

BRQ SOLUÇÕES EM INFORMÁTICA S.A.

CNPJ/ME n° 36.542.025/0001-64

NIRE: 35.300.451-23-6

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 02 DE JANEIRO DE 2026

1. 1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 02 dias do mês de janeiro de 2026, às 09h00, realizou-se, exclusivamente em formato digital, a Assembleia Geral Extraordinária da **BRQ SOLUÇÕES EM INFORMÁTICA S.A.** (“Companhia”), por meio da plataforma eletrônica **Microsoft Teams**, sendo considerada, para todos os efeitos legais, como realizada na **sede social da Companhia**, localizada na **Alameda Mamoré, nº 687, 3º andar, conjunto 301 - Parte, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-040**.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação dispensada, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores (“Lei das S.A.”), tendo em vista a presença de todos os acionistas da Companhia.

3. MESA: Benjamin Ribeiro Quadros, Presidente e Antonio Eduardo Pimentel Rodrigues, Secretário.

4. ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES: Após a leitura dos documentos disponibilizados pela administração da Companhia, o Presidente submeteu o assunto à discussão e aprovação por parte dos acionistas da Companhia. Por unanimidade de votos, observados os impedimentos legais e as disposições do Estatuto Social e do Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia, os Acionistas tomaram as seguintes deliberações:

4.1. Aprovar, depois de examinado e discutido, o Protocolo e Justificação de Incorporação da **WEME LTDA.** pela **BRQ SOLUÇÕES EM INFORMÁTICA S.A.**, constante do Anexo I (“Protocolo e Justificação WEME”), referente à incorporação, pela Companhia, da **WEME LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Baronesa Geraldo de Rezende, nº 773, Sala 06, Bairro Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, CEP 13075-270, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.285.034/0001-81 (“WEME”), esclarecendo o Sr. Presidente que a referida incorporação já foi devidamente aprovada pela Reunião de Sócios da WEME, realizada nesta mesma data.

4.2. Ratificar a contratação da **APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade estabelecida na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob o nº 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, representada por seu sócio, Miguel Côrtes Carneiro Monteiro, contador, portador do RG nº 25.647.900-7 (DETRAN/RJ), CPF nº 105.918.297-11 e no Conselho Regional de

Contabilidade de SP sob o nº CRC/SP-344323/0-6, residente e domiciliado na Cidade e no Estado de São Paulo, com escritório na Rua Bela Cintra, nº 1.200, Conjuntos 21 e 22, Cerqueira César, como empresa especializada responsável pela avaliação do patrimônio líquido da **WEME**, na forma do artigo 227, § 1º, da Lei das S.A., ficando dispensada a elaboração de laudo para fins do art. 264 da Lei das S.A. uma vez que, no termo do Protocolo e Justificação, a Companhia é a única sócia da **WEME**, e não há, portanto, relação de troca de ações ou interesses de minoritários a serem tutelados.

4.3. Aprovar, depois de lido e discutido, o Laudo de Avaliação da **WEME**, cuja cópia segue anexa ao Protocolo e Justificação.

4.4. Aprovar a incorporação propriamente dita da **WEME** pela Companhia, com a extinção da incorporada e sua sucessão pela Companhia nos exatos termos do Protocolo e Justificação, sem aumento do capital social da Companhia uma vez que (i) a Companhia é titular da totalidade das quotas da incorporada; (ii) os investimentos da Companhia nas incorporadas estão avaliados com base no método de equivalência patrimonial, nos termos do art. 248 da Lei das S.A., de modo que o valor do patrimônio líquido da **WEME**, ora incorporado pela Companhia, já se encontra devidamente refletido nas demonstrações financeiras da Companhia e, portanto, não acarretará em acréscimo e/ou redução dos valores constantes de suas demonstrações financeiras.

Deliberações Finais

4.5. Autorizar e ratificar a prática, pelos administradores da Companhia, de todos os atos necessários à implementação das deliberações ora tomadas, incluindo, mas não se limitando, celebração de contrato referente à efetivação da incorporação da **WEME** pela Companhia, podendo adotar todas as medidas necessárias ou convenientes para tanto.

5. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi aprovada a lavratura dessa ata na forma de sumário, a qual foi lida, aprovada e assinada por todos os presentes, bem como autorizada sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme autorizam os parágrafos 1º e 2º do artigo 130 da Lei das S.A.

ASSINATURAS: Mesa: Benjamin Ribeiro Quadros (Presidente) e Antonio Eduardo Pimentel (Secretário). Acionistas: Andrea Ribeiro Quadros, Antonio Eduardo Pimentel Rodrigues, Benjamin Ribeiro Quadros, BNDES Participações S.A. - BNDESPAR, Bruno Ítalo Gomes Dinato, Carlos Augusto Francisco dos Santos, Daniel Lustosa de Andrade, Danielle Rodrigues Rego, Fabiano Henrique de Barros, Fabio Gobbi, Gabriel do Espírito Santo, Jean Carlos Alves de Souza, José Antonio Afonso Pires, Lucas Herbert de Resende Silva, Marcelo Lopes Sarmento, Miguel Tranjan, Monica Andrea Jambeiro Pedreira, Mônica de Araújo Pereira, Pablo de Freitas Moura, Priscila Rusch Daltro Cambra, Ricardo Bonatti Costa, Ricardo Rodrigues Lecheta, Rodrigo Frizzi

Sousa, Silvio Eduardo de Andrade, Simone Gomes da Silva, Wellington Lemos, Wendel de Lemos, e Wesley de Lemos.

Barueri, 02 de janeiro de 2026.

Benjamin Ribeiro Quadros
Presidente

Antonio Eduardo Pimentel Rodrigues
Secretário

Anexo I: Protocolo e Justificação Weme

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO
DA WEME LTDA. PELA BRQ SOLUÇÕES EM INFORMÁTICA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo qualificadas, de um lado:

BRQ SOLUÇÕES EM INFORMÁTICA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Mamoré, nº 687 - Andar 03 - Conjunto 301 - Parte - Alphaville - CEP: 06454-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.542.025/0001-64, devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por **Benjamin Ribeiro Quadros**, brasileiro, casado pelo regime da separação de bens, bacharel em informática, portador da carteira de identidade nº 63.120.119-1, expedida pelo SSP-SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 916.346.607-49 e **Antonio Eduardo Pimentel Rodrigues**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, bacharel em informática, portador da carteira de identidade nº 07.357.433-7, expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 994.033.157-68 (“INCORPORADORA” ou “BRQ”); e

WEME LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Baronesa Geraldo de Rezende, nº 773, Sala 06, Bairro Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, CEP 13075-270, inscrita no CNPJ/ME sob nº 08.285.034/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por **Mônica de Araujo Pereira**, brasileira, casada, empresária, portadora da carteira de identidade nº 07.212.720-2, expedida pelo IFP/RJ, e inscrita no CPF/ME sob nº 013.924.297-06 e **Monica Andrea Jambeiro Pedreira**, brasileira, divorciada, Bacharel em Ciências Contábeis, portadora da carteira de identidade nº 05.892.440-00, expedida pelo SSP/BA, e inscrita no CPF/ME sob nº 960.255.815-68, (“INCORPORADA” ou “WEME”);

CONSIDERANDO QUE:

- I. A BRQ é uma companhia aberta, categoria A, que desenvolve atividades no setor de informática e tecnologia da informação;
- II. A BRQ é, atualmente, a única sócia da WEME, sendo titular de 2.867.801 (dois milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, oitocentas e uma) quotas da WEME, representativas de 100% de seu capital social;
- III. As Partes pretendem simplificar a estrutura societária e administrativa do grupo, a fim de reduzir custos relacionados a procedimentos administrativos e obrigações acessórias, por meio da incorporação da WEME pela BRQ;

Têm entre si justo e contratado o presente Protocolo e Justificação de Incorporação (“Protocolo”), na forma e para os efeitos do que dispõe os artigos 224 e seguintes da Lei nº 6.404/76 (“Lei das S.A.”) e art. 1.116 e seguinte da Lei nº 10406/2002, as condições básicas relacionadas à incorporação da WEME pela BRQ (“Incorporação”), como segue:

1. Justificativas da Incorporação

1.1. A Incorporação faz parte do processo de simplificação da estrutura societária e administrativa do grupo e visa simplificar sua estrutura organizacional, reduzir as respectivas atividades administrativas e custos operacionais. Além disso, a Incorporação permitirá tornar a governança e administração do grupo mais eficiente e transparente.

2. Bases da Incorporação

2.1. Caso a proposta de Incorporação seja aprovada, a Incorporação será implementada de acordo com as seguintes bases:

2.1.1. O capital social da WEME é de R\$ 2.867.801,00 (dois milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, oitocentos e um reais), divido em 2.867.801 (dois milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, oitocentas e uma) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, todas detidas pela BRQ:

Sócio	Quotas	Valor (R\$)	% aprox.
BRQ Soluções em Informática S.A.	2.867.801	R\$ 2.867.801,00	100,00
Total	2.867.801	R\$ 2.867.801,00	100,00

2.1.2. O capital social da BRQ é de **R\$ 56.283.889,43** (Cinquenta e seis milhões, duzentos e oitenta e três mil, oitocentos e oitenta e nove reais e quarenta e três centavos), e está dividido em **133.186.083** (Cento e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil e oitenta e três) ações ordinárias e **5.345.652** (Cinco milhões, trezentas e quarenta e cinco milhões, seiscentas e cinquenta e duas) ações preferenciais, sem valor nominal, distribuídas entre os seus acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Quantidade de Ações			Participação
	ON	PN	Total	
BRQ Soluções em Informática S.A. (Ações em Tesouraria)	1.415.867		1.415.867	1,02%
BNDES Participações S/A - BNDESPAR	29.870.100		29.870.100	21,56%
Benjamim Ribeiro Quadros	49.400.613		49.400.613	35,66%
Antonio Eduardo Pimentel Rodrigues	24.700.307		24.700.307	17,83%
Andrea Ribeiro Quadros	12.350.153		12.350.153	8,92%
Mônica de Araujo Pereira	12.350.153		12.350.153	8,92%
Outros Acionistas	3.098.890	5.345.652	8.444.542	6,10%
Total	133.186.083	5.345.652	138.531.735	100%

2.1.3. A Incorporação será procedida de forma que a BRQ receberá a totalidade dos ativos e passivos que compõem o patrimônio líquido da WEME pelo seu respectivo valor contábil, com a consequente extinção da WEME, e a sucedendo em todos os seus direitos e obrigações a título universal e para todos os fins de direito, *ad referendum* da Assembleia Geral da BRQ.

2.1.4. A Incorporação não acarretará aumento de capital da Incorporadora, tampouco emissão de novas ações, visto que (i) a Incorporadora é detentora de quotas representativas de 100% do capital social da Incorporada e (ii) o investimento da Incorporadora na WEME está avaliado com base no método de equivalência patrimonial, nos termos do art. 248 da Lei das S.A., de modo que o valor do patrimônio líquido da WEME, ora incorporado pela BRQ, já se encontra devidamente refletido nas demonstrações financeiras da BRQ. Pelos mesmos motivos, não se aplica o direito de recesso previsto na Lei das S.A.

2.2. Considerando que, no contexto da Incorporação, não há relação de troca de ações ou interesses de minoritários da WEME ou da BRQ a serem tutelados e que a BRQ está incorporando sua subsidiária integral, não será elaborado o laudo exigido pelo artigo 264 da Lei das S.A., já que não é aplicável à presente Incorporação.

3. Critérios de Avaliação do Patrimônio Líquido, Nomeação de Peritos, Data-Base da Avaliação e Tratamento das Variações Patrimoniais Posteriore

3.1. O acervo líquido da WEME a ser transferido para a BRQ será avaliado, a valor contábil, pela Apsis Consultoria e Avaliações Ltda. (CNPJ/ME 08.681.365/0001-30; CRC/RJ 005112/0-9) (“Apsis”) empresa especializada previamente contratada pela administração da BRQ e cuja contratação está sujeita à ratificação pela Assembleia Geral que apreciar o presente Protocolo e Justificação, nos termos do artigo 227, §1º, da Lei das S.A.

3.2. Nos termos da legislação vigente, a APSIS declarou: (i) não ser titular, direta ou indiretamente, de qualquer valor mobiliário ou derivativo referenciado em valor mobiliário de emissão da WEME ou da BRQ; (ii) não existir qualquer conflito ou comunhão de interesses, atual ou potencial, com as Partes ou, ainda, no tocante à própria Incorporação; e (iii) não terem as Partes ou administradores das Partes direcionado, limitado, dificultado ou praticado quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso às, ou a utilização ou o conhecimento das informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade de suas respectivas conclusões.

3.3. Para esse efeito, o acervo líquido da WEME será avaliado com base nos elementos constante do seu balanço patrimonial levantado em 31.10.2025, que corresponde à data-base da avaliação (“Data-Base”), de acordo com as regras contábeis e fiscais normalmente aplicáveis ao balanço de encerramento de exercício. A incorporação da WEME será levada a efeito pelo valor constante do presente Protocolo e Justificação desde que os bens, direitos e obrigações da WEME destinados à BRQ sejam avaliados por valor suficiente à efetivação da operação nos termos previstos no item 4 abaixo.

3.4. As operações e variações patrimoniais da WEME, posteriores à Data-Base, somente repercutirão na BRQ e serão por ela contabilizados.

4. **Acervo Líquido Destinado à BRQ**

4.1. De acordo com a avaliação da APSIS, o acervo líquido da WEME é de R\$ 15.808,25 (Quinze mil, oitocentos e oito reais e vinte e cinco centavos), que corresponde à sua expressão contábil, com base no balanço encerrado na Data-Base.

5. **Evolução do Capital Social da BRQ**

5.1. O capital social da BRQ, na Data-Base, é de R\$ 56.283.889,43 (Cinquenta e seis milhões, duzentos e oitenta e três mil, oitocentos e oitenta e nove reais e quarenta e três centavos), representado por 133.186.083 (Cento e trinta e três milhões, cento e oitenta e seis mil e oitenta e três) ações ordinárias e 5.345.652 (Cinco milhões, trezentas e quarenta e cinco milhões, seiscentas e cinquenta e duas), nominativas, escriturais e sem valor nominal.

5.2. A Incorporação não resultará em aumento de capital da BRQ, o qual permanecerá inalterado, e, portanto, não haverá alteração da participação societária atualmente detida pelos acionistas da BRQ.

5.3. Considerando que Incorporação não resultará em aumento de capital da BRQ, seu Estatuto Social se manterá inalterado.

6. **Implementação da Incorporação, Extinção da INCORPORADA e Foro**

6.1. A efetivação da Incorporação dependerá, ainda, dos seguintes atos:

(a) Assembleia Geral da BRQ para deliberar sobre: (i) o Protocolo e Justificação de Incorporação; (ii) a ratificação da contratação da APSIS; (iii) o Laudo de Avaliação; (iv) a Incorporação; e (v) a autorização para que a Diretoria pratique os atos necessários para a implementação das deliberações anteriores, caso sejam aprovadas pelos acionistas da BRQ;

(b) Reunião de Sócios da WEME para deliberar sobre: (i) o Protocolo e Justificação de Incorporação; (ii) a Incorporação; e (iii) a autorização para que a Diretoria pratique os atos necessários para a implementação das deliberações anteriores, caso sejam aprovadas pela sócia da WEME.

6.2. Em caso de efetivação da Incorporação descrita neste Protocolo e Justificação, a WEME será extinta, com sua sucessão pela BRQ, a título universal, em todos os seus direitos e obrigações, na forma do disposto no artigo 227 da Lei das S.A., sem qualquer solução de continuidade.

6.3. Competirá à administração da BRQ praticar todos os atos necessários à implementação da Incorporação da WEME, inclusive arquivamento dos atos perante a Junta Comercial e a baixa ou transferência das inscrições da WEME nas repartições competentes, bem como manter os livros contábeis em lugar seguro pelo prazo legal. Os custos e despesas decorrente da implementação da Incorporação serão de responsabilidade da BRQ.

6.4. Na qualidade de sucessora da WEME, a BRQ ficará obrigada pelas operações e atividades a que se refere o item 6.3 acima, como se já tivessem sido praticadas em seu próprio nome, independentemente de qualquer outra formalidade.

7. Disposições Gerais

7.1. Quaisquer disputas ou controvérsias decorrentes deste Protocolo, ou de qualquer modo a ele relacionadas, inclusive quanto à sua existência, validade, cumprimento, interpretação ou extinção, envolvendo qualquer das Partes, inclusive seus sucessores a qualquer título, serão resolvidas por meio de arbitragem perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, de acordo seu Regulamento de Arbitragem.

7.2. As informações financeiras que serviram de base para a Incorporação observaram a dispensa prevista no artigo 10 da Instrução da CVM nº 565, de 15 de junho de 2015.

7.3. Em face dos elementos expostos, as administrações da BRQ e da WEME entendem que a Incorporação atende aos interesses das Partes e de seus acionistas, motivo pelo qual recomenda a sua implementação.

Barueri, 02 de janeiro de 2026.

Diretoria:

BRQ SOLUÇÕES EM INFORMÁTICA S.A.

WEME LTDA.

Testemunhas:

1._____

Nome:

CPF/ME:

2._____

Nome:

CPF/ME:



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AP-01481/25-01

Weme Ltda.



LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-01481/25-01

DATA-BASE: 31 de outubro de 2025

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE WEME LTDA.,
APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS**

1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., sociedade estabelecida na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob o nº 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, representada por seu sócio infra-assinado, MIGUEL CÔRTES CARNEIRO MONTEIRO, contador, portador do documento de identidade nº 25.647.900-7 (DETRAN/RJ), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (CPF) sob o nº 105.918.297-11 e no Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo sob o nº CRC/SP-344323/O-6, residente e domiciliado na Cidade e no Estado de São Paulo, com escritório na Rua Bela Cintra, nº 1.200, Conjuntos 21 e 22, Cerqueira César, foi nomeada pela administração de BRQ SOLUÇÕES EM INFORMÁTICA S.A., doravante denominada BRQ, com sede na Alameda Mamoré, nº 687, 3º andar, Conjunto 301 (parte), Alphaville Centro Industrial e Empresarial, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.542.025/0001-64, para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil de WEME LTDA., doravante denominada WEME ou Sociedade, com sede na Rua Baronesa Geraldo de Resende, nº 773, Sala 06, Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.285.034/0001-81, em 31 de outubro de 2025, de acordo com as práticas contábeis brasileiras – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os resultados desta avaliação estão apresentados a seguir.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do patrimônio líquido contábil de WEME, na data-base, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76, tem por objetivo a incorporação da empresa por BRQ.

3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de WEME é responsável pela escrituração dos livros e pela elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, bem como os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pelo CFC. A administração também é responsável pelos controles internos relevantes que ela definiu como necessários para permitir que as informações financeiras estejam livres de distorção significativa, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das principais práticas contábeis adotadas pela Sociedade está descrito no Anexo 2 do Laudo de Avaliação.

4. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR

Nossa responsabilidade é apresentar uma conclusão sobre o valor contábil do patrimônio líquido de WEME na data-base, segundo os trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo CFC, o qual prevê o exame do balanço patrimonial para emissão de laudo de avaliação. Assim, examinamos o balancete da Sociedade conforme as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas pelo contador, bem como um planejamento e uma execução com o objetivo de obter segurança razoável de que o objeto esteja livre de distorção relevante.

A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos específicos para a obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Essa ação depende do julgamento do contador, incluindo a avaliação dos riscos de distorção significativa no patrimônio líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Em tal análise, o contador considera os controles internos pertinentes à elaboração do balanço patrimonial da empresa para planejar os processos apropriados às circunstâncias, mas não com vistas a expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos.

O trabalho abarca, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração de WEME. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e adequada para fundamentar nossa conclusão.

5. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 15.808,25 (quinze mil, oitocentos e oito reais e vinte e cinco centavos), conforme constava no balanço patrimonial de WEME na data-base, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo 1, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da Sociedade, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2025.

APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.

CRC/RJ-005112/O-9

**MIGUEL
CORTES
CARNEIRO
MONTEIRO:10
591829711**

Assinado de forma
digital por MIGUEL
CORTES CARNEIRO
MONTEIRO:1059182
9711
Dados: 2025.12.12
17:12:59 -03'00'

MIGUEL CÔRTES CARNEIRO MONTEIRO
Diretor
Contador (CRC/SP-344323/O-6)



6. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Documentação de suporte
2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas por WEME
3. Glossário

ANEXO 1

WEME LTDA
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE OUTUBRO 2025

Ativo		Passivo	
Caixa e equivalentes de caixa	690.732,14	Fornecedores	595.667,85
Contas a receber	3.071.731,19	Empréstimos e financiamentos	1.506.577,15
Despesas antecipadas	304.987,87	Passivos de arrendamento	413.531,00
Tributos a recuperar	565.095,91	Salários e encargos sociais	2.322.650,39
Outros Ativos	1.575,66	Impostos e contribuições a recolher	81.178,40
Ativo circulante	<u>4.634.122,77</u>	Receitas diferidas	12.863,02
Imobilizado	331.452,34	Outros passivos	- 44.099,19
Direito de uso	406.450,00		
Realizável a longo prazo	<u>737.902,34</u>	Passivo circulante	<u>4.888.368,62</u>
		Empréstimos e financiamentos	467.848,24
		Passivo não circulante	<u>467.848,24</u>
		Patrimônio líquido	15.808,25
		Capital social	201.000,00
		Reserva de capital	4.778.227,84
		Prejuízo Acumulado	- 2.579.849,27
		Lucro líquido do período	- 2.383.570,32
Total do Ativo	<u>5.372.025,11</u>	Total do Passivo	<u>5.372.025,11</u>

DEMOSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - 31 DE OUTUBRO DE 2025 - WEME

Receita líquida de vendas e serviços prestados	16.677.109,85
Custos das vendas e dos serviços prestados	- 8.811.284,62
Lucro bruto	<u>7.865.825,23</u>
(Despesas) receitas operacionais	
Despesas administrativas	- 9.608.844,04
Perdas de crédito esperadas	-
Outras despesas operacionais	- 40.819,28
Outras receitas operacionais	-
	- 9.649.663,32
Lucro antes do resultado financeiro, de equivalência e dos tributos	<u>1.783.838,09</u>
Resultado financeiro	
Receitas financeiras	14.990,44
Despesas financeiras	- 614.722,67
	- 599.732,23
Lucro antes dos tributos	<u>- 2.383.570,32</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-
Lucro líquido do período	<u>- 2.383.570,32</u>

DANIELA RODRIGUES DA SILVA Assinado de forma digital
 por DANIELA RODRIGUES
 DA SILVA:33682091831
 Dados: 2025.12.10 124427
 SILVA:33682091831 -03'00"

Daniela Rodrigues da Silva
 Contador – CRC 1SP291931
 CPF 336.820.918-31

ANEXO 2

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR WEME

Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem, sobretudo, aplicações financeiras de alta liquidez e prontamente conversíveis em caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Contas a receber

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente na data em que foram originadas. As suas perdas esperadas (*impairment*) são estimadas com base em análises históricas e registradas no momento do reconhecimento de contas a receber.

Despesas antecipadas

Despesas antecipadas são aplicações em gastos que tenham realização no curso do exercício subsequente à data do balanço patrimonial. Devem ser contabilizados nessa conta os valores pagos antecipadamente, tais como prêmios de seguro, assinatura de periódicos, contratos de manutenção e licença, campanhas por um período determinado, entre outros valores correlatos sempre que forem pagos antecipadamente.

Imobilizado

É registrado ao custo de aquisição, formação ou construção e acrescido de juros durante o período de construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável.

Arrendamentos

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, WEMW aloca a contraprestação no contrato em cada componente de arrendamento, com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, a empresa optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento, contabilizando os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

A companhia reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e na remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o fim do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário no fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente,

que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periódicamente reduzido em função de perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros nominal implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de captação de empréstimo incremental da empresa. WEME usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto, que é calculada por meio de taxas de juros de captação obtida.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando-se o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma mudança nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver ajuste nos valores cujo pagamento se espera que seja feito de acordo com a garantia de valor residual, se a companhia alterar sua avaliação, se ela exercer uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se houver um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

A empresa classifica seus arrendamentos operacionais de acordo com os critérios apresentados no CPC 06 (R1).

Passivos

Os passivos são reconhecidos no balanço quando a companhia possui uma obrigação presente, legal ou presumida, decorrente de eventos passados, cuja liquidação é considerada provável e deverá resultar na saída de recursos econômicos. Em casos em que há incertezas quanto ao valor ou ao prazo de liquidação, os passivos são estimados e reconhecidos por meio de provisões, à medida que os eventos que lhes dão origem ocorrem. As provisões são mensuradas com base nas melhores estimativas disponíveis, refletindo a avaliação atual dos riscos envolvidos.

ANEXO 3

GLOSSÁRIO

A

ABL

Área bruta locável.

ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Abordagem da renda

Método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

Método de avaliação de empresas em que todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

Método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou *goodwill*)

Benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

Alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra

Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área Boma

Somatório de parte da área comum com a área útil.

Área equivalente de construção

Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada

Área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa

Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e *hall* de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção

Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil

Área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e por outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro

O que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

O que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

Ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativo tangível

Ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Ativos não operacionais

Aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Avaliação

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e as despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

Benefícios como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta

Medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado

Valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

C

Campo de arbítrio

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (Capital Expenditure)

Investimento em ativo permanente.

CAPM (Capital Asset Pricing Model)

Modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

CFC

Conselho Federal de Contabilidade.

Códigos alocados

Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios

União de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

Entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

Entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

Poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Custo

Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

Taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliado.

Custo direto de produção

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

D

Dado de mercado

Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Data-base

Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (Discounted Cash Flow)

Fluxo de caixa descontado.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Dívida líquida

Caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e apagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte

Documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

E

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

Lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

Entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

Valor econômico da empresa.

Equity value

Valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

Composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fator de comercialização

Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (Free Cash Flow to Firm)

Fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa

Caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido

Fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal

Percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

G

Gleba urbanizável

Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura.

H

Homogeneização

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliado.

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente

Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência

Dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliado.

Impairment

Ver Perdas por desvalorização.

Inferência estatística

Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica

Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

IVSC

International Valuation Standards Council.

L

Liquidação forçada

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidex

Capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas

Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

M

Metodologia de avaliação

Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.

Múltiplo

Valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

Normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

P

Padrão construtivo

Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

Obrigações presentes que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

Valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores

Representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial

Bem intangível que agrupa valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

População

Totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço

Quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle

Valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente

Resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento

Imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

R

Rd (Custo da Dívida)

Medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio)

Retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio

Grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

S

Seguro

Transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro

Evento que causa perda financeira.

T

Taxa de desconto

Qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno

Taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada

Medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados

Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliado.

U

Unidade geradora de caixa

Menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

V

Valor atual

Valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil

Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade

Valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico

Estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento

Valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação forçada

Valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de liquidação imediata

Igual ao Valor de Liquidação Forçada, mas com percentual de liquidação mais agressivo.

Valor depreciável

Custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor de reposição por novo

Valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro

Valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata

Valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor em risco

Valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso

Valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado

Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender

Valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro

Valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente

Estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

Valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

Valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis-chave

Variáveis que, *a priori* e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variáveis independentes

Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas

Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas

Variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variável dependente

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica

Variável que assume apenas dois valores.

Vida remanescente

Vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria

Constatção local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel

Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

W

WACC (Weighted Average Cost of Capital)

Modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

WARA (Weighted Average Return on Assets)

Taxa média ponderada de retorno esperado para os ativos e passivos que compõem a companhia objeto de análise, incluindo o *goodwill*.

**Rio de Janeiro**

+55 21 2212-6850

apsis.rj@apsis.com.br

São Paulo

55 11 4550-2701

apsis.sp@apsis.com.br

Minas Gerais

+55 31 98299-6678

apsis.mg@apsis.com.br

apsis.com.br

