



LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-01570/25-01

Patologia Clínica Dr. Geraldo Lustosa Cabral Ltda.



LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-01570/25-01

DATA-BASE: 31 de março de 2026

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE PATOLOGIA CLÍNICA DR.
GERALDO LUSTOSA CABRAL 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 CÔRTEZ 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 DIAGNÓSTICOS DA AMÉRICA S.A., doravante denominada DASA, com sede na Avenida Juruá, nº 434, Alphaville, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.486.650/0001-83, para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil de PATOLOGIA CLÍNICA DR. GERALDO LUSTOSA CABRAL LTDA., doravante denominada LUSTOSA ou Sociedade, com sede na Rua dos Carijós, nº 150, 6º andar, Salas 801, 803, 805 e 806, Centro, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 21.516.281/0001-00, em 31 de março de 2026, 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 LUSTOSA, na data-base, nos termos dos artigos 226 e 227 da Lei nº 6.404/76, tem por objetivo a incorporação da empresa por DASA.

3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

A administração de LUSTOSA 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 LUSTOSA 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 LUSTOSA. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e adequada para fundamentar nossa conclusão.

5. BASE PARA AJUSTE DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL ÀS PRÁTICAS CONTÁBEIS BRASILEIRAS

Para a data-base deste Laudo de Avaliação, foram identificadas inconsistências nos montantes contabilizados dos contratos de arrendamento, de acordo com o que dita o Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) – Arrendamento Mercantil. Nesse contexto, estimamos um ajuste devedor no patrimônio líquido contábil da Entidade de R\$ 1.380.108,80 (um milhão, trezentos e oitenta mil, cento e oito reais e oitenta centavos). Diante do exposto, conforme requerido pelas práticas contábeis brasileiras, para este Laudo de Avaliação, o patrimônio líquido contábil da LUSTOSA é assim ajustado:

Patrimônio líquido conforme registros contábeis	R\$ 17.596.281,43
(-) Ajuste decorrente da contabilização de contratos de arrendamentos	(R\$ 1.380.108,80)
= Patrimônio líquido ajustado às práticas contábeis brasileiras	R\$ 16.216.172,63

6. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor de R\$ 16.216.172,63 (dezesesseis milhões, duzentos e dezesseis mil, cento e setenta e dois reais e sessenta e três centavos), conforme constava no balanço patrimonial de LUSTOSA na data-base, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo 1, ajustado pelo efeito do assunto mencionado no Capítulo 5, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da Sociedade, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2026.

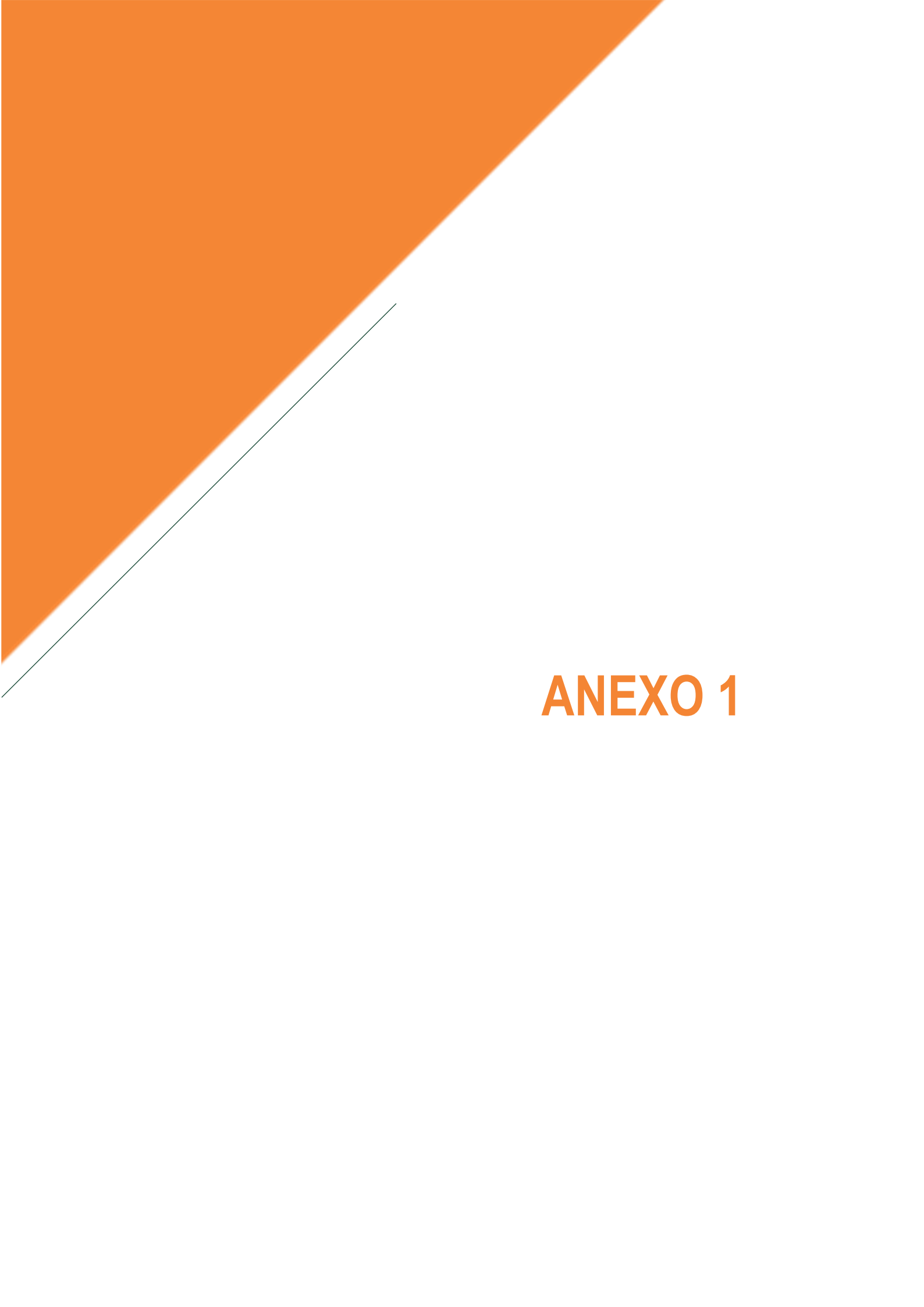
AP SIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA.
CRC/RJ-005112/O-9

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



7. RELAÇÃO DE ANEXOS

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

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that extends diagonally towards the center. A thin, dark grey line runs parallel to the hypotenuse of this triangle, starting from the left edge and extending towards the center.

ANEXO 1

PATOLOGIA CLINICA DR GERALDO LUSTOSA CABRAL LTDA
21.516.281/0001-00
BALANCO PATRIMONIAL LEVANTADO EM MARÇO DE 2026 E DEZEMBRO DE 2025.
(Valores expressos em Reais)

Ativo			Passivo e patrimônio líquido		
Ativo circulante			Passivo circulante		
	31/03/2026	31/12/2025		31/03/2026	31/12/2025
Caixa e Equivalentes de Caixa	20.016.848,41	18.369.832,49	Fornecedores e Contas a Pagar	6.194.161,30	5.216.813,62
Contas a Receber de Clientes	10.089.013,34	8.211.210,50	Tributos e contribuições a recolher	3.014.473,61	1.552.116,69
Impostos a Recuperar	1.895.913,53	1.244.919,40	Salários e Encargos Sociais	2.731.981,88	2.528.970,82
Estoque	1.649.086,51	1.791.901,23	Arrendamento a pagar	17.336.130,88	17.640.168,44
Outros créditos	2.576.822,84	2.417.744,45	Dividendos e juros sobre o capital próprio	767.261,15	1.090.958,48
Total do ativo circulante	36.227.684,63	32.035.608,07	Outros contas a pagar	7.512.331,01	7.147.796,69
			Total do passivo circulante	37.556.339,83	35.176.824,74
Ativo não circulante			Passivo não circulante		
Realizável a longo prazo			Passivo não circulante		
Contas a Receber de Clientes	-	9.579,40	Contas a pagar e Partes Relacionadas	50.058,46	25.029,23
Depósitos Judiciais	312.126,27	312.126,27	Tributos e contribuições a recolher	67.150,67	85.016,73
Tributos Diferidos Ativos	165.926,26	109.022,20	Provisão para Contingências	1.308.940,17	1.293.502,51
Outros créditos	221.439,50	208.011,21	Arrendamento a pagar	9.712.244,64	10.515.746,32
Total do realizável a longo prazo	699.492,03	638.739,08	Total do passivo não circulante	11.138.393,94	11.919.294,79
			Patrimônio líquido		
			Capital Social	7.400.000,00	7.400.000,00
Imobilizado	2.015.849,71	1.626.441,80	Reserva de lucros	8.134.549,79	8.482.624,20
Intangível	173.266,67	189.957,44	Lucro ou Prejuízo do Período	2.061.731,64	-
Direito de Uso	27.174.722,16	28.487.997,34	Total do patrimônio líquido	17.596.281,43	15.882.624,20
Total do ativo não circulante	30.063.330,57	30.943.135,66			
Total do ativo	66.291.015,20	62.978.743,73	Total do passivo e patrimônio líquido	66.291.015,20	62.978.743,73

Assinado por:
Sauro Bagnaresi Neto
A7502DD1812F48D...
Sauro Bagnaresi Neto
Gerente de Controladoria
CRC 1SP290296/O-4

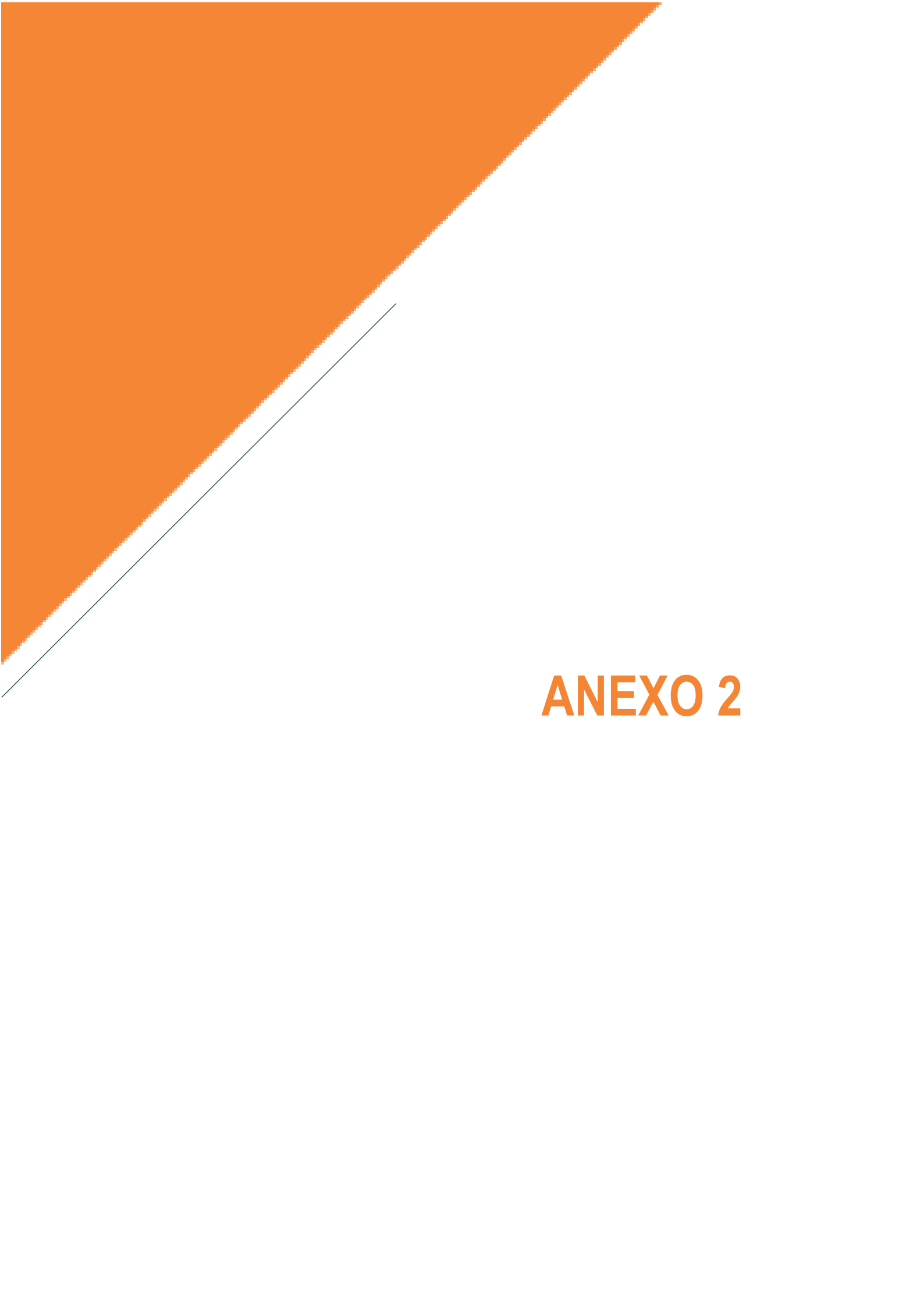
PATOLOGIA CLINICA DR GERALDO LUSTOSA CABRAL LTDA
21.516.281/0001-00
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO LEVANTADO EM MARÇO DE 2026 E DEZEMBRO DE 2025.
(Valores expressos em Reais)

	31/03/2026	31/12/2025
Receita operacional líquida	15.046.954,32	52.731.005,87
Custo serviços prestados	(2.879.186,11)	(11.330.216,66)
Custos com depreciação e amortização	(979.885,92)	(4.092.262,52)
Lucro Bruto	11.187.882,29	37.308.526,69
Despesas		
Despesas gerais e administrativas	(7.718.114,06)	(28.628.777,01)
Despesas tributárias	(261.310,37)	(219.608,93)
Outras Receitas e Despesas	28879,48	70791,38
Lucro (Prejuízo) Operacional	3.237.337,34	8.530.932,13
Receitas financeiras	565.140,73	2.167.980,49
Despesas financeiras	(483.294,90)	(2.307.771,91)
Resultado financeiro, líquido	81.845,83	(139.791,42)
Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	3.319.183,17	8.391.140,71
Imposto de renda e contribuição social	(1.257.451,53)	(2.634.845,05)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	2.061.731,64	5.756.295,66

Assinado por:

Sauro Bagnaresi Neto

A7502DD4812F48D...
Sauro Bagnaresi Neto
Gerente de Controladoria
CRC 1SP290296/O-4

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that points towards the top-right. A thin, dark grey diagonal line starts from the bottom-left edge of the orange triangle and extends towards the center of the page.

ANEXO 2

RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR LUSTOSA

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo, de liquidez imediata, com vencimentos originais de até três meses, prontamente conversíveis em caixa e com risco insignificante de mudança de valor. Os equivalentes de caixa estão representados, substancialmente, por recursos aplicados no Brasil em títulos privados de instituições financeiras vinculados à taxa de juros dos Depósitos Interbancários (DI) e operações compromissadas.

Contas a receber

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber pela prestação de serviços nas atividades operacionais da Sociedade e de suas controladas, reconhecidas na competência da prestação de serviço pelo seu valor histórico de transação, deduzido das perdas estimadas por inadimplência e glosa. Para a análise de recuperabilidade das contas a receber de clientes, a Sociedade e suas controladas aplicam a abordagem de cálculo com base nas perdas de crédito esperadas a cada data-base das demonstrações financeiras. O Grupo Dasa utiliza uma metodologia para captura de deterioração da recuperabilidade das contas a receber que considera o histórico de recebimento e de perdas, sendo reconhecida provisão para glosas, em casos de recebimento parcial das contas a receber, e provisão para perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa (PECLD), em casos de inadimplência total. Uma vez identificado risco de deterioração do saldo, é feito o provisionamento, conforme métricas definidas no estudo.

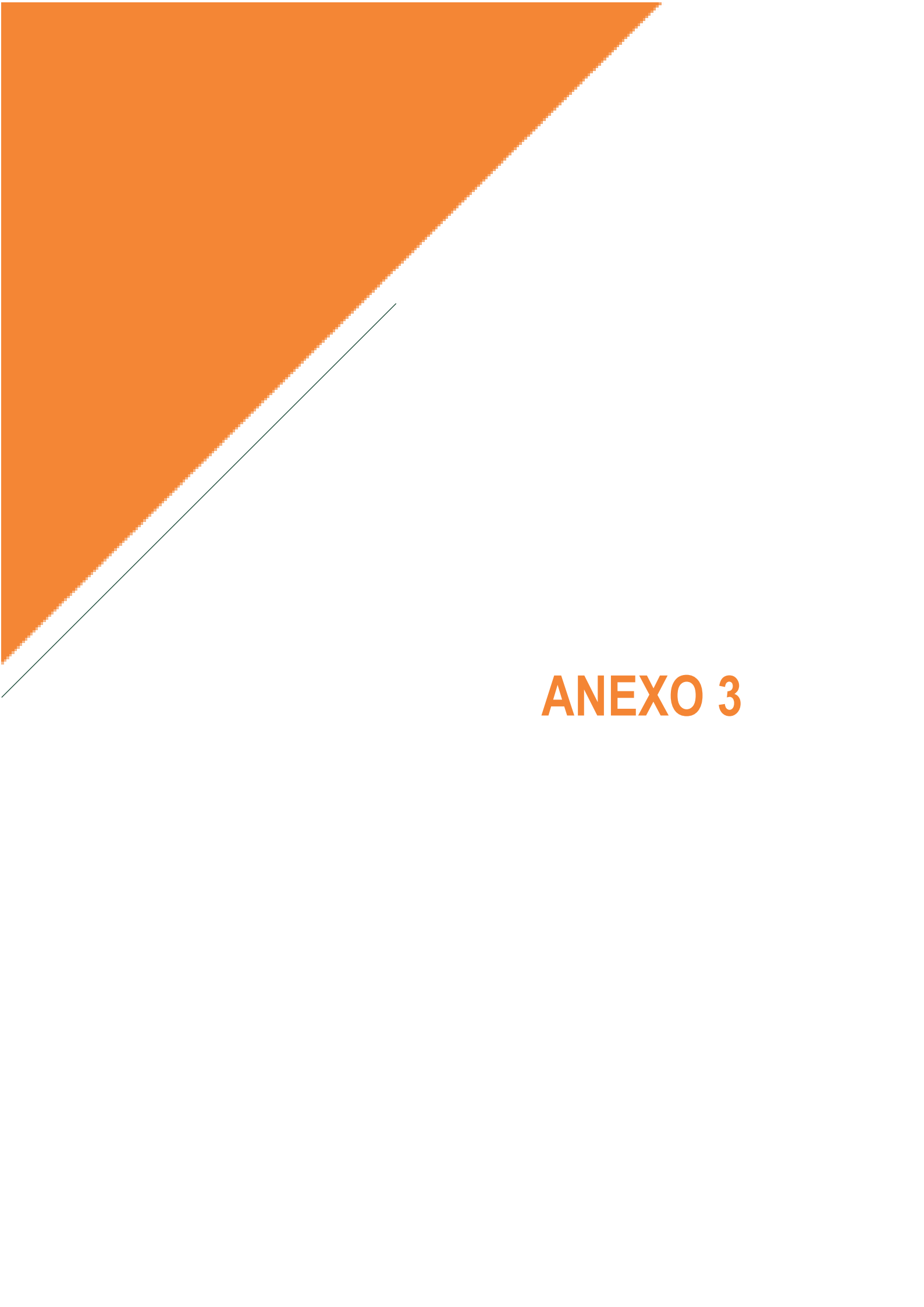
Arrendamentos

Um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento são reconhecidos quando um contrato de arrendamento transfere o direito de controle do uso de um ativo por um determinado período em troca de contraprestação. No início do contrato, é mensurado o valor presente do fluxo de caixa das contraprestações futuras do contrato, sendo o ativo e o passivo reconhecidos pelo mesmo montante. A amortização do ativo de direito de uso é reconhecida no resultado ao longo da vigência estimada do contrato, e o passivo de arrendamento é acrescido de juros, líquido dos pagamentos. Os juros são reconhecidos no resultado pelo método da taxa efetiva. A remensuração do ativo e do passivo com base no índice de reajuste contratual é reconhecida no balanço patrimonial, não tendo efeito no resultado. Em caso de cancelamento do contrato, o ativo e o respectivo passivo são baixados para o resultado na rubrica “Outras despesas e receitas, líquidas”, considerando, se aplicável, as sanções previstas no contrato. O Grupo Dasa possui operações de arrendamento de imóveis, tais como unidades de atendimento de diagnóstico, armazéns, escritórios administrativos, hospitais e núcleos técnicos operacionais. Os prazos dos contratos variam entre 5 e 10 anos e são negociados individualmente.



Passivos

Os passivos são reconhecidos no balanço quando a Sociedade 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.

The background of the page is white. In the top-left corner, there is a large orange triangle that points towards the top-right. A thin, dark grey diagonal line starts from the bottom-left edge of the orange triangle and extends towards the center of the page.

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 avaliando.

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 avaliando.

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 avaliando.

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.

Liquidez

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 influenciadoras.

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

Obrigação presente 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 agrega 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 avaliando.

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 repostado 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 obterá 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

Constatação 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

