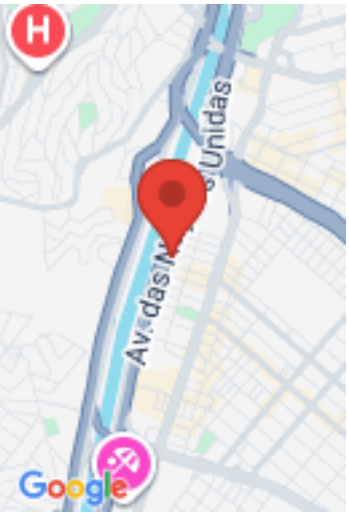
O Edifício Centro Administrativo Santo Amaro - Bloco B (Edifício Triunfo) está localizado na Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha nº 100. Com realização da empresa Camargo Corrêa, o edifício possui uma área privativa total de 12.759,11m² com 13 andares e vem equipado com: ar-condicionado central, ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

BrasilInterpart

Avenida das Nações Unidas, 11633, São Paulo, Berrini





Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	B
Data de Entrega	28/02/1987
Área Total (m²)	14.190,08
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	886,88
FII	-
Andares Total	16
Pé-direito (m)	2,70 m
Estacionamento (Coberto)	238
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Não
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	A.E.L. Administracao e Empreendimentos
Incorporador(es)	Construtora Bratke Collet
Área Total Disponível	2.392
Área Total BOMA	-
Laje Média BOMA	-

Descrição

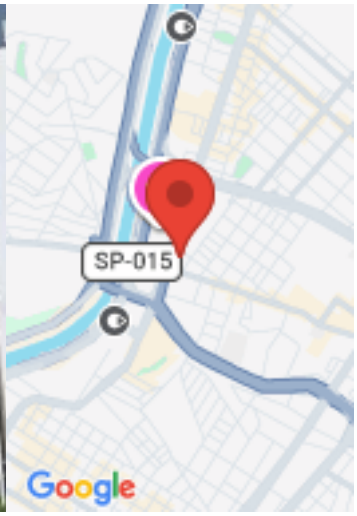
O edifício BrasilInterpart está localizado Avenida das Nações Unidas nº11633 na região da Berrini na zona sul da cidade de São Paulo. Com realização da Bratke Collet, o edifício possui uma área privativa total de 14.190,08 m², com 16 andares. O mesmo vem equipado com: possui ar condicionado ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

Morumbi Plaza

Avenida Doutor Chucri Zaidan, 150, São Paulo, Chucri Zaidan





Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A
Data de Entrega	05/06/1985
Área Total (m²)	11.039,60
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	1.003,60
FII	REC Recebíveis Imobiliários (72,73 %)
Andares Total	11
Pé-direito (m)	2,70 m
Estacionamento (Coberto)	90
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Não
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	Sprinklers
Proprietário	Banco Bradesco
Incorporador(es)	-
Área Total Disponível	9.032
Área Total BOMA	-
Laje Média BOMA	-

Descrição

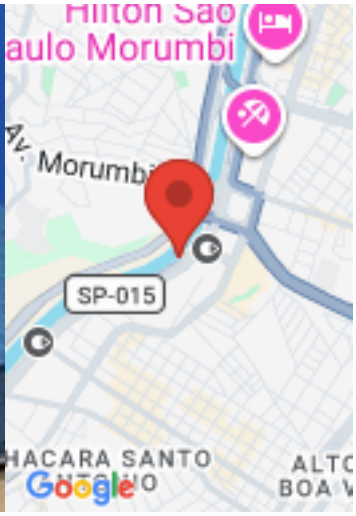
O edifício Morumbi Plaza está localizado na Avenida Doutor Chucri Zaidan nº 150 zona sul da cidade de São Paulo, na região da Chucri Zaidan. O edifício possui uma área privativa total de 11.039 m², com 11 andares. Cada andar tem 1.003 m² de área privativa, sendo divisíveis em 1 conjunto por andar. ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

WTorre Morumbi - Ala B

Avenida das Nações Unidas, 14261, São Paulo, Chucri Zaidan





Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A+
Data de Entrega	09/01/2016
Área Total (m²)	41.827,43
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	1.442,33
FII	BTG PACTUAL LOGÍSTICA (75,00 %)
Andares Total	28
Pé-direito (m)	2,80 m
Estacionamento (Coberto)	1349
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Sim
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	Sprinklers
Proprietário	Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário
Incorporador(es)	WTorre
Área Total Disponível	7.993
Área Total BOMA	45.406 m²
Laje Média BOMA	1.565 m²

Descrição

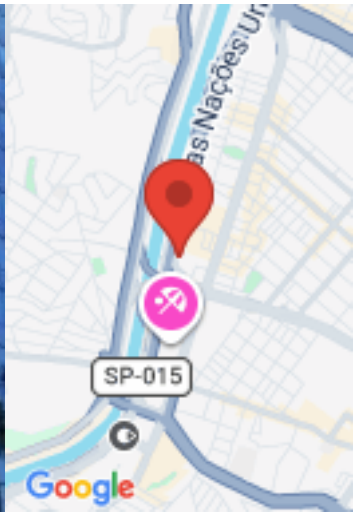
O Edifício WTorre Morumbi – Ala B está situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, em uma das regiões corporativas mais valorizadas de São Paulo. Com 41.827 m² de área privativa, distribuídos em 28 andares, o empreendimento oferece infraestrutura completa e moderna para grandes empresas.
O ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

Tower Bridge Corporate

Avenida Jornalista Roberto Marinho, 85, São Paulo, Berrini





Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A+
Data de Entrega	28/02/2013
Área Total (m²)	48.836,19
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	1.870,68
FII	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO (100,00 %)
Andares Total	24
Pé-direito (m)	2,80 m
Estacionamento (Coberto)	1672
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Sim
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	-
Incorporador(es)	Tishman Speyer
Área Total Disponível	5.855
Área Total BOMA	54.232 m²
Laje Média BOMA	2.055 m²

Descrição

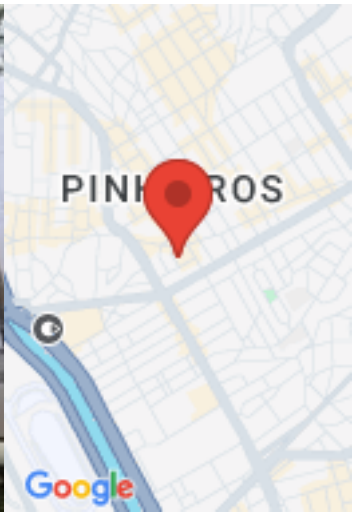
O edifício Tower Bridge Corporate está localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho nº 85 na região da Berrini da cidade de São Paulo. Com realização da Tishman Speyer, o edifício possui uma área privativa total de 48.836 m² com 24 andares e pé-direito de 2.80 metros. O prédio oferece diversas ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

Athenas

Rua Doutor Fernandes Coelho, 64, São Paulo, Rebouças





Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	B
Data de Entrega	30/04/1991
Área Total (m²)	6.708,80
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	479,20
FII	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA (100,00 %)
Andares Total	14
Pé-direito (m)	2,60 m
Estacionamento (Coberto)	112
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Não
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	-
Incorporador(es)	Bncorp Milão Desenvolvimento Imobiliário
Área Total Disponível	479
Área Total BOMA	-
Laje Média BOMA	-

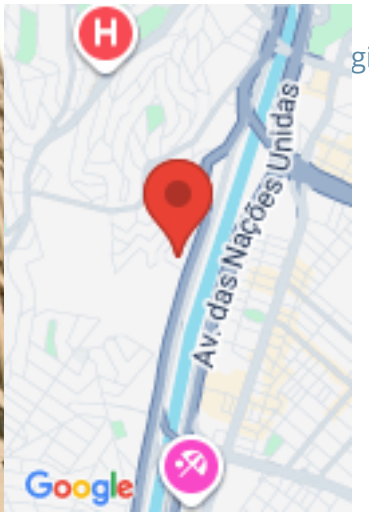
Descrição

O edifício Athenas está localizado na Rua Doutor Fernandes Coelho nº64 na região de Pinheiros na zona oeste da cidade de São Paulo. Com realização da Bueno Netto, o edifício possui uma área privativa total de 6.708,8 m², com 14 andares. Cada andar tem 479,2 m² de área privativa, sendo divisíveis ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

Cidade Jardim Corporate Center - Torre 3 Continental Tower





ginal

Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A+
Data de Entrega	30/08/2012
Área Total (m²)	45.207,50
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	1.671,31
FII	CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER (38,39 %)
Andares Total	27
Pé-direito (m)	2,79 m
Estacionamento (Coberto)	1134
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Não
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	Cidade Jardim Continental Tower
Incorporador(es)	JHSF
Área Total Disponível	7.423
Área Total BOMA	51.220 m²
Laje Média BOMA	1.930 m²

Descrição

<p>O edifício Cidade Jardim Corporate Center - Continental Tower está localizado na zona sul da cidade de São Paulo, na região da Marginal Pinheiros. Com realização da JHSF Engenharia, o edifício possui uma área privativa total de 45.207,60 m², com 27 andares. Todos os andares ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

Berrini One

Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, São Paulo, Berrini





Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A+
Data de Entrega	30/06/2014
Área Total (m²)	29.838,63
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	994,62
FII	Pátria Escritórios (21,37 %)
Andares Total	30
Pé-direito (m)	2,80 m
Estacionamento (Coberto)	1157
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Sim
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	Sprinklers
Proprietário	Avenca Comercial
Incorporador(es)	Bncorp Milão Desenvolvimento Imobiliário
Área Total Disponível	2.399
Área Total BOMA	32.566 m²
Laje Média BOMA	1.085 m²

Descrição

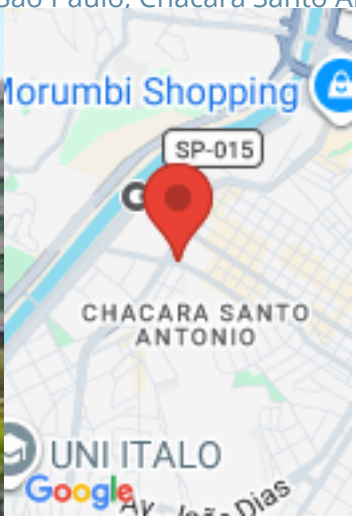
O Berrini One é um edifício localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, em São Paulo. Desenvolvido pela Bueno Netto, o empreendimento oferece uma área privativa total de 29.838,63 m², distribuída em 30 pavimentos, divididos em dois conjuntos. O prédio conta com ar-condicionado ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

Centro Empresarial Transatlântico

Rua Verbo Divino, 1488, São Paulo, Chácara Santo Antônio





Características do Imóvel

Status	Concluído
Classe	A
Data de Entrega	30/01/1991
Área Total (m²)	14.728,00
Área do Terreno (m²)	-
Laje Média Área (m²)	2.104,00
FII	Valora Renda Imobiliária (28,57 %)
Andares Total	7
Pé-direito (m)	2,70 m
Estacionamento (Coberto)	604
Estacionamento (Descoberto)	-
Certificação de Sustentabilidade	Não
Ar condicionado central	Sim
Sistema de controle de incêndio	-
Proprietário	-
Incorporador(es)	Hochtief do Brasil
Área Total Disponível	1.577
Área Total BOMA	-
Laje Média BOMA	-

Descrição

O edifício Centro Empresarial Transatlântico está localizado na Rua Verbo Divino nº 1488. Com realização da Hochtief do Brasil, o edifício possui uma área privativa total de 14.728,00 m², com 7 andares. Ele vem equipado com: ar-condicionado central, sistema de gerenciamento predial, gerador e ...

Este documento destina-se ao uso exclusivo de mribeiro@capright.com. Esta informação é de propriedade da SiiLA e SiiLA Brasil LTDA. Para uso exclusivo de clientes. A reprodução não autorizada é proibida. © 2026 SiiLA

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



ESTACIONAMENTO - TÉRREO



ACESSO DE VEÍCULOS



ACESSO PEDESTRES



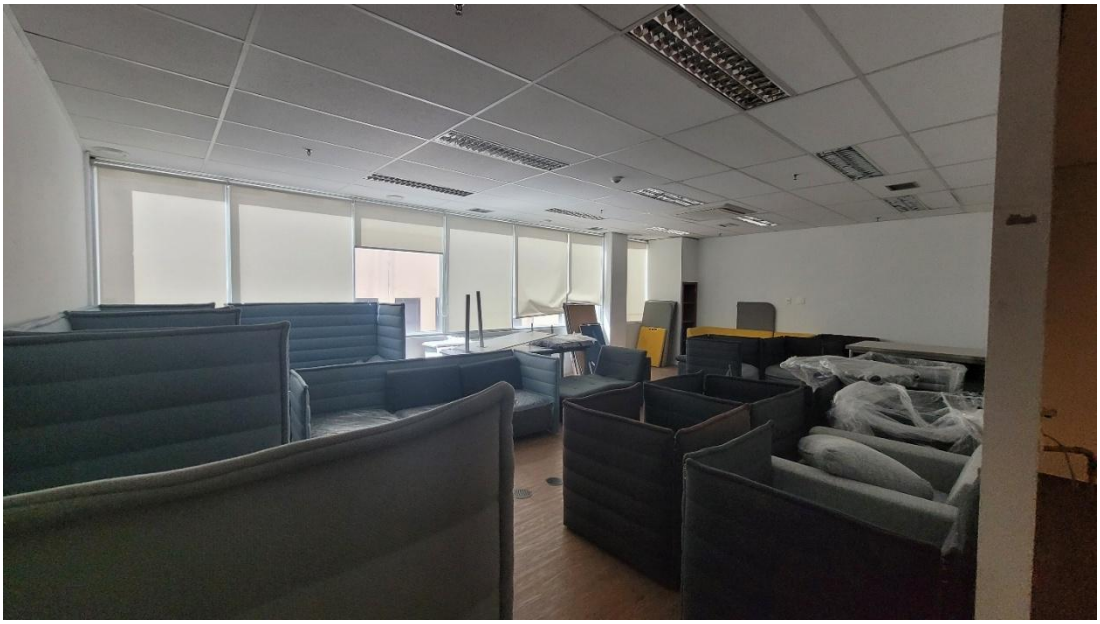
RECEPÇÃO



HALL DE ELEVADORES



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – ESCRITÓRIO



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – ESCRITÓRIO



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – ESCRITÓRIO



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – ESCRITÓRIO



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – ESCRITÓRIO



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – ESCRITÓRIO

ANEXOS



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL



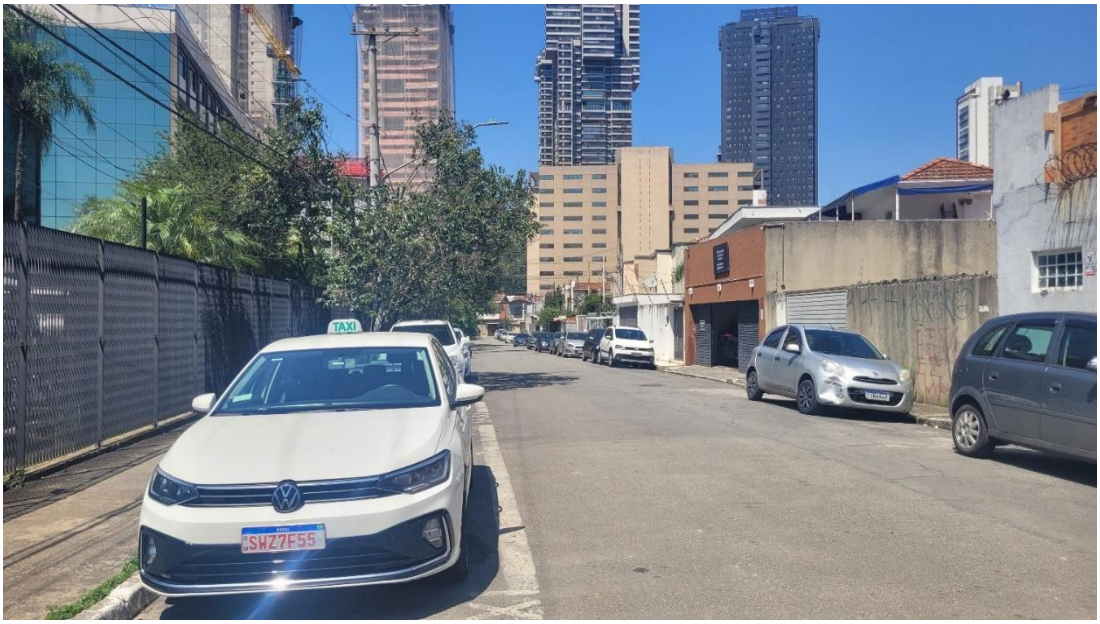
VISTA INTERNA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – SANITÁRIOS



VISTA INTERNA DO IMÓVEL – SANITÁRIOS



RUA CAETANO JOSÉ BAPTISTA – SENTIDO NORTE



AVENIDA MORUMBI – SENTIDO LESTE

DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

PREFEITURA DE SÃO PAULO

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
085.589.0202-1	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
AV MORUMBI, 8234 - R CAETANO JOSE
BATISTA 105 CEP 04703-901
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV MORUMBI, 8234 - R CAETANO JOSE
BATISTA 105 CEP 04703-901

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.621
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	7.621
Testada (m):	49,39

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	15.756
Área ocupada pela construção (m²):	4.366
Ano da construção corrigido:	2002
Padrão da construção:	4-C
Uso: comercial	

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2			FATORES					BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÍDA 15.756	x	CONSTRUÇÃO 3.610,00	x	OBSOLESC 0,7800					=	CONSTRUÇÃO 44.365.745,00	x	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 7.621	x	TERRENO 8.106,00	x	PROFUND 0,5000	x	TIPO TERR 1,0354	x	CONDOMIN 1,0000	x	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	=	TERR INCORPORADO 31.981.346,00	x	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	x	TERRENO	x	PROFUND	x	TIPO TERR	x	CONDOMIN	x	FRAÇÃO IDEAL	=	TERR NÃO INCORPORADO	x	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
76.347.091,00	x	0,015	+	300.888,36	=	1.446.094,72	x	1,000000	+	-141.469,92	=	1.304.624,80	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
	x		+		=		x		+		=	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
1.304.624,80	-	0,00	+	0,00	=	1.304.624,80	15/02/2026

Data de Emissão: 02/10/2026
Número do Documento: 1.2026.002493925-1
Solicitante: MARINA FILPO CURY (CPF 397.419.218-29)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 31/12/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br

CAPRIGHT
DELIVERING TRANSPARENCY

POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO

CORPO DE BOMBEIROS

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

AVCB Nº 818428

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 033097/3550308/2014
Endereço: AVENIDA MORUMBI **Nº:** 8234
Complemento: **Bairro:** ITAIM BIBI
Município: SAO PAULO
Ocupação: ESCRITÓRIO (D-1)
Proprietário: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND
Responsável pelo Uso: PMA INNOVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPACOES LTDA
Responsável Técnico: TIAGO TIBERIO MARCATTI
CREA/CAU: 5062159070-SP **ART/RRT:** 2620260247446
Área Total (m²): 15756,00 **Área Aprovada (m²):**15756,00
Validade: 09/02/2029
Vistoriador: 1. TEN PM ARTHUR HENRIQUE VILLEGAS DE ALBUQUERQUE
Homologação: MAJ PM RUBIA QUEIROZ CURIONI
OBSERVAÇÕES:

NOTAS: 1) O AVCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o AVCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do AVCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Sao Paulo, 10 de Fevereiro de 2026

Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. Para verificar sua autenticidade acesse a página do Corpo de Bombeiros www.corpodebombeiros.sp.gov.br , ou utilize o aplicativo para dispositivos móveis "Bombeiros SP".

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

JULES "JAY" H. MARLING IV, MAI, CRE, FRICS
CEO & MANAGING PRINCIPAL



Jules "Jay" Marling, CEO, e Managing Principal, e fundador da Capright, atua no mercado imobiliário desde 1993.

Até o momento, o Sr. Marling concluiu ou supervisionou pessoalmente avaliações abrangendo mais de 30.000 ativos institucionais nos Estados Unidos. Esses serviços, que envolvem praticamente todos os tipos de imóveis comerciais, foram preparadas para clientes institucionais, incluindo fundos de pensão, fundos fiduciários, corporações, credores e consultores jurídicos.

O Sr. Marling também supervisiona vários grandes serviços de avaliação e consultoria em toda a América Latina. Fluente em português e com espanhol a nível de conversação, o Sr. Marling e sua equipe de especialistas multilíngues/multiculturais foram pioneiros no moderno processo de avaliação em conformidade com IVS/IFRS para fundos imobiliários com ativos no Brasil, México e Colômbia. Com base nessa experiência, o Sr. Marling fundou a SiiLA™ em 2015, que agora é a maior plataforma de dados imobiliários comerciais da América Latina.

Além de sua experiência em avaliações, o Sr. Marling forneceu aos clientes experiência em consultoria nas seguintes áreas: due diligence, viabilidade, suporte na declaração de imposto predial, conversão de condomínio, planejamento de redesenvolvimento e suporte a litígios. Ele também é autor de vários white papers e artigos em publicações do setor imobiliário. O Sr. Marling também desenvolveu vários aplicativos de tecnologia, incluindo o Mango REIX™, uma plataforma líder de conformidade e curadoria de dados que permitiu a criação de novos veículos de investimento para imóveis comerciais.

FORMAÇÃO ACADÊMICA:

University of Chicago - Booth School of Business
Chicago, Illinois
- MBA – Finanças e Economia

Northwestern University - College of Arts & Sciences
Evanston, Illinois
- BA – Filosofia, Magna Cum Laude e Honras departamentais
- Admitido para o Phi Beta Kappa and Golden Key National Honor Society

AFILIAÇÕES:

REIX Corporation (parent company of SiiLA™ and Mango REIX™)
- Presidente do conselho de administração

Appraisal Institute
- Membro do Appraisal Institute (MAI)

The Counselors of Real Estate
- Counselor of Real Estate (CRE)

Royal Institution of Chartered Surveyors
- Parceiro (FRICS)

National Council of Real Estate Investment Fiduciaries (NCREIF)
- Ex-presidente do Comitê de Avaliação

State Licenses
- Real Estate Broker em Illinois and Avaliador de imóveis certificado (Diversos Estados)

MARCO A. RIBEIRO, CRE, FRICS
DIRETOR



Marco Ribeiro, Diretor da Capright, atua no setor imobiliário desde 2012.

O Sr. Ribeiro possui ampla experiência na condução de trabalhos de avaliação, due diligence e serviços especializados de consultoria envolvendo empreendimentos localizados nos principais mercados imobiliários do Brasil. Ao longo de sua trajetória profissional, participou da preparação de projetos para uma ampla gama de clientes institucionais, incluindo fundos de pensão, fundos de investimento imobiliário, consultorias de investimento, desenvolvedores imobiliários e instituições financeiras nacionais e internacionais..

Marco Ribeiro nasceu em Belo Horizonte, Brasil e é fluente em inglês e português.

EDUCAÇÃO:

Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
Belo Horizonte, Brazil
- Pós-graduação – Avaliação de Impactos Ambientais

Centro Universitário UNA –Instituto Politécnico
Belo Horizonte, Brasil
- Bacharelado – Engenharia Civil

Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
Belo Horizonte, Brasil
- Bachalerado – Turismo

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape-SP)
São Paulo, Brasil
- Avaliação de Imóveis Urbanos

Insper – Educação Executiva
São Paulo, Brasil
- Investimentos no Mercado Imobiliário

AFILIAÇÕES:

Royal Institution of Chartered Surveyors
- Fellow (FRICS)

The Counselors of Real Estate
- Counselor of Real Estate (CRE)

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)
- Membro (Engenheiro Civil)

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP)
- Membro Titular (Engenheiro Civil)