

DOC . 1



Terreno Duque Estrada

Laudo:

MA-0209/25

27 de outubro de 2025



JFE 74 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.. ("JFE 74"),
Endereço: Av. das Américas, nº 3443, bloco 3 – Barra da Tijuca
Rio de Janeiro – RJ
27 de outubro de 2025

Prezados,

A Meden Consultoria Empresarial Ltda. ("Meden Consultoria"), sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.936.447/0001-23, apresenta a seguir o laudo de avaliação terrenos localizados na Rua Vereador Duque Estrada, 253, Rua Desembargador Felício Panza, 22, Travessa Marechal Faustino, 17, e Rua Dr. Martins Torres, 121, 125 e 129, Santa Rosa - Niterói/RJ, para fins de atendimento a obrigações relacionadas ao processo de Recuperação Judicial em que o grupo João Fortes se encontra, conforme Proposta Comercial MA_0209_25.

Agradecemos a oportunidade de assessorá-los e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos se façam necessários.

MEDEN CONSULTORIA
Rua 1º de Março, 23 – Pav 22
Rio de Janeiro
CEP: 20010-000
Tel. (21) 2507-3552

ANTONIO
LUIZ FEIJO
NICOLAU

Assinado de forma
digital por ANTONIO
LUIZ FEIJO NICOLAU
Dados: 2025.10.27
14:33:20 -03'00'

Antonio Luiz Feijó Nicolau

FELLIPE
FRANCO
ROSMAN:1114
1150700

Assinado de forma
digital por FELLIPE
FRANCO
ROSMAN:11141150700
Dados: 2025.10.27
14:34:01 -03'00'

Fellipe Franco Rosman

LUCAS
PASQUALINI DE
LIMA:14093607
761

Assinado de forma
digital por LUCAS
PASQUALINI DE
LIMA:14093607761
Dados: 2025.10.27
14:34:32 -03'00'

Lucas Pasqualini de Lima



Índice

Índice	3
Sumário Executivo	4
Notas Importantes	6
Ativos Identificados	7
Metodologia de Avaliação	10
Avaliação dos Ativos	13
Conclusão	18
Anexos	19



Sumário Executivo

A Meden Consultoria Empresarial Ltda. ("Meden Consultoria"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 27.936.447/0001-23, foi nomeada pela JFE 74 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ("JFE 74") para realizar a avaliação dos terrenos localizados na Rua Vereador Duque Estrada, 253, Rua Desembargador Felício Panza, 22, Travessa Marechal Faustino, 17, e Rua Dr. Martins Torres, 121, 125 e 129, Santa Rosa - Niterói/RJ, para fins de atendimento de obrigações relacionadas ao processo de Recuperação Judicial em que o grupo João Fortes se encontra.

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela NBR 14653-1:2019, e NBR 14653-2:2019 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No processo de avaliação foram adotadas duas metodologias distintas para a avaliação do terreno, quais sejam, o Método Comparativo Direto e o Método Involutivo.

A avaliação levou em consideração o imóvel livre de quaisquer ônus ou gravames. As informações relacionadas ao terreno,

incluindo a metragem quadrada e vocação, foram todas passadas pela administração da companhia, sem validação da Meden Consultoria.

Esse processo baseou-se nos insumos recebidos os quais incluem, entre outros, as seguintes informações e documentos disponibilizados à Meden Consultoria:

- ✂ Projeto de construção de um empreendimento no local, elaborado pela administração da companhia;
- ✂ Planta baixa com quadro de áreas do terreno;
- ✂ RGI's e matrículas do imóvel;
- ✂ IPTU do imóvel;
- ✂ Acervo fotográfico; e
- ✂ Outras informações disponibilizadas, inclusive de forma verbal através de reuniões e discussões técnicas com a Administração da companhia.



Resumo dos Resultados

A Meden Consultoria procedeu com a análise da documentação de suporte disponibilizada pela contratante e demais documentos listados no Sumário Executivo, bem como com a avaliação do terreno pelos métodos comparativo direto e involutivo, na data-base de setembro de 2025.

Após analisadas as informações supracitadas, apuraram os avaliadores os seguintes valores para o terreno:

Método Comparativo Direto		
Método Comparativo Direto	Resultados Encontrados	
Endereço	Rua Vereador Duque Estrada 253, 257, 261 - Santa Rosa - Niteroi - RJ	
Área Terreno	2.465,75 m ²	
Valor Apurado	R\$	2.900.000,00
Valor do Terreno/m ²	R\$	1.176,11

Método Involutivo			
Taxa de Desconto (% a.m.)	Valor Apurado		Valor do Terreno/m ²
1,00%	R\$	4.200.000,00	R\$ 1.703,34
1,25%	R\$	4.390.000,00	R\$ 1.780,39
1,50%	R\$	4.550.000,00	R\$ 1.845,28

O detalhamento dos procedimentos utilizados para avaliação encontra-se nas seções a seguir e anexos deste relatório.



Notas Importantes

A leitura das informações a seguir é imprescindível para a compreensão das limitações de responsabilidade do presente relatório:

- ✂ A Meden Consultoria declara não ter conflito de interesses ou conhecimento sobre a existência de circunstâncias relevantes que comprometam nossa posição de independência em relação a este trabalho. Notadamente, ressaltamos que nossos honorários não estão de forma alguma vinculados a nossa conclusão;
- ✂ Declaramos não ter conhecimento de qualquer ação da Solicitante com a intenção de direcionar, limitar ou dificultar nossos trabalhos, inclusive no que tange à prática de atos que possam ter comprometido nosso acesso às informações relevantes para nossa conclusão.
- ✂ Este relatório não representa, sob nenhuma hipótese, aconselhamento ou recomendação por parte da Meden Consultoria, sendo a decisão a respeito da utilização das informações aqui contidas de responsabilidade única e exclusiva daquele que o acessar. Dessa forma, tanto a Meden Consultoria, quanto seus sócios e profissionais são isentos de responsabilidade sobre qualquer prejuízo decorrente da efetivação da transação na qual este relatório se insere;
- ✂ Destacamos que o escopo deste trabalho não inclui auditoria das demonstrações financeiras, sendo toda a informação fornecida pela administração do consórcio considerada como fidedigna;
- ✂ Este relatório não se destina a circulação irrestrita, por ter sido desenvolvido para uso exclusivo do Solicitante. Dessa forma ele não deve ser apresentado ou distribuído a terceiros, sem aprovação prévia e por escrito da Meden Consultoria;
- ✂ Reservamo-nos o direito de revisar os cálculos incluídos neste relatório e de revisar nossa opinião caso tenhamos conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão deste relatório;
- ✂ Assumimos, a não ser quando comunicados do contrário, que inexistem ônus ou gravames atingindo os ativos objeto desta avaliação; e
- ✂ O processo de aprovação interna deste laudo incluiu a revisão metodológica e de cálculos pela liderança da equipe envolvida no trabalho, incluindo os sócios responsáveis pela avaliação.

Ativos Identificados

Trata-se de lotes residenciais contíguos localizados na terrenos localizados na Rua Vereador Duque Estrada, 253, Rua Desembargador Felício Panza, 22, Travessa Marechal Faustino, 17, e Rua Dr. Martins Torres, 121, 125 e 129, Santa Rosa - Niterói/RJ, Juntos somam, de acordo com as informações passadas pela administração da empresa, 2.465,75m².

Infraestrutura da Região de Icaraí

1. Comércio, serviços e lazer

Santa Rosa é um bairro de Niterói com infraestrutura bem consolidada. Dispõe de centros comerciais, comércios locais (padarias, supermercados, farmácias), além de diversos serviços de vizinhança.

Também abriga instituições de ensino de destaque, como o Colégio Salesiano Santa Rosa e a Faculdade de Farmácia da UFF.

Como estrutura de esporte e lazer, se destacam o Complexo do Caio Martins, com estádio, ginásio poliesportivo e piscina olímpica, que não só atendem Santa Rosa mas também atraem pessoas de outras partes da cidade.

2. Mobilidade e transporte

Santa Rosa possui várias linhas de ônibus interligando-o a outros bairros de Niterói, inclusive ao Centro, Icaraí, e regiões vizinhas, facilitando o deslocamento dos moradores.

Há também iniciativas de mobilidade sustentável: por exemplo, uma estação do NitBike foi instalada no Largo do Marrão, em Santa Rosa, integrando o sistema de bicicletas compartilhadas ao bairro.

Em termos de infraestrutura viária, há obras de urbanização em andamento, principalmente em comunidades como Viradouro e Morro da União, com drenagem, pavimentação, contenção de encostas e requalificação de vias. Essas melhorias aumentam a qualidade do acesso de pedestres e veículos.

3. Qualidade de vida, cultura e infraestrutura pública

O bairro conta com importantes equipamentos culturais e religiosos. A Basílica de Nossa Senhora Auxiliadora no Colégio Salesiano Santa Rosa é um marco arquitetônico, com belas construções e relevância histórica.

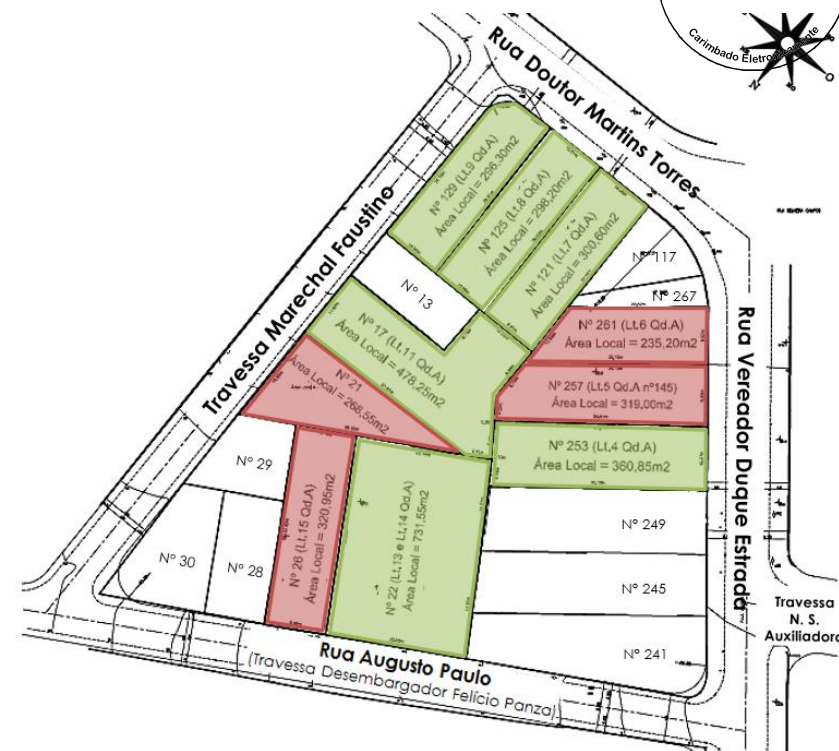
Santa Rosa também tem sido alvo de investimentos públicos recentes, especialmente em urbanização das comunidades, melhoria de calçadas, instalação de iluminação, paisagismo e áreas de convivência.

Programas de segurança foram ampliados: o bairro passou a ser atendido pelo Niterói Presente, com patrulhamento reforçado, para responder a demandas de segurança pública da população.

O Terreno

O terreno identificado como de propriedade da JFE 74, empresa do Grupo João Fortes Engenharia, é composto por várias matrículas relativas as unidades residenciais existentes no local.

Conforme imagem fornecida pelo solicitante, com demarcação das matrículas, os lotes contíguos legalizados somam a área de avaliação, conforme informações passadas pela administração da empresa, de 2.465,75m².



Os lotes têm topografia regular, solo seco e testada ao nível dos logradouros de acesso.

Após o remembramento dos lotes, a área terá acesso pelas ruas Vereador Duque Estrada, Desembargador Felício Panza, Travessa Marechal Faustino e Rua Dr. Martins Torres.

Zoneamento

O imóvel está inserido em zoneamento Praias da Baía fração urbana SR 04;

Taxa de ocupação 50%;

Cota de densidade = 10.



Vale ressaltar que, na data-base da avaliação, existiam benfeitorias implementadas no referido terreno. O presente trabalho teve como objetivo mensurar o valor do terreno considerando a inexistência de benfeitorias. Dessa forma, o resultado do presente laudo de avaliação considera o terreno livre e sem benfeitorias.

Metodologia de Avaliação

Objetivando facilitar a compreensão das técnicas de avaliação, esclareceremos, a seguir, alguns conceitos e definições pertinentes à matéria.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

STANLEY L. McMICHAEL, em seu “Tratado de Transacción”, afirma:

“Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação”.

Valor, custo e preço

As palavras valor e custo, bem como preço, têm significados distintos: preço é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e

custo é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

Conforme a NBR 14.653-1, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Valor de reedição é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

Valor rentável é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.





A Suprema Corte da Califórnia, Estados Unidos, assim definiu o valor venal:

“Valor venal ou de mercado é o maior preço em dinheiro que produziria a terra se fosse posta à venda no mercado, por tempo razoável, para encontrar comprador que adquirisse, com pleno conhecimento de todos os usos e finalidades a que se adapta e a que pode ser submetida”.

Técnicas de avaliação

De acordo com a norma NBR 14.653-2 da ABNT, na avaliação de imóveis urbanos, podem ser utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a) método comparativo;
- b) método de custo de reprodução.

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a) método de capitalização ou comparação das rendas;
- b) método residual ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

No presente laudo de avaliação serão utilizados dois métodos para a avaliação do imóvel. O método de Custo de Reprodução será

utilizado para a avaliação das benfeitorias e o Método Comparativo Direto De Mercado (MCDDM) será utilizado para a avaliação do terreno.

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo — se é para alienação, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, etc., pois poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque do problema.

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isso, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- 1) Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;
- 2) Atualizar os valores das propriedades considerando as diferentes épocas de transações;
- 3) Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada através do método mais adequado ao caso:
 - a) Comparação direta - reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade,



localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.;

b) Comparação indireta - comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sob avaliação.

4) Pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos para chegar-se finalmente ao Valor.

Para corroborar o valor apontado do terreno pelo MCDDM foi elaborado o estudo pelo Método Involutivo.

Método Involutivo

Por esse método o objeto foi considerando um projeto encaminhado pela administração da companhia, tecnicamente viável sob as óticas mercadológica e urbanística.

Por este procedimento o valor apurado para a propriedade, considera o fluxo de caixa esperado pelo referido projeto imobiliário.

Sendo assim, a avaliação da propriedade se dá pelo Valor Presente Líquido dos saldos de receitas, custos e despesas esperados, descontados a uma taxa que representa a rentabilidade esperada pelo investidor.

A metodologia da renda, escolhida para a definição do valor do ativo se deu considerando os seguintes fatos:

- i. As construções existentes e atividade desenvolvida no local subaproveitam o potencial construtivo do terreno;
- ii. O terreno, quando lembrado, possui características físicas diferenciadas frente ao estoque disponível no mercado, múltiplas testadas e localização estratégica, apresentando a médio prazo vocação para transformação de uso com desenvolvimento de projeto de incorporação imobiliária residencial;
- iii. A escassez de terrenos do mesmo porte e dimensões para uma avaliação somente pelo MCDDM;
- iv. Após extensa pesquisa no mercado imobiliário da região identificamos certa escassez de terrenos diretamente comparáveis, tornando o ativo mais atraente, valorizado e líquido quando analisado sob a ótica de desenvolvimento de empreendimento imobiliário.





Avaliação dos Ativos

A presente avaliação tem por objetivo a avaliação do terreno localizado na Rua Vereador Duque Estrada, 253, Rua Desembargador Felício Panza, 22, Travessa Marechal Faustino, 17, e Rua Dr. Martins Torres, 121, 125 e 129, Santa Rosa - Niterói/RJ, para fins de atendimento de obrigações relacionadas ao processo de Recuperação Judicial em que o grupo João Fortes se encontra.

Para tal, a avaliação do terreno foi realizada por dois métodos distintos, quais sejam: Método Comparativo Direto e Método Involutivo.

Método Comparativo Direto

Para consubstanciar um melhor juízo acerca do valor de mercado do terreno objeto do presente Laudo de Avaliação, será utilizado o Método Comparativo Direto de Mercado (MCDDM), preconizado pela NBR-14653-2.

O Método Comparativo é uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre ofertas de imóveis e/ou preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas.

A segurança dessa técnica depende:

1. Do grau de comparabilidade de cada propriedade com aquela sob avaliação;
2. Da verificação das condições de venda; e,
3. Da ausência de condições fora do comum afetando a transação.

Foi realizada uma exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel avaliando, verificando ofertas de vendas de 05 elementos, procedendo às homogeneizações para o imóvel avaliando.

Fatores de Homogeneização

Para a correta utilização dos 05 elementos identificados será necessário que os mesmos passem por um tratamento de uniformização, que os fará corresponder efetivamente à situação e similaridade ao imóvel avaliando. Para tal, utilizar-se-ão fatores de homogeneização, a saber:

✳ Fator de Transposição ou Local ($T_{transposição}$)

Este fator serve para transpor os valores pesquisados do imóvel avaliando em função da localização do imóvel.





O fator de transposição é a razão entre o valor do metro quadrado do imóvel avaliando e o valor do metro quadrado das amostras.

Desta maneira, o fator de transposição será tomado como igual à unidade para imóveis situados em áreas com a mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à unidade quando a amostra estiver em áreas mais valorizadas e superior à unidade quando ocorrer o inverso.

✧ Fator Área ($F_{\text{área}}$)

Este fator corrige os valores dos imóveis pesquisados, tendo por base as respectivas áreas com relação à área em análise, e consequentemente o valor do imóvel avaliando.

$$F_A = \left(\frac{A_p}{A_a} \right)^{1/4}$$

Para diferenças menores que 30%

$$F_A = \left(\frac{A_p}{A_a} \right)^{1/8}$$

Para diferenças maiores que 30%

Onde:

AP = área do imóvel pesquisado

Aa = área do imóvel avaliando

✧ Fator de Oferta (F_{oferta})

Considerado o fator igual a 0,90, para os elementos em oferta e 1,00 para negociações realizadas e 0,8 para imóveis com preços especulativos.

✧ Fator de Topografia ($F_{\text{topografia}}$)

Este Fator serve para transpor os valores pesquisados do imóvel avaliando em função da topografia que imóvel possui.

Considerado o fator igual a 1 para os elementos que apresentavam topografia plana.

✧ Fator de Uso/Zoneamento (F_{uso})

Este Fator serve para transpor os valores pesquisados do imóvel avaliando em função da vocação de uso que o imóvel possui.

Considerado o fator igual a 100 para os elementos que apresentavam uso comercial/residencial (misto), 90 residencial.

Após procedida a homogeneização os dados impertinentes foram retirados dos cálculos avaliatórios pois os mesmos não passaram no Teste de Consistência realizado.



Os elementos identificados e pesquisados, bem como a homogeneização das amostras encontram-se nos anexos do presente relatório.

Memória de Cálculo do Método Comparativo

Determinação da Média X:

A Média X dos dados amostrais utilizados efetivamente nos cálculos é: R\$ 1.183,15

O desvio padrão S é dado pela fórmula:

$$S = \sqrt{\frac{\sum(Xi - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

Desvio (S): R\$ 292,55

No presente estudo será adotada a teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30), com distribuição t de STUDENT, com n-1 graus de liberdade e confiança 80%.

Os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{max/min} = \bar{X} \pm t_c S / \sqrt{n - 1}$$

Onde tc = valores percentis para a distribuição de t STUDENT com 05 amostras (n-1) = 1,533

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET:

DS máximo: 1,49

DS mínimo: 0,79

A amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.

Valor crítico de Chauvenet para 05 dados amostrais: 1,65

Resultado Encontrado – Comparativo Direto

A partir das análises realizadas, foram encontrados os seguintes valores para o terreno, a partir do método comparativo direto:

Método Comparativo Direto		
Método Comparativo Direto	Resultados Encontrados	
Endereço	Rua Vereador Duque Estrada 253, 257, 261 - Santa Rosa - Niteroi - RJ	
Área Terreno	2.465,75 m²	
Valor Apurado	R\$	2.900.000,00
Valor do Terreno/m²	R\$	1.176,11

Método Involutivo

Para consubstanciar um melhor juízo acerca do valor de mercado do terreno objeto do presente Laudo de Avaliação, fez parte do presente trabalho a avaliação do referido terreno pelo Método Involutivo, considerando o projeto de empreendimento disponibilizado pela administração da companhia.

Premissas Utilizadas no Fluxo de Caixa Descontado

- ✳ Custo de Capital: Arbitrado, considerando rentabilidades do mercado imobiliário;
- ✳ Foram utilizadas premissas relativas aos VGV's oriundos das vendas das unidades ao longo da obra. O volume geral de vendas foi definido através de pesquisa de imóveis semelhantes ao projeto paradigma no entorno;
- ✳ As projeções para as contas de Custos e de Despesas foram realizadas seguindo diferentes racionais, todos baseados em análises em benchmark do setor;
- ✳ O fluxo está projetado em moeda real e não nominal.

As características gerais do projeto, conforme apresentado pela administração da companhia, são:

Características Projeto	Premissa
Área do Terreno	2.465,75 m ²
Área Vendas	8.832,00 m ²
Área Construída	15.373,00 m ²
Área Equivalente Construída	14.829,36 m ²
Nº Total de Unidades	105

✳ Receitas:

Volume Geral de Vendas (VGV): representa a soma da venda de todas as unidades do empreendimento. Para definição do VGV foram elaboradas pesquisas de mercado imobiliário para empreendimentos similares na região. O valor do m² médio utilizado para cálculo do VGV foi de R\$ 8.610,84.

✳ Custos:

Custo de Construção: representa a soma do custo de construção (2.919,99 R\$/m², conforme CUPE) acrescido do BDI – Bônus e Despesas Indiretas, a remuneração da taxa de administração da obra, seguro, e despesas com gerenciamento (incremento de 22% sobre o valor adotado), em linha com as expectativas da administração da companhia.



✧ **Despesas:**

Despesas com vendas: referem-se a despesas com marketing e publicidade e considera contratos de parceria com imobiliárias. Considerada a alíquota de 6,5% sobre o valor do VGV para cálculo dessas despesas.

Despesas legais: referem-se a despesas jurídicas do empreendimento. Considerada a alíquota de 1,5% sobre o valor do VGV para cálculo dessas despesas.

Lucro do Incorporador: considera a remuneração da incorporadora estimada em 13% do VGV.

Despesas com Incorporação: considera as despesas com Vigias/concessionárias, manutenção e outras. Considerada a alíquota de 1,5% sobre o valor do VGV para cálculo dessas despesas.

✧ **Prazo de Execução da Obra:**

Foi estimado um prazo de execução de 28 (vinte e oito) meses para 100% da obra, baseado na curva histórica de empreendimentos similares.

✧ **Velocidade de Vendas:**

Baseado na curva histórica de empreendimentos similares. 28 meses.

Após a simulação do fluxo de caixa e todos os valores trazidos a presente chegou-se aos seguintes resultados:

Método Involutivo

<i>Taxa de Desconto (% a.m.)</i>	<i>Valor Apurado</i>	<i>Valor do Terreno/m²</i>
1,00%	R\$ 4.200.000,00	R\$ 1.703,34
1,25%	R\$ 4.390.000,00	R\$ 1.780,39
1,50%	R\$ 4.550.000,00	R\$ 1.845,28

Conclusão

Com base nas análises realizadas na data-base de setembro de 2025, a tabela abaixo apresenta um resumo dos resultados encontrados.

MÉTODO	VALOR DE VENDA	
MCDDM	R\$	2.900.000,00
INVOLUTIVO	R\$	4.390.000,00

Ressaltamos que as interpretações sobre a conclusão deste relatório devem ser feitas a partir de leitura integral, inclusive anexos, não sendo a Meden Consultoria responsável por considerações tiradas a partir de sua leitura parcial.

Conclui-se assim o presente relatório de avaliação, sendo o mesmo entregue sob forma digital com certificação dos responsáveis técnicos, composto por 19 (dezenove) páginas e 04 (quatro) anexos.

Anexos

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – COMPARATIVO DIRETO
2. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS – INVOLUTIVO
3. ACERVO FOTOGRÁFICO
4. GLOSSÁRIO

ANEXO I

ITEM	TIPOLOGIA	ENDEREÇO	VOCAÇÃO		LOCAL QUALITATIVO	TOPOGRAFIA		ÁREA (m²)	VALOR (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	FONTE DE CONSULTA
1	LOTE	Rua Noronha Torrezão 458, Santa Rosa, Niteroi - RJ	RES/COM	100	120	ACLIVE SUAVE	90	1216,00	R\$ 2.433.620,00	R\$ 2.001,33	DREAM CASA
2	LOTE	Rua Martins Torres, 171 - Santa Rosa - Niterói - RJ	RESIDENCIAL	90	100	PLANO	100	17000,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 1.176,47	IMOVELUM SELECT
3	LOTE	Travessa Matos Coutinho 44 - Santa Rosa - Niterói - RJ	RESIDENCIAL	90	90	PLANO	100	375,00	R\$ 410.000,00	R\$ 1.093,33	LOPES NITEROI
4	LOTE	Rua Martins Torres, 589 - Santa Rosa, Niterói - RJ	RESIDENCIAL	90	90	PLANO	100	759,00	R\$ 850.000,00	R\$ 1.119,89	LOPES NITEROI
5	LOTE	Rua Doutor Mário Viana, 334, Santa Rosa, Niterói	RESIDENCIAL	90	100	PLANO	100	1000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000,00	DILUANE IMOV

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - JFE Duque Estrada

Área do terreno	2.465,75	m²
Topografia	100	pontos
Transposição	90	pontos
Uso	90	pontos

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Área	Índice Topografia	Índice Transposição	Índice Vocação	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Topografia	Fator Transposição	Fator Vocação	Fator Área	Fator Oferta	Valor Homog.
1	1.216,00	90	120	100	50,7%	R\$ 2.001,33	1,11	0,75	0,90	1,00	0,90	R\$ 1.350,90
2	17.000,00	100	100	90	589,4%	R\$ 1.176,47	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	R\$ 952,94
3	375,00	100	90	90	84,8%	R\$ 1.093,33	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 984,00
4	759,00	100	90	90	69,2%	R\$ 1.119,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.007,91
5	1.000,00	100	100	90	59,4%	R\$ 2.000,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.620,00

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	5
Graus de Liberdade	4
"t" de Student 80% bicaudal	1,533

Valor máximo	R\$ 1.620,00
Valor mínimo	R\$ 952,94
Desvio padrão	R\$ 292,55
Erro padrão da amostra	R\$ 146,28
Coefficiente de variação	24,73%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 5 amostras	1,65	RESULTADO
dmax / s	1,49	amostra permanece
dmin / s	0,79	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 982,58
Média amostral	R\$ 1.183,15
Limite superior	R\$ 1.383,72

Amplitude do intervalo de confiança: 33,90%**Campo de arbítrio:**

Limite inferior	R\$ 1.005,68
Média amostral	R\$ 1.183,15
Limite superior	R\$ 1.360,62

Valor adotado:

Valor unitário	R\$ 1.183,15
Área do terreno	2.465,75
Valor final	R\$ 2.917.349,93
Na prática	R\$ 2.900.000,00

Grau De Precisão Da Estimativa De Valor No Caso De Utilização Do Método Comparativo Direto De Dados De Mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%- 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Grau de fundamentação no Caso de Utilização de Modelos de Tratamento Por Fatores

ITEM	Descrição	Grau			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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	2
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	2
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.					8

Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

ANEXO II

PERÍODO (nº meses)	% VENDAS	% OBRA	VG	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO COM BDI	DESPESAS COM VENDAS	DESPESAS LEGAIS	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	LUCRO INCORPORADOR	RESULTADO LÍQUIDO
1	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
2	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
3	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
4	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
5	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
6	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
7	3,57%	0,00%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ -	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 1.996.337
8	3,57%	0,00%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ -	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 1.996.337
9	3,57%	0,00%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ -	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 1.996.337
10	3,57%	0,00%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ -	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 1.996.337
11	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
12	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
13	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
14	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
15	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
16	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
17	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
18	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
19	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
20	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
21	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
22	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
23	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
24	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
25	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
26	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
27	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
28	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
29	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
30	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
31	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
32	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
33	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
34	3,57%	3,57%	R\$ 2.716.104	R\$ (108.644)	R\$ (1.886.712)	R\$ (176.547)	R\$ (40.742)	R\$ (40.742)	R\$ (353.094)	R\$ 109.624
35	0,00%	3,57%	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.886.712)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.886.712)
36	0,00%	3,57%	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.886.712)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.886.712)
37	0,00%	3,57%	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.886.712)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.886.712)
38	0,00%	3,57%	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.886.712)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.886.712)
39	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
40	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
41	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
42	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
43	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
44	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
45	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
46	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
47	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
48	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
49	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
50	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
51	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
52	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
53	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
54	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
55	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
56	0,00%	0,00%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
TOTAL	100%	100%	R\$ 76.050.916	R\$ (3.042.037)	R\$ (52.827.943)	R\$ (4.943.310)	R\$ (1.140.764)	R\$ (1.140.764)	R\$ (9.886.619)	R\$ 3.069.481

Grau De Fundamentação No Caso Da Utilização Do Método Involutivo

Item	Descrição	Grau			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	3
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	2
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	2
					9

Inquadramento Do Laudo Segundo Seu Grau De Fundamentação No Caso Da Utilização Do Método Involuti

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2,6, 7 e 8, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau 1

ANEXO III

ANEXO 3
Acervo Fotográfico





ANEXO IV



Apresentamos, em ordem alfabética, os termos técnicos, expressões em língua estrangeira, além de siglas e indicadores em geral que possam ter sido utilizados neste trabalho:

<i>Termo</i>	<i>Descrição</i>
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica
BACEN	Banco Central do Brasil
Benchmark	Padrão de excelência do mercado
Beta	Coefficiente que quantifica o risco não diversificável a qual um ativo está sujeito, é um indicador de correlação entre o setor analisado e o mercado como um todo.
Bloomberg	Serviço especializado de informações financeiras
B3	Bolsa de Valores Brasileira
BNDES	Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social
Book Value	Valor Contábil de uma Ação
BOP	Início do Período
CAGR	Taxa Composta de Crescimento Anual (<i>Compound Annual Growth Rate</i>)
CAPEX	Termo em inglês para gastos com aquisição de bens de capital (<i>Capital Expenditure</i>)
CAPM	Sigla em inglês para modelo de precificação de ativos financeiros
CDI	Taxa média praticada pelas instituições financeiras nas operações com Certificados de Depósitos Interfinanceiros
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
<i>Cross-selling</i>	Venda Cruzada
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
<i>Due diligence</i>	Termo em inglês que designa um procedimento de análise através do qual um comprador procura se certificar da veracidade e segurança das informações obtidas durante a fase de negociação
<i>Earn outs</i>	Forma de pagamento baseado em performance
EBITDA	Sigla em inglês para lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Depreciation and Amortization</i>)
EMBI+	Índice utilizado como medida de risco país (<i>Emerging Markets Bond Index</i>)
EOP	Final do Período

EV	Sigla em inglês para Valor da Empresa (<i>Enterprise Value</i>)
FCD	Fluxo de Caixa Descontado
Funding	Termo usado para a captação de recursos por instituições financeiras
GAAP	Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (<i>Generally Accepted Accounting Principles</i>)
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPI	Imposto sobre Produto Industrializados
IPO	Sigla em inglês para Oferta Pública Inicial de Ações (<i>Initial Public Offering</i>)
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica
ISS	Imposto sobre Serviços
ITR	Informações Trimestrais
Joint Venture	Expressão em inglês para união de sociedades com o objetivo de realizar uma atividade econômica comum
Kd	Custo da Dívida
Ke	Custo do Capital Próprio
LALUR	Livro de Apuração do Lucro Real
Leasing	Arrendamento Mercantil
Market Cap	Valor total das ações/quotas da empresa
Market Premium	Prêmio de risco de mercado, representa o quanto o mercado paga além do retorno obtido em títulos livre de risco
Market Share	Participação de Mercado
NA	Não aplicável
ON	Ação Ordinária
OPA	Oferta Pública de Aquisição de Ações
P&D	Pesquisa e Desenvolvimento
PDD	Provisão para Devedores Duvidosos
Perpetuidade	Valor presente dos fluxos de caixa gerados após o último ano de projeção
PF	Pessoa Física
PIB	Produto Interno Bruto



PIS	Programa de Integração Social
PJ	Pessoa Jurídica
PL	Patrimônio Líquido
<i>Player</i>	Participante de mercado
PME	Pequenas e Médias Empresas
PN	Ação Preferencial
Risco País	Risco de um país não honrar sua dívida soberana
<i>Risk Free Rate</i>	Taxa livre de risco
ROE	Retorno sobre o Patrimônio Líquido (<i>Return on Equity</i>)
ROL	Receita Operacional Líquido
Securitização	Transformação de Direitos Creditórios ou Recebíveis em Títulos Negociáveis
SELIC	Taxa de juros fixada pelo Comitê de Política Monetária (COPOM) do BACEN
<i>Size premium</i>	Prêmio por tamanho, representa o quanto historicamente as companhias com menor valor de mercado tem rendido acima do previsto pelo modelo CAPM
<i>Spread</i> Bancário	Diferença entre taxa de juros de aplicação e de captação de recursos
<i>Stand-alone</i> (valor)	Valor calculado com base nas projeções sem sinergias decorrentes da transação analisada
Crescimento na Perpetuidade ("g")	Taxa a qual se espera que os fluxos de caixa cresçam no período da perpetuidade
T-Bond	Títulos emitidos pelo governo norte-americano (<i>Treasury Bonds</i>)
<i>Ticker</i>	Código de Negociação de um Ativo na Bolsa de Valores
USD	Dólares americanos
WACC	Sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital (<i>Weighted Average Cost Of Capital</i>)