



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AP-00688/25-01

Monteiro Aranha S.A.

Data de emissão: 01 de outubro de 2025

Reapresentado em 29 de outubro de 2029 para cumprimento de exigências.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: AP-00688/25-01a

DATA-BASE: 30 de junho de 2025

SOLICITANTES: SOCIEDADE TÉCNICA MONTEIRO ARANHA S.A. doravante denominada SOCIEDADE TÉCNICA MONTEIRO ARANHA e NEWTON PARTICIPAÇÕES LTDA., doravante denominada NEWTON.

Sociedade anônima fechada, com sede à Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Sala 101 (Parte), Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 33.053.976/0001-81; e

Sociedade empresária limitada, com sede à Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Sala 101 (Parte), Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 26.246.239/0001-30.

Em conjunto, serão denominadas SOLICITANTES.

OBJETOS: Ações de emissão de MONTEIRO ARANHA S.A., doravante denominada MONTEIRO ARANHA, MASA ou COMPANHIA.

Sociedade anônima aberta, com sede à Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Sala 101 (Parte), Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 33.102.476/0001-92.

As ações serão doravante denominadas AÇÕES ou AÇÕES DA MONTEIRO ARANHA.

OBJETIVO:

Elaboração de Laudo de Avaliação com data-base de 30 de junho de 2025, no contexto de oferta pública para aquisição das AÇÕES DA MONTEIRO ARANHA, em cumprimento ao disposto na Resolução CVM nº 215/24, conforme alterações.

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	3
2.	INFORMAÇÕES SOBRE O AVALIADOR	8
3.	INFORMAÇÕES SOBRE A MONTEIRO ARANHA	16
4.	VALORES APURADOS PELOS DIFERENTES CRITÉRIOS.....	37
5.	AVALIAÇÃO PELO PREÇO MÉDIO PONDERADO DE COTAÇÃO DAS AÇÕES EM BOLSA	40
6.	AVALIAÇÃO POR PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL POR AÇÃO	42
7.	AVALIAÇÃO POR PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO.....	45
8.	VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS E PASSIVOS, AJUSTADO POR DESCONTO DE ILIQUIDEZ/HOLDING	55
9.	DESCONTO POR ILIQUIDEZ/HOLDING	68
10.	CONCLUSÃO	83
11.	RELAÇÃO DE ANEXOS	84

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1. CONTEXTO

A MONTEIRO ARANHA é uma sociedade anônima de capital aberto com ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) sob o código (*ticker*) MOAR3, a COMPANHIA tem mais de 100 anos de história e tem como atividade principal a participação societária em outras sociedades. Atualmente, a Sociedade Técnica Monteiro Aranha e a Newton Participações Ltda, pretendem lançar uma oferta pública para aquisição de ações para cancelamento de registro (“OPA de Cancelamento”) de acordo com o disposto na Resolução CVM nº 215/24 e procuraram a APSIS para a elaboração de Laudo de Avaliação.

1.2. ESCOPO E OBJETIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, foi nomeada pelas SOLICITANTES para elaborar este Laudo no contexto de Oferta Pública de Aquisição de ações da MONTEIRO ARANHA, em cumprimento ao disposto na Resolução CVM nº 215/24, conforme alterações.

Segundo as disposições constantes na Resolução CVM nº 215/24, a APSIS conduziu a avaliação das AÇÕES DA MONTEIRO ARANHA em consonância com os seguintes critérios:

- Preço médio ponderado de cotação das ações;
- Valor do patrimônio líquido contábil por ação;
- Valor econômico por ação (fluxo de caixa descontado, múltiplos de mercado ou múltiplos de transação);
- Outro critério de avaliação escolhido pelo avaliador, geralmente aceito no ramo de atividade da COMPANHIA e pela CVM.

1.3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO ADOTADA PELO AVALIADOR

 Metodologia adotada.

METODOLOGIA	DESCRIÇÃO	PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES
Patrimônio líquido a mercado	Consiste na avaliação da empresa pelo ajuste do valor contábil dos seus ativos e passivos em 30 de junho de 2025 (saldo líquido) aos seus respectivos valores de mercado.	Os avaliadores consideram que essa metodologia não é recomendada para a MONTEIRO ARANHA, uma vez que ela é uma <i>holding</i> , possui ações de baixa liquidez e não possui controle das suas principais investidas, sendo que, dessa forma, o somatório do valor justo de seus ativos investidos isoladamente não reflete seu valor justo total.

METODOLOGIA	DESCRIÇÃO	PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES
Valor de Mercado dos Ativos e Passivos, Ajustado Por Desconto de Iliquidez/Holding	▪ A metodologia parte do valor de mercado dos ativos e passivos da MONTEIRO ARANHA, aplicando um ajuste de iliquidez/holding sobre a metodologia acima, na data-base de 30 de junho de 2025. ▪ Na presente avaliação, dado que a emissão do laudo se dá no dia 01/10/2025, foram atualizados até o penúltimo dia útil anterior a data de emissão do laudo, via metodologia Volume-Weighted Average Price (VWAP), os saldos de valores dos principais investimentos (Klabin, Ultrapar e BrasilAgro) e ações (ETFs e BDRs). Adicionalmente, o fundo de ações (Charles River FIA) também foi atualizado até o penúltimo dia útil anterior a data de emissão do laudo via cotação do fundo no dia e as respectivas quantidades de cotas detidas do fundo pela MASA. ▪ Os impostos, tributos diferidos e desconto de iliquidez/holding foram atualizados para a data de emissão do laudo, de acordo com as metodologias aplicáveis.	Considerando as premissas demonstradas nas seções 4 e 9 do Laudo, os avaliadores concluem que essa é a melhor metodologia para definir o valor justo das AÇÕES da MONTEIRO ARANHA. Trata-se de uma metodologia alternativa aceita pelo mercado, com embasamento acadêmico, observado na prática e aplicável em casos semelhantes ao da COMPANHIA avaliada (holding de participações em empresas investidas). Essa metodologia alternativa parte do valor de mercado dos ativos e passivos da MONTEIRO ARANHA, assim considerando a semelhança do critério de patrimônio líquido a mercado como “ao valor expresso em caixa ou equivalente ao qual a propriedade (ou qualquer outro ativo ou passivo) poderia ser trocada entre um propenso comprador e um propenso vendedor, com razoável conhecimento de ambos e inexistindo compulsão para compra ou venda por um ou por ambos”. Porém, visto que a MONTEIRO ARANHA é uma sociedade de participações e possui baixa liquidez, uma vez identificado os valores de mercado de ativos e passivos, a metodologia contemplou ajustes do somatório desses valores, em linha com a literatura financeira e as práticas de mercado, já que o valor justo de sociedades holdings e de baixa liquidez não pode ser calculado pela simples soma dos valores individualizados de mercado dos ativos e passivos. Visto que não há uma denominação específica para essa metodologia alternativa, ela foi nomeada no Laudo como “Valor de Mercado dos Ativos e Passivos, Ajustado Por Desconto de Iliquidez/Holding”. Maiores esclarecimentos da metodologia estão descritos ao longo do Laudo, principalmente no Capítulo 9. Em atendimento ao item III do art.10 do Anexo C da Resolução CVM 215/24, destacamos que para o cálculo do desconto de iliquidez é utilizado o custo de capital própria da companhia. Este custo foi calculado pelos avaliadores e encontrado a taxa de 13,4% ao ano. Todos as premissas e inputs de cálculo para obtenção desse custo de capital próprio podem ser vistos em detalhes no Capítulo 9.3.

METODOLOGIA	DESCRIÇÃO	PRINCIPAIS CONSIDERAÇÕES
Preço médio ponderado das ações da MONTEIRO ARANHA	12 (doze) meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA; - Entre a data de divulgação do fato relevante que dá notícia da OPA e a data da entrega do Laudo de Avaliação à CVM;	Os avaliadores consideram que essa metodologia não é recomendada para a MONTEIRO ARANHA, uma vez que as suas ações possuem liquidez irrisória no mercado de capitais (vide volumes transacionados nos últimos 12 meses no Anexo 3). Importante destacar que em cerca de mais de 65% dos dias de pregões nos últimos 12 meses não houve qualquer transação de MOAR3, corroborando que tal metodologia não é adequado para estimar o valor justo da ação de MASA.
Patrimônio líquido contábil	Consiste no valor do patrimônio líquido apurado de acordo com a última demonstração financeira publicada pela MONTEIRO ARANHA na data-base da avaliação, ou seja, o valor do patrimônio líquido dividido pelo número total de ações da MONTEIRO ARANHA.	Os avaliadores concluem que tal metodologia não é a mais adequada para a definição do valor da MONTEIRO ARANHA, visto que, dada as características da COMPANHIA ser uma holding com baixa liquidez de suas ações, mesmo se os saldos contábeis forem próximos aos seus respectivos valores justos a mercado, ainda se faz necessária a consideração de ajustes nos saldos contábeis que refletem as características citadas anteriormente.
Abordagem da Renda e de Mercado: Fluxo de Caixa Descontado ou Múltiplos de Mercado	Fluxo de caixa descontado: Consiste na soma do valor presente dos fluxos de caixa previstos, descontados a uma taxa que remunere adequadamente os investidores. Múltiplos de mercado: consideram a média de um determinado múltiplo de companhias comparáveis (atuantes no mesmo setor) ou transações de operações similares (quando disponíveis).	Os avaliadores consideram que essa metodologia não deve ser aplicada à MONTEIRO ARANHA, uma vez que a COMPANHIA possui a natureza de investir em outras companhias, fundos de investimento e imóveis, diretamente ou através de fundos exclusivos, embora sem possuir o controle desses investimentos. Assim sendo, não é possível obter todas as informações necessárias para aplicar a metodologia em questão. Além disso, não é possível encontrar empresas com características semelhantes listadas em bolsa para utilização de múltiplos de mercado.

1.4. TAXA DE DESCONTO

A taxa de desconto utilizada na metodologia do Desconto de Iliquidez é equivalente a 13,4% e foi calculada pela metodologia CAPM, em que o custo de capital é definido pela taxa livre de risco somada a um prêmio de risco ponderado pelo fator de risco específico. As fontes utilizadas para cada componente da taxa de desconto estão presentes no capítulo 9.3.

1.5. INVESTIMENTOS RELEVANTES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao inciso V do art. 12 do Anexo C da Resolução CVM 215/24, informamos que não foram considerados quaisquer projetos relevantes de investimentos futuros na presente avaliação nem nas demais metodologias avaliatórias apresentadas neste Laudo.

1.6. RESULTADOS ENCONTRADOS

METODOLOGIA	PERÍODO / DATA BASE	R\$ / AÇÃO
PL CONTÁBIL POR AÇÃO	30/06/2025	73,01
PL A MERCADO POR AÇÃO **	30/06/2025	78,81
VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS E PASSIVOS AJUSTADOS POR DESCONTO DE ILIQUIDEZ/HOLDING **	30/06/2025	40,97
VWAP ¹ nos 12 meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA *	29/09/2024 - 29/09/2025	205,71

¹ VWAP - Volume-Weighted Average Price (VWAP), em português, preço medio ponderado pelo volume.

* Eventuais diferenças entre a data-base e os períodos avaliados se devem ao fechamento do mercado nas respectivas datas.

** Dados capturados até dois dias uteis anteriores à emissão, devido ao tempo entre o encerramento dos cálculos e a conclusão do Laudo.

 Metodologia adotada.

1.7. VALOR FINAL ENCONTRADO

Com base nos estudos realizados pela APSIS, na data-base de 30 de junho de 2025, e com os ajustes a mercado atualizados até o penúltimo dia útil anterior à data de emissão do laudo, a abordagem utilizada para mensurar o preço justo das AÇÕES DA MONTEIRO ARANHA é o valor de mercado dos ativos e passivos ajustados por desconto de iliquidez/*holding*, concluindo um valor de R\$ 40,97.

2. INFORMAÇÕES SOBRE O AVALIADOR



A Apsis Consultoria Empresarial (APSYS), com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, foi contratada pelas SOLICITANTES para elaborar este Laudo no contexto de oferta pública para aquisição das AÇÕES DA MONTEIRO ARANHA, em cumprimento ao disposto na Resolução CVM nº 215/24.

Com mais de 45 anos de atuação, a APSIS se destaca como a maior empresa especializada em avaliação de empresas (*Business Valuation*) no Brasil.

Nossa experiência inclui avaliações para:



Somos líderes em
Transaction Services:
Valuation pela Leaders
League Brasil

AVALIAÇÕES DE NEGÓCIOS	CONSULTORIA PERICIAL / ASSISTÊNCIA TÉCNICA	M&A (FUSÕES E AQUISIÇÕES)
▪ Marcação de quota de fundos de investimento em participação ▪ Alocação do Preço Pago (<i>Purchase Price Allocation</i>) - Lei nº 12.973/14 e CPC 15 ▪ Teste de <i>impairment</i> – CPC 01 ▪ Recuperação Judicial – Lei nº 11.101/05 ▪ Incorporação, fusão e cisão ▪ Laudos em atendimento à Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A., artigos 8º, 170, 226, 227, 228, 229, 252, 256 e 264, Lei nº 10.406/02, do Código Civil, e Circular BACEN 3.689/13) ▪ Oferta Pública de Aquisição de Ações (OPA) ▪ Avaliação para fins de compra e venda ▪ <i>Fairness opinion</i> ▪ Avaliação de ativos biológicos – CPC 29, ▪ <i>Stock Option Plan</i> –CPC 10, ▪ Ativos intangíveis – CPC 04 ▪ Aproveitamento do imposto de renda diferido - CPC 32 ▪ Análise de viabilidade econômico-financeira ▪ Laudos para reestruturação societária	▪ Avaliação econômico-financeira ▪ Avaliação contábil ▪ Cálculo do balanço de determinação ▪ Cálculo de atualização monetária por índices apropriados ▪ Avaliação de ativos (tangíveis e intangíveis), de passivos e de contingências ▪ Avaliação para atualização patrimonial ▪ Inventários e partilhas ▪ Elaboração de quesitos ▪ Contestação e/ou impugnação de laudo pericial	▪ M&A (fusões e aquisições) ▪ Vendas totais ou parciais ▪ Captação de recursos com fundos de <i>private equities</i> ▪ <i>Due diligences</i> ▪ Avaliação financeiro-imobiliária (compra, venda, <i>sale & lease back</i> e <i>build to suit</i>)

2.1. EXPERIÊNCIA EM AVALIAÇÃO DE COMPANHIAS ABERTAS

O segmento de Avaliação de Negócios da APSIS é composto por uma equipe especializada, certificada e com experiência recente em avaliações de companhias de capital aberto de diversos ramos de atuação. A seguir, estão listadas as avaliações mais relevantes realizadas pela APSIS nos últimos três anos.

- Arezzo Indústria e Comércio S.A.: laudo de avaliação para atendimento aos artigos 226 e 227 da Lei das S.A., emitido em novembro de 2022.
- Paranapanema S.A.: estudo de viabilidade econômico-financeira do plano de recuperação judicial, para atendimento ao inciso II do artigo 53 da Lei nº 11.101/05 (Lei de Recuperação Judicial), emitido em fevereiro de 2023.
- Americanas S.A.: estudo de viabilidade econômico-financeira do plano de recuperação judicial, para atendimento ao inciso II do artigo 53 da Lei nº 11.101/05 (Lei de Recuperação Judicial), emitido em março de 2023.
- Americanas S.A.: relatório de avaliação de bens e ativos para atendimento ao disposto no inciso III do artigo 53 da Lei nº 11.101/05 (Lei de Recuperação Judicial), emitido em março de 2023.
- BR Properties S.A.: laudo de avaliação para atendimento à Resolução CVM nº 85/22 (OPA), emitido em março de 2023.
- Alpargatas S.A.: laudo de avaliação para atendimento à Resolução CVM nº 85/22 (OPA), emitido em maio de 2023.
- Light S.A.: estudo de viabilidade econômico-financeira do plano de recuperação judicial, para atendimento ao inciso II do artigo 53 da Lei nº 11.101/05 (Lei de Recuperação Judicial), emitido em julho de 2023.
- BR Properties S.A.: laudo de avaliação para atendimento aos artigos 226 e 227 da Lei das S.A., emitido em setembro de 2023.
- GetNinjas S.A.: laudo de avaliação para atendimento à Resolução CVM nº 85/22 (OPA), emitido em dezembro de 2023.
- Alper S.A.: laudo de avaliação para atendimento à Resolução CVM nº 85/22 (OPA), emitido em março de 2024.
- Serena Energia S.A.: laudo de avaliação para atendimento à Resolução CVM nº 85/22 (OPA) emitido em maio de 2025.
- Marfrig S.A.: laudo de avaliação para atendimento ao artigo 264 da Lei das S.A., emitido em maio de 2025.
- BRF S.A.: laudo de avaliação para atendimento ao artigo 264 da Lei das S.A., emitido em maio de 2025.
- BRF S.A.: laudo de avaliação para atendimento ao artigo 252 da Lei das S.A., emitido em maio de 2025.
- Zamp S.A.: laudo de avaliação para atendimento à Resolução CVM nº 85/22 (OPA) emitido em junho de 2025.
- Wilson Sons S.A.: laudo de avaliação para atendimento à Resolução CVM nº 85/22 (OPA) emitido em junho de 2025.

2.2. PROCESSO INTERNO DE APROVAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Conforme disposto no art. 11 do Anexo C da Resolução CVM nº 215/24, detalharemos a seguir o processo interno de aprovação da APSIS.

1. Recebimento e análise dos dados públicos;
2. Recebimento de documentações pertinentes à MONTEIRO ARANHA e suas subsidiárias;
3. Modelagem dos dados e verificação das inconsistências;
4. Elaboração dos relatórios de avaliação pela equipe técnica;
5. Aprovação dos relatórios e cálculos correlatos pela diretoria.

O processo de aprovação também envolve revisões meticulosas de qualidade em múltiplas fases. Durante a elaboração do Laudo, todos os modelos de avaliação são submetidos a um processo de análise contando com revisões internas do gerente e do diretor encarregados do projeto, a fim de garantir um alto padrão de qualidade.

Na elaboração deste Laudo, foram utilizados dados e informações da MONTEIRO ARANHA, na forma de documentos e informações disponíveis publicamente. As estimativas usadas nesse processo estão baseadas em:

- Informações públicas coletadas no sistema S&P Capital IQ Pro¹;
- Demonstrações financeiras auditadas de MONTEIRO ARANHA em 30 de junho de 2025;
- Informações públicas de MONTEIRO ARANHA extraídas do site de Relações com Investidores da COMPANHIA;
- Composição dos portfólios dos fundos de investimentos exclusivos da MONTEIRO ARANHA;
- Quadro de áreas e outras informações da propriedade Terreno Timbutuva.

¹ O S&P Capital IQ Pro é uma plataforma de inteligência de mercado oferecida pela S&P Global. Ela fornece dados extensivos sobre empresas públicas e privadas, análises setoriais, ferramentas analíticas e informações de mercado em tempo real.

2.3. EQUIPE RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

- BRUNO GRAVINA BOTTINO – Diretor - Responsável pelo Laudo de Avaliação
- DANIEL FELIX LAMONICA - Projetos
- LEONARDO HENRIQUE CARDOSO BRAZ – Projetos
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA - Vice-Presidente / Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/RJ 1989100165 e CRC/RJ-118.263/P-0)
- HUMBERTO SEBASTIAN ROCHA HAAS – Projetos
- MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO – Diretor / Economista e Contador (CORECON/RJ 26898 e CRC/SP-344323/O-6)
- PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA – Projetos / Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

A seguir, apresentamos a qualificação resumida da equipe técnica diretamente responsável pela elaboração deste Laudo.

Luiz Paulo Cesar Silveira

Graduado em 1989 em Engenharia Mecânica pela Universidade Federal Fluminense (UFF), cursou mestrado em Administração de Empresas pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (COPPEAD-UFRJ) em 1991. Auditor-líder ambiental certificado pelo Inmetro (ISO14001). Cursou BV 201 e BV 202 do programa de Business Valuation da American Society of Appraisers (ASA), bem como BV 301 (Avaliação de Ativos Intangíveis) pelo IIBV, *joint venture* da ASA com o CICBV.

É Vice-Presidente Técnico da APSIS, atuando há mais de 14 anos em avaliação de empresas (incluindo avaliação de ativos tangíveis e intangíveis), e professor do Instituto Brasileiro de Executivos de Finanças (IBEF) nos cursos de Avaliação de Empresas & Negócios e de Impacto Ambiental. Coordena os projetos de Avaliação de Empresas e Gestão Ambiental. É responsável técnico, no Brasil, da International Association of Consultants, Valuators and Analysts (IACVA), por meio da qual é internacionalmente certificado como avaliador com credencial International Certified Valuation Analyst (ICVS).

Miguel Côrtes Carneiro Monteiro

Graduado em Ciências Econômicas pelo IBMEC e MBA em Finanças pela Saint Paul em parceria com a NYIF. Possui também certificado *International Association of Consultants, Valuators and Analysts* (IACVA). Em 2014, realizou intercâmbio na empresa Duff & Phelps em Nova York.

É Diretor de Projetos da APSIS e possui vasta experiência em processos de avaliação econômico-financeira junto a diversas entidades públicas e privadas. Carreira desenvolvida na área de *Business Valuation*, atuando na elaboração de relatório de avaliação para fins de marcação de quota de Fundo de Investimentos, Lei das S.A., *Purchase Price Allocation* (PPA), Recuperação Judicial, Apuração de Haveres, entre outros ramos de indústria. Responsável pela gestão da equipe de *Business Valuation* no desenvolvimento de projetos com grande reconhecimento por parte dos clientes atendidos.

Bruno Gravina Bottino – Responsável pelo Laudo de Avaliação

Graduado em Engenharia de Produção pela Universidade Federal Fluminense (UFF), tem curso de extensão em Finanças pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), MBA em Gestão de Negócios pelo Instituto Brasileiro de Mercados de Capitais (IBMEC) e LLM em Direito Empresarial também pelo IBMEC.

É Diretor de Projetos na APSIS e tem carreira desenvolvida em *Business Valuation* e Consultoria Estratégica, com atuação em muitas organizações de diversos segmentos de mercado. Dispõe de vasta experiência em processos de avaliação econômico-financeira junto a diversas entidades públicas e privadas. Atuou na elaboração de relatórios/laudos de avaliação para fins de marcação de quota de fundo de investimentos, Lei das S.A., *Purchase Price Allocation* (PPA), Teste de *impairment* (CPC 01), OPA, Apuração de Haveres, M&A, entre outros. Em Consultoria Empresarial, tem experiência em gerenciamento de projetos focados na eficiência organizacional, por meio de mapeamento, revisão, controle e automação de processos e áreas, entre outros produtos, como definição de SLAs, de metas e modelos de avaliação de desempenho, análises de orçamentos, planos de negócio e *Post Merger Integration* (PMI), aliando estratégia de negócios e tecnologia com foco na eficiência organizacional.

Daniel Felix Lamonica

Graduado em Engenharia de Produção Pela Universidade Federal Fluminense (UFF), com curso de extensão em *Valuation* e Precificação de Ativos, tem experiência em operações financeiras corporativas e na avaliação de ativos tangíveis e intangíveis.

É Gerente de Projetos na APSIS, com participação em mais de 100 processos de avaliação econômico-financeira de capital aberto e privadas. Assessorou executivos líderes em diferentes setores da indústria, com atuação em processos de Recuperação Judicial, *Business Valuation*, *Purchase Price Allocation* (PPA), *Due Diligence* e avaliação de ativos intangíveis.

Paulo Vitor Blanco de Oliveira

Graduado em Engenharia Civil pelo Centro Federal de Educação Tecnológica Censo Suckow da Fonseca (CEFET-RJ) e Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia e Gestão de Contratos pelo Instituto Brasileiro de Engenharia de Custo (IBEC).

É Gerente de Projetos na APSIS, com experiência de 10 anos de atuação na área de construção civil, incorporação imobiliária, estudos de viabilidade econômica/financeira de empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais e industriais, projetos de engenharia de custos e orçamentos de obras, gestão de projetos de engenharia e avaliação de ativos.

Leonardo Henrique Cardoso Braz

Graduado com honras em Business Administration – International Business, com concentração em Economia pela The George Washington University, em Washington, D.C. Tem curso de extensão em Mercado de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

É consultor na APSIS, com experiência em mais de 100 processos de avaliação econômico-financeira de capital aberto e privadas. Atua em projetos relacionados a Oferta Pública de Aquisição (OPA), *Business Valuation*, *Purchase Price Allocation* (PPA), Recuperação Judicial, testes de recuperabilidade (*impairment*), marcação de quotas de fundos de investimento e avaliação de ativos intangíveis como marcas, contratos, patentes, carteiras de clientes e softwares, entre outros.

Humberto Sebastian Rocha Haas

Graduado em Ciências Econômicas pelo Instituto Brasileiro de Mercados de Capitais (“IBMEC Belo Horizonte”), com MBA Executivo em Finanças pelo IBMEC Belo Horizonte e certificado em Cross-Border M&A – Global Law and Business Seminar pela Columbia University (NY).

É consultor na APSIS e possui uma carreira desenvolvida em Business Valuation a mais de 4 anos, com atuação em diversas organizações e segmentos do mercado. Possui experiência em projetos de avaliação econômico-financeira junto a várias entidades públicas e privadas, atuando na elaboração de relatórios/laudos para fins de Valor Justo (Fair Value), Purchase Price Allocation (PPA), Oferta Pública de Aquisição (OPA), Teste de Impairment (CPC 01), Teste de Going Concern, Teste de IR Diferido, Asset Retirement Obligation (ARO), M&A, entre outros.

2.4. DECLARAÇÕES DO AVALIADOR

A APSIS, juntamente com seus controladores, declara, para fins de atendimento à Resolução CVM nº 215/24, que:

- A APSIS, juntamente com seu controlador, suas controladas e todos os profissionais que participaram da execução deste Laudo de Avaliação e suas respectivas pessoas vinculadas, não possui e não possuirá, até a data da liquidação da OPA, bem como não administra valores mobiliários de emissão de MONTEIRO ARANHA ou derivativos neles referenciados, seja em nome próprio ou de seus sócios, diretores, administradores, conselheiros, controladores ou pessoas a estes vinculadas.
- Exceto pelo relacionamento referente à elaboração deste Laudo e demais Laudos citados em tópico seguinte neste mesmo capítulo, a APSIS não tem relações comerciais e creditícias com a SOLICITANTES, tampouco tem outras informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam impactar na avaliação.
- Em contrapartida, pela preparação deste Laudo, os honorários da APSIS, suportados pelas SOLICITANTES, foram de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), sem qualquer contingente ou variável de remuneração.
- Nos últimos 12 (doze) meses, a APSIS não recebeu honorários da MONTEIRO ARANHA referente a elaboração de laudo de avaliação de imóvel.
- Nos últimos 12 (doze) meses, além da remuneração do Laudo, a APSIS não recebeu qualquer valor da MONTEIRO ARANHA, de suas controladas, de suas controladoras e de suas SOLICITANTES.
- Não existe qualquer conflito de interesse que diminua a independência da APSIS necessária ao desempenho de suas funções relacionadas a elaboração deste Laudo.
- Os administradores da MONTEIRO ARANHA forneceram informações claras, objetivas e suficientes para a elaboração do Laudo de Avaliação.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados pelos auditores de MONTEIRO ARANHA. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da COMPANHIA.
- As SOLICITANTES e seus respectivos acionistas e administradores não determinaram as metodologias utilizadas pela APSIS para alcançar as conclusões apresentadas.
- As SOLICITANTES e os administradores da COMPANHIA envolvida não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste trabalho.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- Os avaliadores não possuem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para a elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou informações e dados históricos auditados por terceiros ou não auditados e obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSIS não foi responsável por conduzir uma verificação independente das informações recebidas, aceitando-as e utilizando-as no âmbito de sua análise, de forma que a APSIS não tem qualquer

responsabilidade com relação à sua veracidade. A APSIS declara que, nos termos do art. 4º do Anexo C da Resolução CVM nº 215/24, somente usou as informações que julgou serem consistentes.

- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionadas aos acionistas e às SOLICITANTES e suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a leitura integral dele e de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.
- A APSIS tem experiência na avaliação de companhias abertas, sendo devidamente qualificada para a elaboração do Laudo de Avaliação e para o cumprimento dos demais requisitos relativos à qualificação e à experiência, conforme detalhado pela Resolução CVM nº 215/24 (OPA) e por outras regulamentações aplicáveis.
- A APSIS dispõe das autorizações necessárias para a elaboração do Laudo de Avaliação.
- Esta avaliação não reflete eventos e impactos ocorridos após a data de emissão do Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a leitura integral dele e de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.
- A citação deste Laudo é permitida exclusivamente em materiais relacionados ao processo da OPA, desde que incluam o Laudo em sua íntegra, sem quaisquer interpretações, comentários ou conclusões por parte das SOLICITANTES, de seus assessores ou de terceiros.
- É essencial que a divulgação inclua o Laudo em sua íntegra, sendo vedada qualquer alteração, modificação, adaptação ou uso de forma fracionada, parcial, livremente traduzida, citada ou que contenha interpretações e/ou conclusões das SOLICITANTES, de seus assessores ou de terceiros.

3. INFORMAÇÕES SOBRE A MONTEIRO ARANHA



Fundada no início do século XX, a MONTEIRO ARANHA S.A. é uma sociedade de participações (*holding*)² brasileira com mais de 100 anos de história. A COMPANHIA iniciou suas atividades em 1921 e tem sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro e tem como objeto social a: **i)** participação em outras sociedades como acionista, quotista ou sócia, mesmo quando não for meio de realizar o objeto social; **ii)** realização de negócios ou serviços relativos à engenharia civil, construções e incorporações; **iii)** execução de serviços públicos por concessão ou empreitada, por conta própria ou de terceiros; **iv)** prática de atos de intermediação comercial, por conta própria ou na qualidade de agente, representante ou cosignatário; **v)** exploração de indústria, existente ou a ser constituída, mediante prévia reforma estatutária para expressa indicação do tipo ou objeto da indústria a ser explorada; **vi)** importação e exportação de bens e serviços; **vii)** realização por conta própria ou de terceiros, estudos e projetos de investimentos agrícolas, industriais ou financeiros.

A COMPANHIA esteve presente nos mais variados setores da economia nacional (sobretudo o industrial) acumulando experiência na promoção e na gestão de empresas. A MONTEIRO ARANHA trouxe a indústria automobilística para o Brasil, investiu em telecomunicações, no setor de papel e celulose, na petroquímica e continua ativa na identificação de novas oportunidades de investimento, contribuindo assim na promoção e desenvolvimento de novos negócios. Seus investimentos contribuíram para a criação de novos produtos e serviços, para avanços tecnológicos e para o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro.

Em 7 de maio de 1980 a COMPANHIA obteve o seu registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e tem ações negociadas na B3 desde 1989, atualmente sob o código MOAR3.

3.1. HISTÓRICO DA COMPANHIA E DESENVOLVIMENTO DE SUAS ATIVIDADES

Conforme o item 1.1. Formulário de Referência 2025 – Versão 3 (monteiroaranha.com.br) da MONTEIRO ARANHA, divulgado em 02/09/2025, desde sua origem, a COMPANHIA, notadamente por meio da participação em outras sociedades empresárias, atuou em diversos setores da economia nacional, destacando-se ao longo dessas décadas, dentre outros os seguintes investimentos:

- i) **Cia Industrial São Paulo e Rio – CISPER (“Cisper”)**: Em 1917, com participação de Olavo Egydio de Souza Aranha e Alberto Monteiro de Carvalho, fundadores da MONTEIRO ARANHA, foi fundada a fábrica de vasilhames de vidro no Rio de Janeiro. Posteriormente, a participação da Cisper foi vertida para o patrimônio da COMPANHIA que alienou a totalidade de sua participação para a Owens Illinois sendo 80% em 1962 e a participação remanescente em 2011.
- ii) **Klabin S.A.**: Em 1934, a COMPANHIA participou, como sócia da Indústrias Klabin do Paraná de Celulose (“IKPC”), na construção da primeira fábrica integrada de celulose e papel do Brasil, em Monte Alegre (PR). Após décadas de atuação no setor de celulose e papel e diversas reorganizações societárias nas empresas Klabin, em 2001 a IKPC foi incorporada à Klabin S.A., na qual a COMPANHIA se mantém como acionista diretamente e indiretamente, através de participações detidas por fundos de investimentos exclusivos da COMPANHIA.

² *Holding*: empresa que detém participações societárias no capital de outras empresas. De modo geral, a *holding* não produz bens e serviços, destinando-se na maioria das vezes ao controle de suas subsidiárias.

- iii) **Volkswagen do Brasil S.A. (“Volkswagen Brasil”):** Em 1953, a COMPANHIA, em parceria com a Volkswagen Aktiengesellschaft (V.W.A.G) (“V.W.A.G”) fundou a Volkswagen Brasil com participação correspondente à 20% da nova sociedade à época. A COMPANHIA manteve a participação na Volkswagen Brasil até a década de 1980, quando alienou 50% de sua participação para o governo do Kuwait e, anos depois, celebrou permuta de sua participação na Volkswagen Brasil por ações da V.W.A.G que foram posteriormente alienadas pela COMPANHIA.
- iv) **Ultrapar Participações S.A. (“Ultrapar”):** Em 1970, a COMPANHIA, em associação com o grupo Ultrapar e os Grupos Petroquisa e International Finance Corporation, fundou a Oxiteno S.A. (“Oxiteno”), empresa pioneira na produção de óxido de eteno e derivados no Brasil, cuja primeira planta foi sediada no Polo Petroquímico de Mauá (SP). No início dos anos 2000, ocorreu a reestruturação societária do grupo Ultrapar, por meio da qual a Ultrapar passou a deter 100% das ações de emissão de Oxiteno, e a COMPANHIA permutou a sua participação na Oxiteno por ações da Ultrapar. Atualmente a participação no capital social da Ultrapar é detido por fundos de investimentos exclusivos da COMPANHIA.
- v) **Timbutuva Empreendimentos Ltda. (“Timbutuva Ltda.”):** Em 21 de agosto de 2006, a Fazenda Timbutuva foi adquirida pela Timbutuva Empreendimentos Ltda (“Timbutuva Ltda.”), sociedade integralmente detida pela COMPANHIA. Em 4 de março de 2015, foi celebrada a parceria imobiliária entre a Timbutuva Ltda. e a AL Empreendimentos S.A. (atual denominação de Alphaville Urbanismo S.A.) para o desenvolvimento de um empreendimento de loteamento imobiliário denominado “Alphaville Paraná” em parte da propriedade da Fazenda Timbutuva. O empreendimento foi lançado em novembro de 2022.

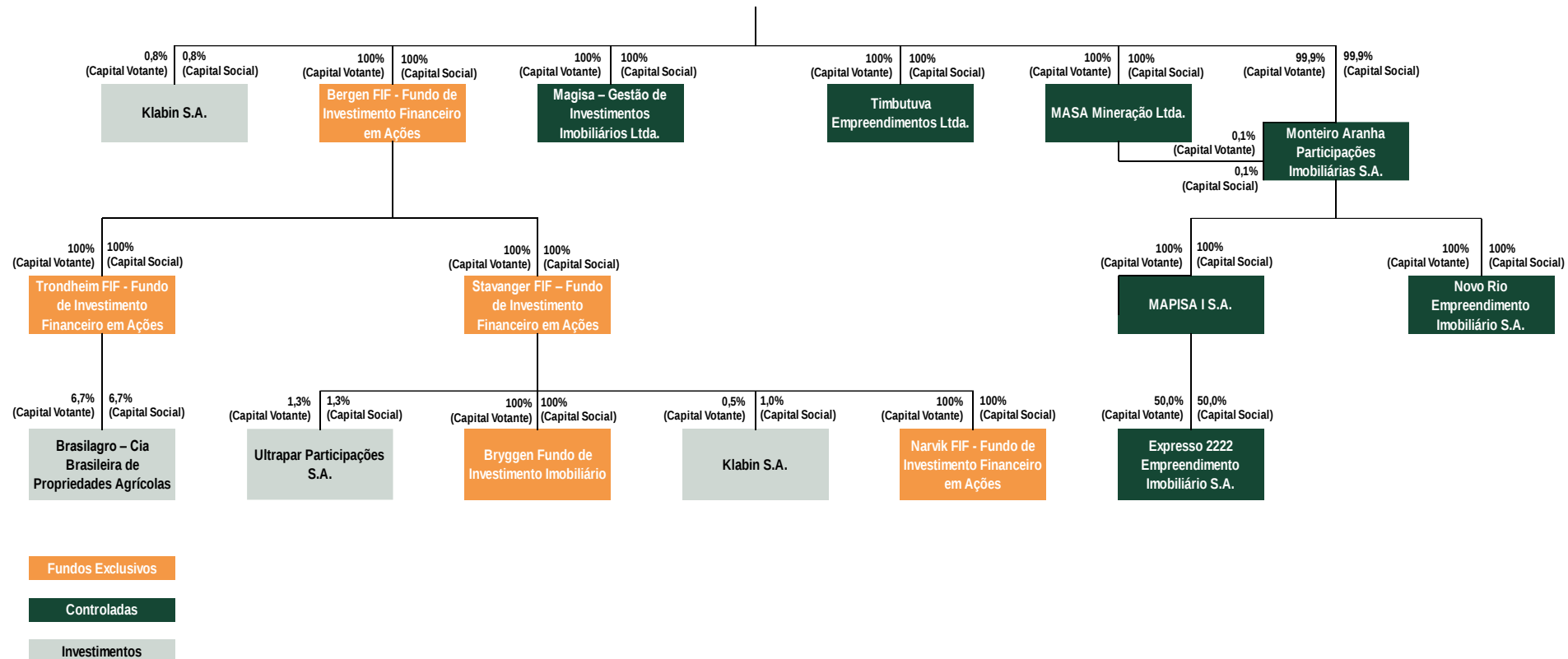
Atualmente, além dos investimentos na Klabin S.A. e Ultrapar, acima expostos, a COMPANHIA mantém participação indireta, através de seus fundos de investimentos exclusivos, em sociedades empresárias de diferentes setores da economia nacional, entre elas a participação na BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Arícolas (“BrasilAgro”), sociedade que tem por objeto social (a) a importação e exportação de atividades e insumos agrícolas, pecuárias, e florestal; (b) compra, venda e locação de imóveis rurais/urbanos; e (c) intermediação de natureza imobiliária de quaisquer tipos e administração de bens próprios e de terceiros.

Adicionalmente, a COMPANHIA detém participações, diretas ou indiretas, em sociedades empresárias do setor imobiliário, conforme detalhado na seção 3.3 a seguir.

3.2. ESTRUTURA SOCIETÁRIA

O organograma abaixo foi extraído do Formulário de Referência 2025 – Versão 3 e apresenta a estrutura societária da COMPANHIA ao final de 2024. Desde o final de 2024, não houve alterações nas atividades operacionais das empresas controladas, controladas em conjunto e coligadas da COMPANHIA. Tais informações estão apresentadas em nota explicativa das demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2024 e no Formulário de Referência 2025 – Versão 3.

**MONTEIRO
ARANHA S.A.**



Fonte: *Formulário de Referência 2025 – Versão 3* (monteiroaranha.com.br) e site de Relações com Investidores da MONTEIRO ARANHA (<https://www.monteiroaranha.com.br/estrutura-societaria>)

3.3. PARTICIPAÇÃO EM OUTRAS SOCIEDADES

Conforme item 1.2 do Formulário de Referência 2025 da COMPANHIA, por ser uma sociedade de participações (*holding*), a participação em outras sociedades é a principal atividade da COMPANHIA. Com relação às participações detidas em controladas e seus fundos exclusivos, destacam-se as seguintes:

Empresas Controladas

- **Monteiro Aranha Participações Imobiliárias S.A. (“MAPISA”):** A sociedade foi constituída em março de 2008 e tem por objeto social o desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários em todos os segmentos econômicos, podendo participar do capital social de outras sociedades para realizar investimentos no mercado imobiliário. No final do exercício social de 2024, a COMPANHIA detinha participação direta equivalente a 99,99% do capital social da MAPISA.
- **Timbutuva Empreendimentos Ltda. (“Timbutuva Ltda.”):** A sociedade foi constituída em 17 de dezembro de 2001 e tem como objeto social a participação em empreendimentos imobiliários. No final do exercício de 2024, a COMPANHIA detinha participação direta de 100% do capital social da Timbutuva. Em 4 de março de 2015, foi celebrada parceria imobiliária com a AL Empreendimentos S.A. (atual denominação social da Alphaville Urbanismo S.A.) para o desenvolvimento de um empreendimento de loteamento imobiliário denominado “Alphaville Paraná” em parte da propriedade denominada Fazenda Timbutuva, localizada na cidade de Campo Largo (PR), de propriedade da Timbutuva. O empreendimento foi lançado em novembro de 2022.
- **Magisa – Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda. (“Magisa”):** A sociedade foi constituída em 6 de janeiro de 2014 sob a denominação social de Magisa - Gestão de Investimentos Imobiliários Ltda e tem como objeto social a prestação de serviços de assessoria, consultoria e administração de empreendimentos imobiliários. No final do exercício social de 2024, a COMPANHIA detinha participação direta equivalente a 100% do capital social da Magisa.
- **Novo Rio Empreendimento Imobiliário S.A. (“Novo Rio”):** A sociedade foi constituída em 12 de julho de 2010 sob a denominação social de Novo Rio Empreendimento Imobiliário S.A. e tem como objeto social promover, mediante incorporação imobiliária, o empreendimento comercial “Torre 1º de Março”, localizado na Rua Primeiro de Março, no Centro da cidade do Rio de Janeiro. A construção da Torre 1º de Março foi concluída em 29 de maio de 2017 e a alienação das lajes de propriedade da Novo Rio foi concluída em 02 de julho de 2020. No final do exercício social de 2024, a COMPANHIA detinha participação indireta equivalente a 100% do capital social da Novo Rio.
- **Mapisa I S.A. (“Mapisa I”):** A sociedade foi constituída em 1 de junho de 2009 sob a denominação social de Mapisa I S.A. e tem como objeto social a participação em outras sociedades do setor imobiliário e incorporação de empreendimentos imobiliários. No final do exercício social de 2024, a COMPANHIA detinha participação indireta equivalente a 100% do capital social da Mapisa I.

Fundos Exclusivos da MONTEIRO ARANHA

- **Bergen Fundo de Investimento Financeiro em Ações (“Bergen FIF”):** Em 18 de dezembro de 2014 foi constituído o Bergen Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado de Investimento no Exterior (“Bergen FIM”), fruto da cisão do Oslo Fundo de Investimento em Quotas de Fundo de Investimento Multimercado (Oslo FIM). Em 22 de novembro de 2017, o Bergen FIM teve sua denominação social alterada para Bergen Fundo de Investimento de Ações Investimento no Exterior (“Bergen FIA”), sendo que, a partir de 23 de maio de 2025, com a nova resolução CVM 175, a Bergen FIA teve sua denominação alterada para Bergen Fundo de Investimento Financeiro em Ações (“Bergen FIF”). Em 30 junho de 2025 o Bergen FIF detinha 100% de participação nos seguintes fundos:
 - o Trondheim Fundo de Investimento Financeiro em Ações (“Trondheim FIF”);
 - o Stavanger Fundo de Investimento Financeiro em Ações (“Stavanger FIF”);
 - O Stavanger FIF detém 100% de participação no Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Bryggen FII”) e 100% de participação no Narvik Fundo de Investimento Financeiro em Ações (“Navik FIF”).

Controladas em conjunto

Conforme a nota explicativa 11 – Investimentos das Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2024 da MONTEIRO ARANHA as informações sobre as controladas em conjunto são:

- **Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.:** A sociedade foi constituída em novembro de 2011 e tem como objeto social promover, mediante incorporação imobiliária, empreendimento residencial e comercial, na cidade de Salvador no Estado da Bahia.

Provisão para Perda em Investimento

- **Masa Mineração Ltda. (“Masa Mineração”):** A sociedade foi constituída em 28 de abril de 2015 sob a denominação social de Masa Mineração Ltda. e tem como objeto social o empreendimento de pesquisa e lavra de substâncias minerais, bem como beneficiamento de minérios em geral e seus derivados. No final do exercício social de 2024, a COMPANHIA detinha participação direta equivalente a 100% do capital social da Masa Mineração.
- **Vista Golf Empreendimentos Imobiliários S.A.:** A sociedade foi constituída em abril de 2006 e tem como objeto social promover, mediante incorporação imobiliária, empreendimento residencial no bairro de Jurubatuba, subdistrito Capela do Socorro, na capital do estado de São Paulo. Em junho de 2024, a COMPANHIA passou a avaliar a participação na investida Vista Golf pelo método de custo, e não mais por equivalência patrimonial, em razão de não haver mais relação de coligação com a investida.

Outras Participações

As informações sobre os investimentos nos quais a COMPANHIA detém participação societária não avaliada por equivalência patrimonial, cuja intenção é auferir rendimentos de longo prazo são:

- **Klabin S.A.:** A sociedade foi constituída em dezembro de 1934, e em conjunto com suas controladas e controladas em conjunto, atua nos segmentos da indústria de papel e celulose, atendendo aos mercados interno e externo com fornecimento de madeira, celulose, papéis para embalagem, sacos de papel e caixas de papelão ondulado. Suas atividades são integradas desde o reflorestamento (silvicultura) até a fabricação dos produtos finais. A Klabin é uma sociedade anônima de capital aberto com ações e certificados de depósitos de ações (*units*) negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) sob os códigos (*tickers*) KLBN3, KLBN4 e KLBN11.
- **Ultrapar Participações S.A.:** A sociedade foi constituída em dezembro de 1953 e tem como objeto social a aplicação de capitais próprios no comércio, na indústria e na prestação de serviços, mediante a subscrição ou aquisição de ações e cotas de outras sociedades. Por meio de suas controladas, atua no segmento de distribuição de gás liquefeito de petróleo – GLP (“Ultragaz”), na distribuição de combustíveis e atividades relacionadas (“Ipiranga”) e na prestação de serviços de armazenagem de grãos líquidos (“Ultracargo”). A Ultrapar é uma sociedade anônima de capital com ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob o código (*ticker*) UGPA3.
- **BrasilAgro – Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas:** A sociedade foi constituída em setembro de 2005 e tem como objeto social (i) a exploração, importação e exportação de atividades e insumos agrícolas, pecuárias e florestal; (ii) compra, venda e locação de imóveis rurais/urbanos; e (iii) intermediação de natureza imobiliária de quaisquer tipos e administração de bens próprios e de terceiros. A BrasilAgro é uma sociedade anônima de capital com ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob o código (*ticker*) AGRO3.

3.4. INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Balanço Patrimonial (BP)

BALANÇO PATRIMONIAL MONTEIRO ARANHA (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUN 2025
ATIVO CIRCULANTE	1.217.672
Caixa e Equivalentes de Caixa	807.745
Aplicações financeiras	332.661
- Fundos de renda fixa	239
- Fundos de ações (FIA) e Fundos de cotas de FIA	26.335
- Ações (ETFs e BDRs)	248.178
- Fundos de investimento em participações	6.275
- Fundos imobiliários	51.634
Bryggen FII (Edifício Argentina)	24.385
BPML11	11.864
LRDI11	15.393
Contas a receber	22.135
Tributos a recuperar	50.390
Outros ativos circulantes	4.741
ATIVO NÃO CIRCULANTE	810.597
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	16.812
Contas a receber - LP	11.743
Estoques de imóveis a comercializar	4.956
Outros Ativos Não Circulantes - LP	113
INVESTIMENTOS	787.920
Participações em coligadas	28
Outras participações	786.674
- Klabin S.A.	398.714
- Ultrapar Participações S.A.	250.980
- BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades	136.980
Propriedades para investimento	1.218
IMOBILIZADO	5.268
Imobilizado	5.268
INTANGÍVEL	597
Intangível	597
TOTAL DO ATIVO	2.028.269

Fonte: Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br).

BALANÇO PATRIMONIAL MONTEIRO ARANHA (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUN 2025
PASSIVO CIRCULANTE	328.889
Obrigações sociais e trabalhistas	1.564
Fornecedores	1.968
Tributos a recolher	541
Empréstimos e financiamentos	321.750
Outras obrigações	2.082
Arrendamentos a pagar	984
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	804.900
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	804.900
Empréstimos e financiamentos - LP	398.712
Arrendamentos a pagar - LP	5.664
Tributos diferidos	400.524
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	894.480
Capital social	616.838
Reservas de lucros	341.198
Lucros (Prejuízos) acumulados	(63.556)
Ajustes a mercado	-
TOTAL DO PASSIVO	2.028.269

Fonte: Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br).

Demonstração do Resultado Consolidado do Exercício (DRE)

DRE HISTÓRICO MONTEIRO ARANHA (R\$ mil)	JUN 2025
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	13.179
Outras Receitas Operacionais	13.179
IMPOSTOS E DEDUÇÕES	-
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	13.179
Custos Operacionais	-
LUCRO BRUTO	13.179
Despesas Operacionais	(109.973)
Despesas Gerais e Administrativas	(12.788)
Outras Despesas Operacionais	(97.185)
EBITDA	(96.794)
D&A	-
EBIT	(96.794)
Resultado Financeiro	(22.385)
Receitas financeiras	25.534
Despesas financeiras	(47.919)
EBT	(119.179)
IRPJ e CSLL	55.623
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	(500)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	56.123
RESULTADO OPERACIONAL	(63.556)
LUCRO LÍQUIDO	(63.556)

Fonte: Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br).

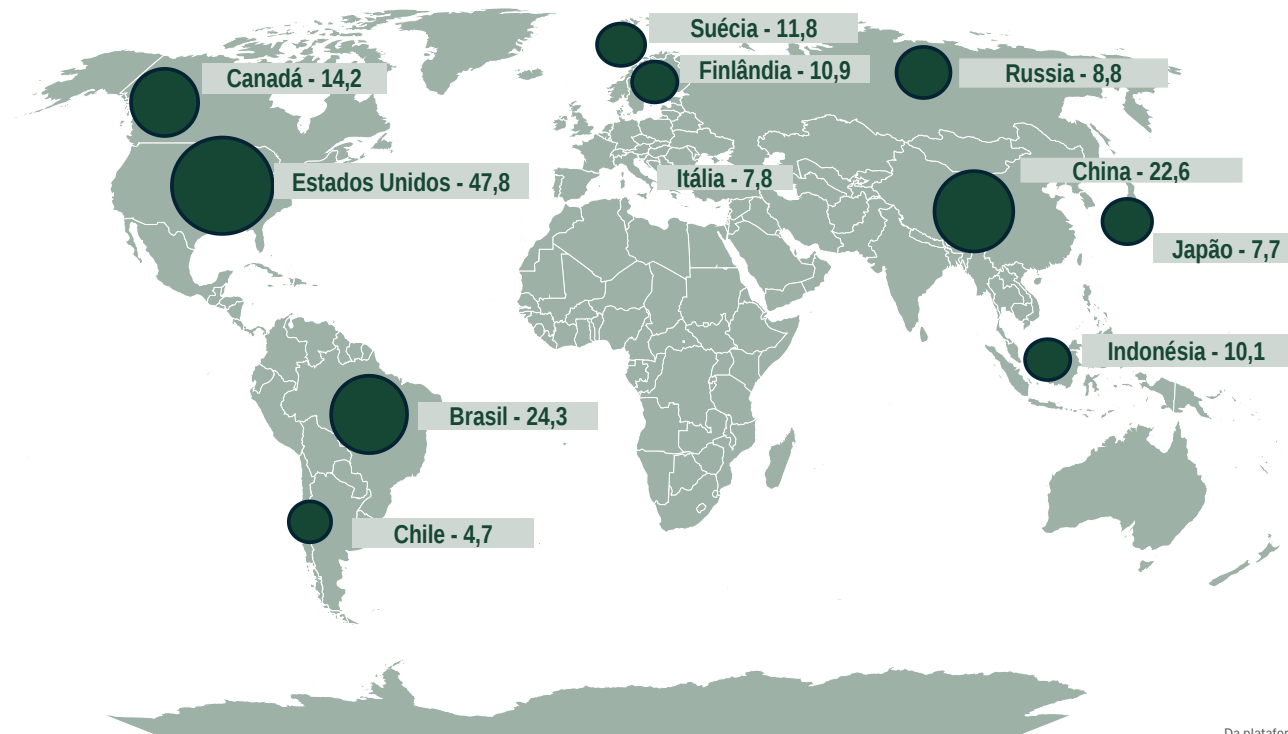
3.5. ANÁLISE DOS SETORES DOS SEUS PRINCIPAIS INVESTIMENTOS

3.5.1. PAPEL E CELULOSE

Segundo a Associação Brasileira Técnica de Celulose e Papel (ABTCP), o setor de celulose e papel no Brasil é composto por 220 empresas que possuem atividade em 540 municípios espalhados por 18 estados, gerando cerca de 128 mil empregos diretos e 640 mil empregos indiretos. Ainda de acordo com a ABTCP, a área florestal preservada pelas empresas que atuam nesse segmento industrial é de 2,9 milhões de hectares. Para fins industriais, o setor de celulose e papel planta mais 2,2 milhões de hectares, sendo a maior parte de florestas certificadas. A associação destaca que essa atuação é sustentável, uma vez que preserva o meio ambiente e simultaneamente gera uma contrapartida social a partir de suas atividades. Além disso, essas atividades fazem com que a biodiversidade seja protegida, bem como os recursos hídricos. Dessa forma, as florestas plantadas por esse setor geram contribuição ambiental (pelo sequestro de CO₂, a conservação do solo e a restauração de terras degradadas).

A Indústria Brasileira de Árvores (IBÁ), em seu Relatório 2024, afirma que, em 2023, o Brasil se consolidou como o segundo maior produtor mundial de celulose, atrás apenas dos Estados Unidos da América. Foram produzidas, considerando o processo químico – tanto fibra curta (eucalipto) como longa (pinus) – e a pasta de alto rendimento, 24,3 milhões de toneladas. O volume exportado atingiu 18,1 milhões de toneladas, representando um decaimento de 5,2% em relação ao ano anterior. Já o volume consumido no mercado interno atingiu 6,2 milhões de toneladas, com importação de 0,1 milhões de toneladas. No gráfico a seguir, é possível observar os principais produtores mundiais de celulose:

PAISES PRODUTORES MUNDIAIS DE CELULOSE (EM MILHÕES DE TONELADAS)

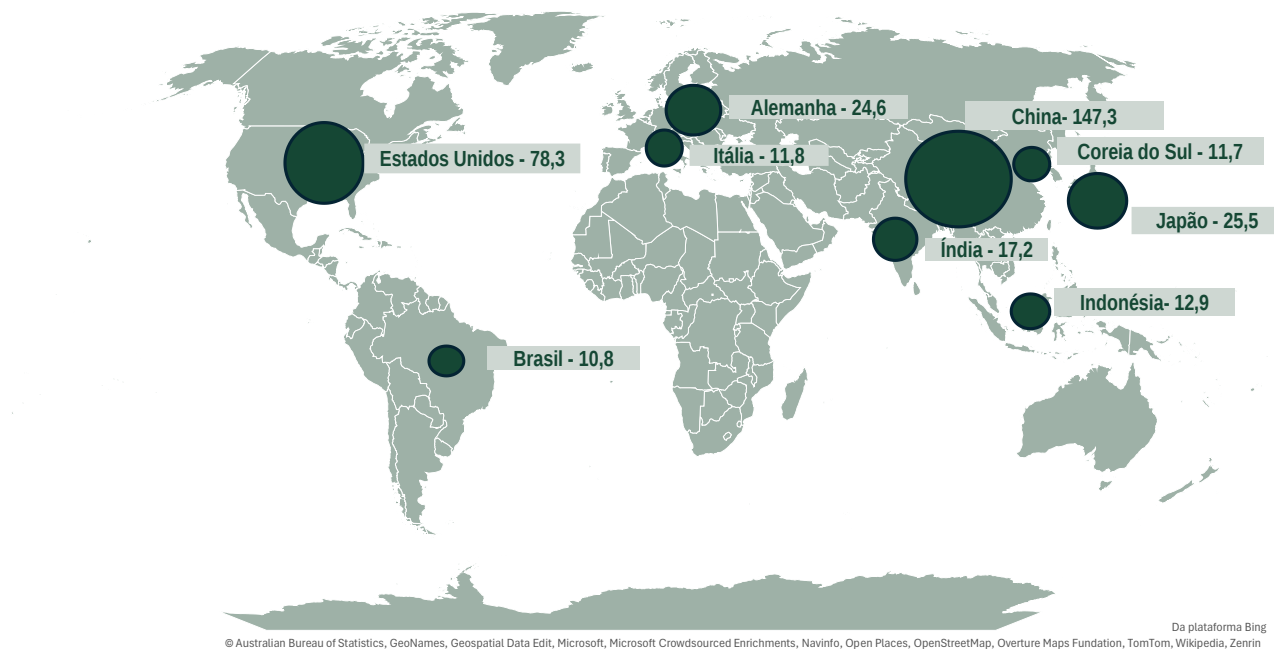


Da plataforma Bing
© Australian Bureau of Statistics, GeoNames, Geospatial Data Edit, Microsoft, Microsoft Crowdsourced Enrichments, Navinfo, Open Places, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation, TomTom, Wikipedia, Zenrin

Fonte: Relatório IBÁ 2024

Ainda de acordo com estudos da IBÁ referentes ao ano de 2023, em termos de papel, o Brasil se encontrava no nono lugar no *ranking* mundial, com 10,8 milhões de toneladas, uma retração de 1,8% em relação ao ano anterior. A principal razão desse desempenho foi a leve retração das exportações e consumo do mercado interno, que ficaram 0,3 e 0,1 pontos percentuais abaixo do volume registrado em 2022. No gráfico a seguir, estão os principais produtores mundiais de papel:

PRINCIPAIS PRODUTORES MUNDIAIS DE PAPEL (EM MILHÕES DE TONELADAS)



Fonte: Relatório IBÁ 2024

3.5.2. DISTRIBUIÇÃO DE COMBUSTÍVEIS

Segundo informações do Anuário Estatístico Brasileiro do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis 2025– Seção 3, da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP), ao fim de 2024 havia no Brasil 301 bases de distribuição de combustíveis líquidos autorizadas pela ANP, divididas da seguinte maneira entre as regiões: 99 no Sudeste; 56 no Sul; 52 no Centro-Oeste; 48 no Nordeste; e 46 no Norte, conforme o gráfico a seguir.

BASES DE DISTRIBUIÇÃO DE COMBUSTÍVEIS LÍQUIDOS

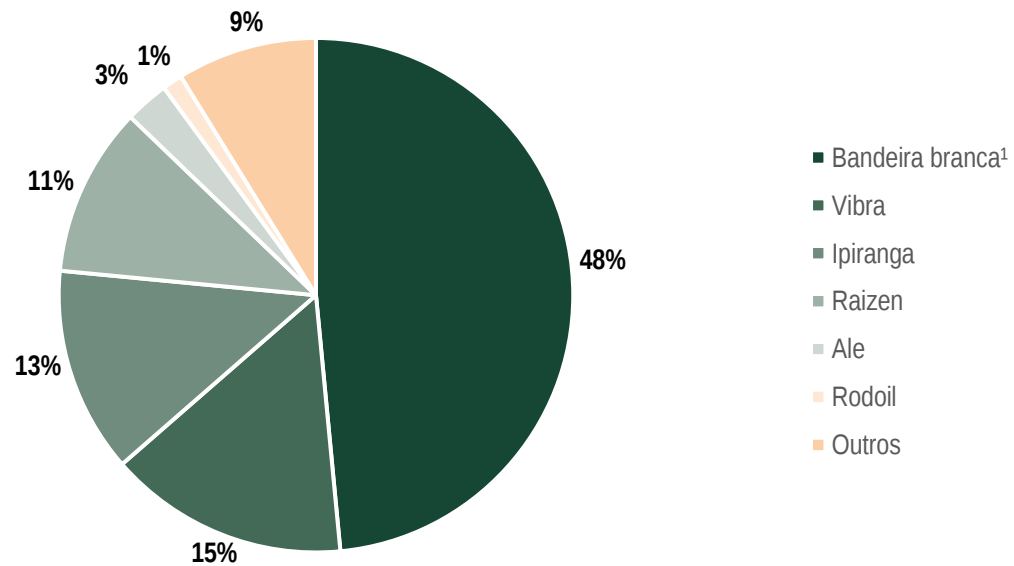


Fonte: Anuário Estatístico - Seção 3

O estudo acrescenta ainda que a capacidade nominal de armazenamento é de 7,9 milhões de m³. Deste total, 5,3 milhões de m³ (66,5%) destinaram-se aos derivados de petróleo (exceto GLP) e dividiram-se pelas regiões nos seguintes percentuais: Sudeste (33,3%), Sul (25,2%), Nordeste (17,1%), Norte (14,6%) e Centro-Oeste (9,6%)

No que diz respeito aos postos revendedores, o Anuário Estatístico Brasileiro do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis 2025 - Seção 3, indica que em 2024, três bandeiras somavam aproximadamente 38,4% do *market share* brasileiro. No gráfico a seguir, estão discriminadas as principais bandeiras de postos revendedores de combustíveis em 2024.

DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DOS POSTOS REVENDEDORES DE COMBUSTÍVEIS AUTOMOTIVOS NO BRASIL EM 2024 (POR BANDEIRA)



¹Posto que pode ser abastecido por qualquer distribuidora.

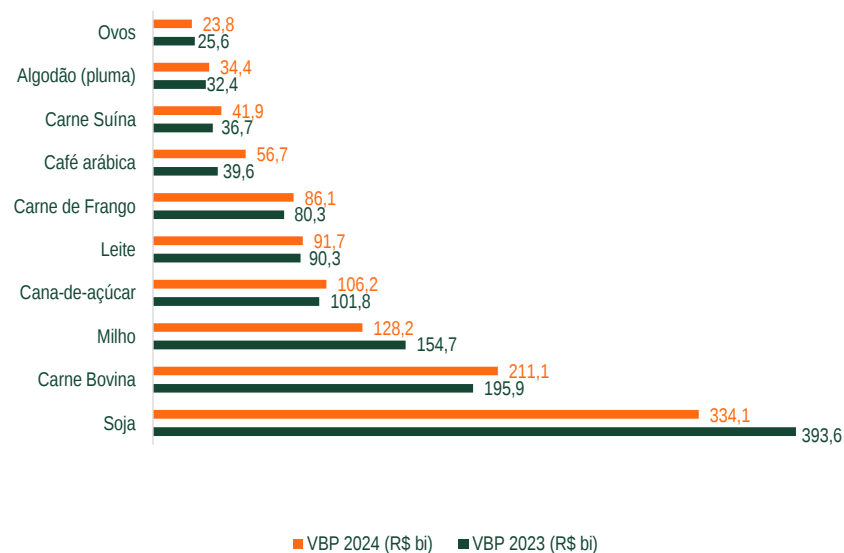
Fonte: Anuário Estatístico Brasileiro do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis 2025 — Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis

3.5.3. AGRONEGÓCIO

De acordo com a Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA). O agronegócio brasileiro passou, nos últimos 50 anos, por um processo contínuo de transformação produtiva que o colocou entre os principais fornecedores globais de alimentos, fibras e energia. Essa evolução decorre de ganhos de produtividade sustentados por ciência e tecnologia, políticas públicas setoriais e pelo protagonismo dos produtores rurais, resultando em uma agricultura tropical intensiva em tecnologia e orientada à sustentabilidade dos recursos naturais. Esse movimento se tornou um vetor consistente de transformação econômica e social no país, com produção de excedentes, abertura e consolidação de mercados externos, superávits comerciais e redução estrutural do preço dos alimentos ao consumidor doméstico, ampliando o poder de compra da população.

Em termos macroeconômicos, o agronegócio respondeu por quase um quarto do PIB brasileiro em 2024, somando R\$ 2,72 trilhões. Desse total, 70% são atribuídos ao ramo agrícola (cerca de R\$ 1,9 trilhão) e 30% à pecuária (aproximadamente R\$ 819,26 bilhões).

Comparativo 2023-2024 dos 10 principais produtos do VBP



Fonte: *Panorama do Agro / CNA*

O Valor Bruto da Produção (VBP) agropecuária alcançou R\$ 1,35 trilhão em 2024, uma alta de 7,4% frente a 2023. Desse montante, R\$ 886,6 bilhões vieram da produção agrícola e R\$ 460,8 bilhões do segmento pecuário. No ranking de VBP por produto, a soja em grão lidera (R\$ 334,1 bilhões), seguida pela pecuária de corte (R\$ 211,1 bilhões), milho (R\$ 128,2 bilhões), cana-de-açúcar (R\$ 106,2 bilhões) e pecuária de leite (R\$ 91,7 bilhões); em seguida aparecem carne de frango (R\$ 86,1 bilhões), café arábica (R\$ 56,7 bilhões) e carne suína (R\$ 41,9 bilhões). A queda observada em 2024 no VBP de soja, milho e ovos reflete a contração internacional de preços e, no caso dos grãos, também a redução de produção no ano; para ovos, pesou a máxima histórica de 2023.

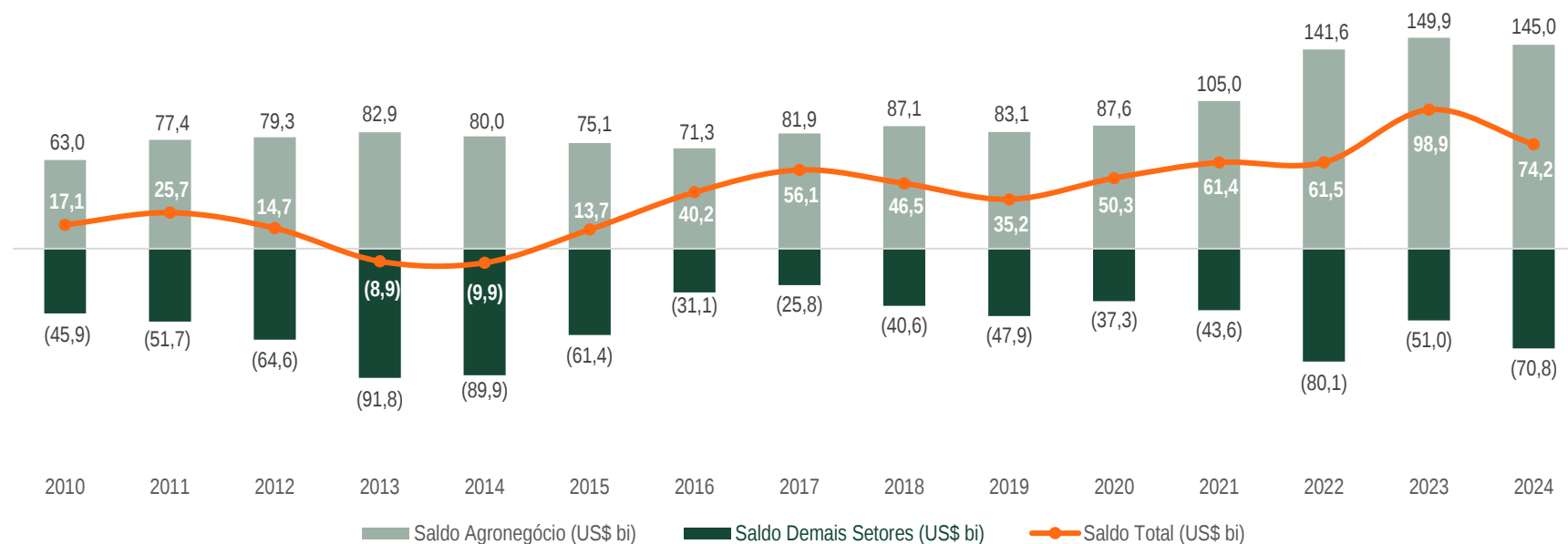
Produto	Δ% Produção	Δ% Preços	Δ% VBP
Soja	-4,5%	-11,2%	-15,1%
Carne Bovina	9,2%	-1,3%	7,8%
Milho	-12,3%	-5,5%	-17,1%
Cana-de-açúcar	-0,9%	5,3%	4,3%
Leite	1,2%	0,3%	1,5%
Carne de Frango	1,1%	5,7%	7,2%
Café arábica	1,8%	40,9%	43,4%
Carne Suína	1,1%	12,0%	16,4%
Algodão (pluma)	12,0%	-9,1%	2,6%
Ovos	3,7%	-10,1%	-6,8%

Fonte: *Panorama do Agro / CNA*

No mercado de trabalho, o agro absorve cerca de 1 de cada 3 trabalhadores da força de trabalho nacional: ao fim do 4º tri de 2024, 26% dos 108,4 milhões de trabalhadores do país estavam no agronegócio (28,2 milhões de pessoas), distribuídos entre atividades primárias (7,95 milhões; 28,2%), agrosserviços (10,18 milhões; 36%), agroindústria (4,73 milhões; 16,8%), autoconsumo (5,04 milhões; 17,9%) e insumos (315,1 mil; 1,1%).

Do ponto de vista externo, 49% das exportações brasileiras em 2024 foram de produtos do agronegócio. O setor é o principal responsável pelos sucessivos superávits da balança comercial brasileira, superando de forma recorrente o déficit dos demais setores.

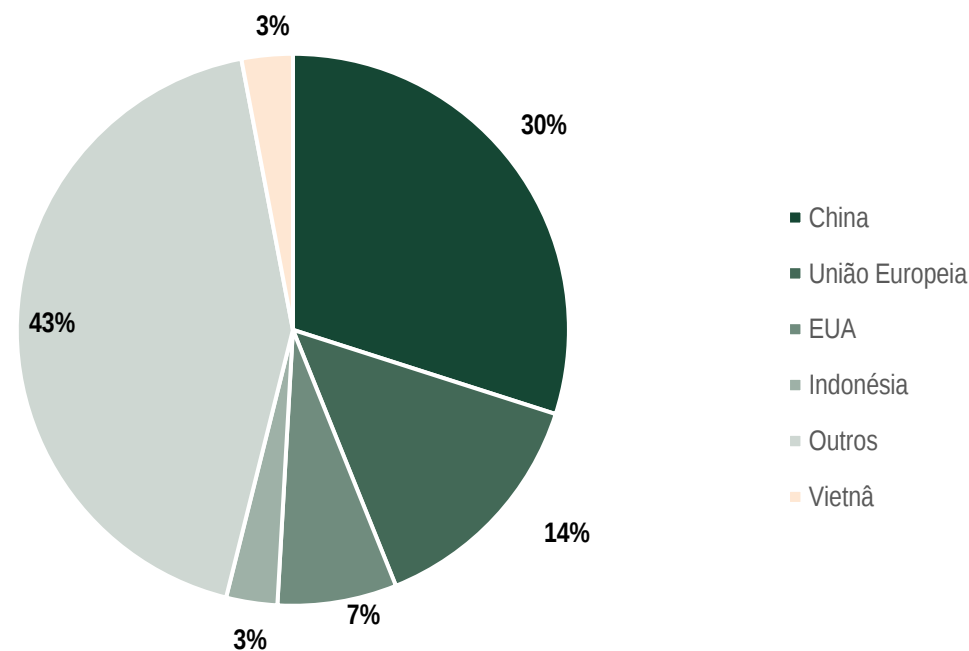
Saldo da Balança Comercial Brasileira de 2010 a 2024 (em US\$ bilhões)



Fonte: *Panorama do Agro / CNA*

A diversificação de destinos também é um traço marcante: em 2024 o agro do Brasil exportou para mais de 200 parceiros. A China concentrou 30% do valor (cerca de US\$ 49,7 bilhões), seguida da União Europeia (14%), Estados Unidos (7%), Indonésia (3%) e Vietnã (3%); os demais destinos somaram 43% (cerca de US\$ 71,2 bilhões).

Exportações do Agronegócio por principais destinos (%), 2024



Fonte: [Panorama do Agro / CNA](#)

Em valores, o Brasil foi o 2º maior exportador mundial de produtos agropecuários em 2023, com cerca de US\$ 149,7 bilhões, atrás apenas dos Estados Unidos (US\$ 180,1 bilhões). Entre 2022 e 2023, as exportações brasileiras do setor cresceram 6,7%, superando a variação dos principais concorrentes e a média mundial (0,7%), enquanto os EUA reduziram 11,4%.

Variáveis	Soja	Café	Suco de Laranja	Açúcar	Carne Bovina	Carne de Frango	Milho	Algodão	Carne Suína
Produção - Ranking	1º Maior	1º Maior	1º Maior	1º Maior	2º Maior	2º Maior	3º Maior	3º Maior	4º Maior
(% Produção Mundial)	40%	38%	70%	23%	19%	15%	10%	14%	4%
Exportação - Ranking	1º Maior	1º Maior	1º Maior	1º Maior	2º Maior	1º Maior	2º Maior	1º Maior	4º Maior
(% Exportação Mundial)	58%	31%	71%	52%	28%	36%	24%	30%	14%

Fonte: [Panorama do Agro / CNA](#)

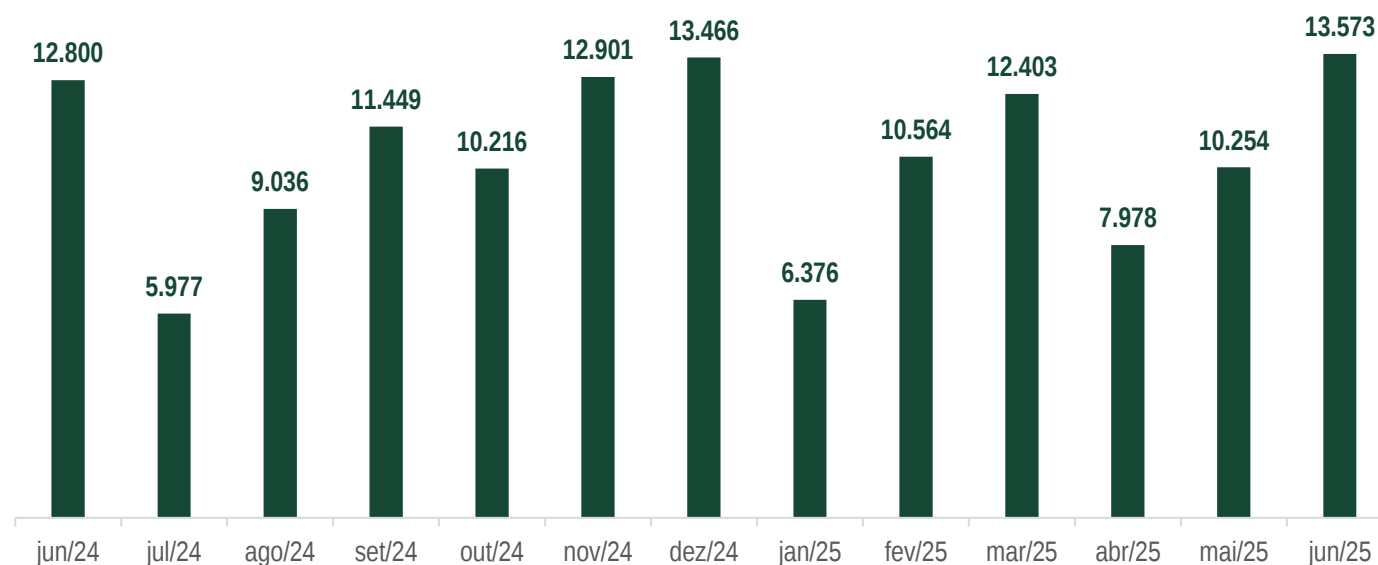
Em síntese, o setor agropecuário brasileiro combina escala, produtividade e liderança internacional, sustentando peso significativo no PIB, no emprego e no equilíbrio externo do país. A composição do VBP evidencia a centralidade de grãos (especialmente soja e milho), cana e proteínas animais, enquanto a inserção internacional diversificada, com destaque para a China e a União Europeia, confirma a relevância estratégica do Brasil nas cadeias globais de alimentos, fibras e energia.

3.5.4. SETOR DE REAL ESTATE

IMÓVEIS RESIDENCIAIS

A “Pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário – Junho 2025”, formulada pela SECOVI que traz dados sobre os lançamentos, comercialização, vendas e oferta final de unidades residenciais por região do país. Quanto ao lançamento de unidades residenciais, o estudo aponta que 61,148 mil unidades foram lançadas no primeiro semestre de 2025, conforme pode ser observado no gráfico a seguir. Esse resultado é 3,0% inferior ao último semestre.

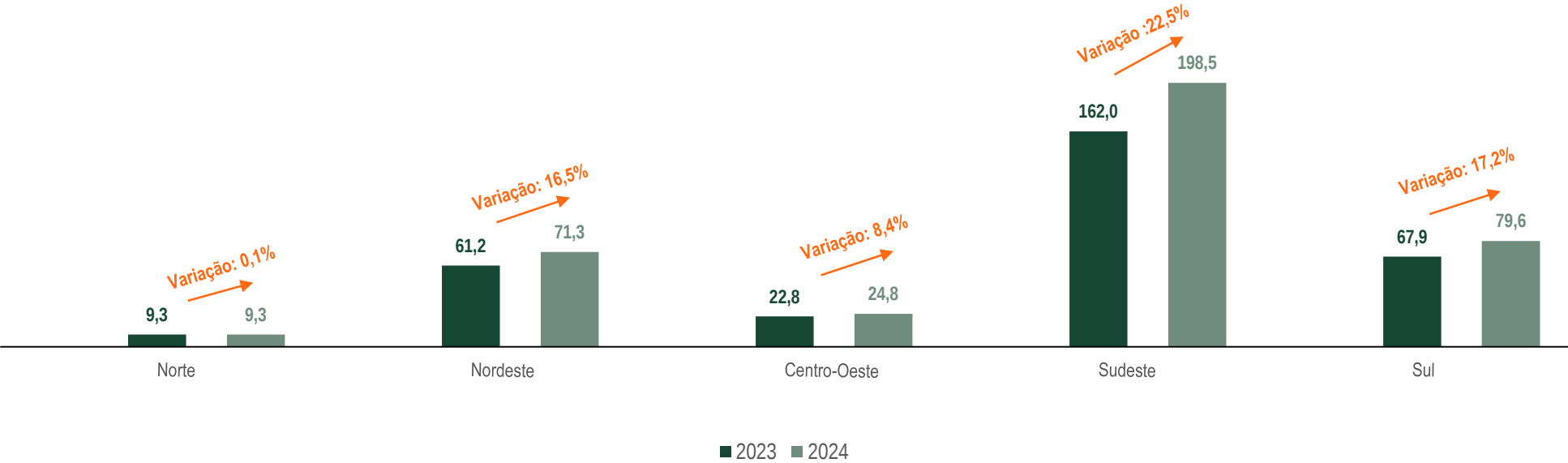
UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR MÊS



Fonte: Pesquisa Mensal do Mercado Imobiliário - SECOVI-SP

O Anuário do mercado imobiliário – 2024, formulado pela SECOVISP, disponibiliza dados do mercado imobiliário com abrangência nacional. Quando comparamos o ano de 2024 com o de 2023, todas as regiões do país apresentaram um crescimento ou estabilidade no volume de unidades lançadas, sendo a maior variação percentual percebida na Região Sudeste (22,5%), como demonstrado no gráfico a seguir.

Unidades Residenciais Lançadas por Região
(Em mil Unidades)



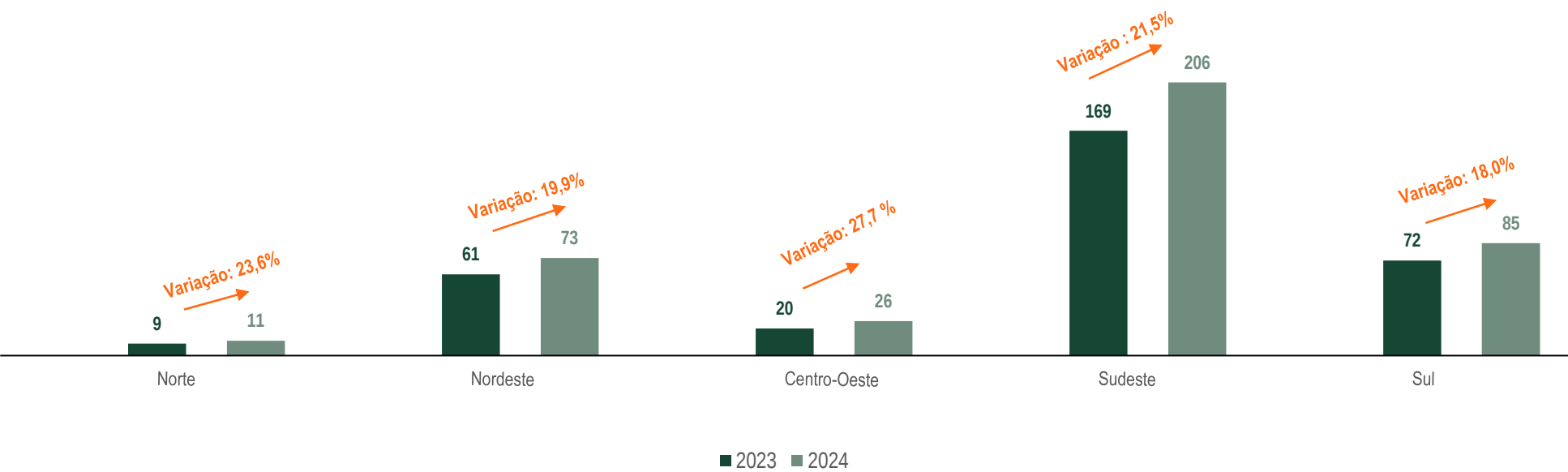
Fonte: *Anuário do Mercado Imobiliário | 2024*

No que se refere à comercialização de unidades residenciais, o Anuário da SECOVI apresenta os seguintes resultados por região. As regiões pesquisadas comercializaram 400,5 mil unidades residenciais novas em 2024, aumento de 21% em relação ao ano anterior, quando foram vendidas 331,4 mil unidades. Em valores, foi vendido um montante de R\$ 229,2 bilhões no ano, superando em 23% o VGV (Valor Global de Vendas) registrado em 2023 (R\$ 186,9 bilhões).

Segmentando as vendas por regiões do País, todas registraram crescimento em 2024. O maior avanço percentual ocorreu no Centro-Oeste, com alta de 27,7% e a comercialização de 26 mil unidades, frente às 20,4 mil unidades de 2023. Já a menor variação foi observada no Sul, com aumento de 18,0% e vendas de 84,5 mil unidades no ano. Do total de 400,5 mil unidades comercializadas em

2024, a maior participação percentual foi do Sudeste (51,3%), seguido pelo Sul (21,1%), Nordeste (18,3%), Centro-Oeste (6,5%) e Norte (2,8%). Apenas as regiões Sul e Nordeste apresentaram redução na participação relativa em comparação a 2023.

Unidades Residenciais Vendidas por Região
(Em mil Unidades)



Fonte: Anuário do Mercado Imobiliário | 2024

Por fim, ao comparar os números de lançamentos e vendas, o estudo conclui que em 2024 as regiões pesquisadas lançaram 382,5 mil unidades residenciais, o que representou um aumento de 15,5% em relação às 331,4 mil unidades lançadas em 2023. Já as vendas também cresceram no período, passando de 331,4 mil unidades em 2023 para 400,5 mil unidades em 2024, um aumento de 20,8%.

3.6. PREMISSAS MACROECONÔMICAS

Em atendimento ao inciso IV do art. 12 do Anexo C da Resolução CVM 215/24, apresentamos a seguir as premissas macroeconômicas utilizadas na presente avaliação, bem como suas fontes.

- **Taxa de inflação americana de longo prazo** – 2,0%. Fonte: Federal Reserve Open Market Committee – <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomccalendars.htm>.
- **Taxa de inflação brasileira de longo prazo** – 3,8%. Fonte: Sistema de Expectativas do Bacen – <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#!/consultas>.
- **Taxa livre de risco (custo do patrimônio líquido)** – 3,6%. Corresponde à rentabilidade (*yield*) média do US T-Bond 20 anos (Federal Reserve) entre 01/07/2020 e 30/06/2025. Fonte: http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interestrate/yield_historical.shtml.
- **Risco-país** – 2,6%. Corresponde à média do risco-país entre 01/07/2020 e 30/06/2025. Fonte: [EMBI+](#), desenvolvido por J. P. Morgan.
- **PIB brasileiro de longo prazo** – 2,0%. Fonte: Sistema de Expectativas do Bacen – <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#!/consultas>.

3.7. INVESTIMENTOS RELEVANTES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao inciso V do art. 12 do Anexo C da Resolução CVM 215/24, informamos que não foram considerados quaisquer projetos relevantes de investimentos futuros na presente avaliação nem nas demais metodologias avaliatórias apresentadas neste Laudo.

4. VALORES APURADOS PELOS DIFERENTES CRITÉRIOS

A avaliação das AÇÕES DA MONTEIRO ARANHA, no contexto da OPA, foi realizada com base nos critérios estabelecidos pela Resolução CVM nº 215/24. Os critérios mencionados na legislação e na regulamentação são os seguintes:

- A. Cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado nos doze meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA e entre a data de divulgação do Fato Relevante que dá notícia da OPA e a data de entrega do laudo de avaliação à CVM.
- B. Valor do patrimônio líquido por ação apurado nas últimas informações periódicas (anuais ou trimestrais) enviadas à CVM.
- C. Valor econômico por ação (fluxo de caixa descontado, múltiplos de mercado ou múltiplos de transação).
- D. Outro critério de avaliação escolhido pelo avaliador geralmente aceito no ramo de atividade da companhia avaliada, previsto em Lei ou aceito pela CVM, para a definição do preço justo ou intervalo de valor, se for o caso, e não abrangido nos tópicos anteriores.

Para fins de avaliação da MONTEIRO ARANHA, analisamos todos os critérios mencionados, que serão descritos nos capítulos subsequentes.

4.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO CONSIDERADOS

A. Abordagem de Mercado – Preço Médio Ponderado de Cotação das Ações em Bolsa

Esta metodologia visa avaliar uma empresa pela soma de todas as suas ações a preços de mercado. Como o preço de uma ação é definido pelo valor presente do fluxo de dividendos futuros e de um preço de venda ao fim do período, a uma taxa de retorno exigida, sob a Hipótese do Mercado Eficiente, essa abordagem indicaria o valor correto da empresa para os investidores, quando não afetada por fatores como liquidez da ação no mercado.

B. Abordagem Contábil – Valor do Patrimônio Líquido Contábil por Ação

Esta metodologia visa avaliar a empresa pelo valor contábil de seus ativos e passivos. É aplicada por meio de um exame da documentação de suporte, cujo objetivo é a verificação de uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais e regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, dentro de “Princípios e Convenções de Contabilidade Geralmente Aceitos”, aplicados de acordo com a legislação brasileira.

C. Abordagem da Renda e de Mercado: Múltiplo de mercado

Essa metodologia define o valor da empresa extrapolando-o por meio de comparação com outras empresas que operam no mesmo setor de atividade e em mercados com as mesmas características. Os múltiplos mercadológicos são calculados dividindo-se variáveis, como valor de mercado da companhia, por uma série de indicadores presentes nos demonstrativos financeiros, como lucros estimados, estimativas de valor operacional de companhias comparáveis, bem como EBITDA.

D. Abordagem de Mercado – Valor do Patrimônio Líquido a Mercado

Esta metodologia visa avaliar a empresa pelo ajuste do valor contábil (saldo líquido) de seus ativos e passivos aos seus respectivos valores de mercado. Os ativos e passivos passíveis de ajuste a mercado, são avaliados pelo valor de mercado, sendo realizada a comparação entre esse valor e seu valor contábil (saldo líquido). Esses ajustes são somados ao valor do patrimônio líquido contábil, determinando, assim, o valor de mercado da empresa pela abordagem de valor do Patrimônio Líquido a Mercado. O valor justo de mercado da empresa será o valor do patrimônio líquido considerando os ajustes encontrados para os ativos e passivos avaliados.

E. Abordagem do Valor de Mercado dos Ativos e Passivos, Ajustado Por Desconto de Ilíquidez/Holding

Essa metodologia de avaliação adota descontos fundamentados em bibliografia acadêmica consolidada, além de refletir práticas usualmente adotadas pelo mercado (vide anexo 9). A abordagem visa avaliar uma empresa pelo ajuste do valor contábil (saldo líquido) de seus ativos e passivos aos seus respectivos valores de mercado. Esses ajustes são somados ao valor do patrimônio líquido contábil, e posteriormente aplica-se um desconto de ilíquidez/holding, determinando, assim, o valor de mercado da empresa pela abordagem de valor do Valor de Mercado dos Ativos e Passivos, Ajustado Por Desconto de Ilíquidez/Holding.

4.2. APLICABILIDADE DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os avaliadores consideram o critério “E” como metodologia mais apropriada para determinar o valor justo das AÇÕES DA MONTEIRO ARANHA.

Visto que a MONTEIRO ARANHA é uma sociedade de participações, em geral não controladora, e possui baixa liquidez, uma vez identificado os valores de mercado de ativos e passivos, a metodologia contempla ajustes no resultado do somatório destes valores, em linha com a literatura financeira e práticas de mercado ^{3 4}. A literatura financeira ^{5,6} e práticas de mercado indicam que o “valor justo” de sociedades holdings e de baixa liquidez não podem ser calculadas apenas pelo resultado da soma dos valores individualizados de mercado dos ativos e passivos, sendo necessária a realização dos devidos ajustes.

A utilização desta metodologia alternativa está pautada no inciso IV do art. 13 do Anexo C a Resolução CVM 215/24, segundo o qual poderá ser adotado critério de avaliação geralmente aceito no ramo de atividade da companhia avaliada, previsto em lei ou aceito pela CVM.

³ OPA por aumento de participação da Monteiro Aranha S.A., cujo registro foi julgado e aprovado pela CVM em 24/12/2020.

⁴ OPA para cancelamento de registro da Polipropileno Participações S.A. (Processo RJ2005/6223), cujo registro foi julgado e aprovado pela CVM em 26/10/2005.

⁵ Damodaran, Aswath. **Comatose Markets: What if Liquidity is Not the Norm?** Nova Iorque, New York University - Stern School of Business, 2010,3 Acesso: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1729408

⁶ SOCIÉTÉ FRANÇAISE DES EVALUATEURS, **Primes et décotes dans le cadre des évaluations financières**, Paris, 2018, 40.

5. AVALIAÇÃO PELO PREÇO MÉDIO PONDERADO DE COTAÇÃO DAS AÇÕES EM BOLSA

5.1. METODOLOGIA

A metodologia do preço médio ponderado das ações (VWAP, do inglês, *Volume-Weighted Average Price*) visa avaliar uma empresa pela soma de todas as suas ações a preços de mercado. Como o preço de uma ação é definido pelo valor presente do fluxo de dividendos futuros e de um preço de venda ao fim do período, a uma taxa de retorno exigida, sob a Hipótese do Mercado Eficiente, essa abordagem indica o valor correto da empresa para os investidores, quando não afetada por fatores como liquidez da ação no mercado.

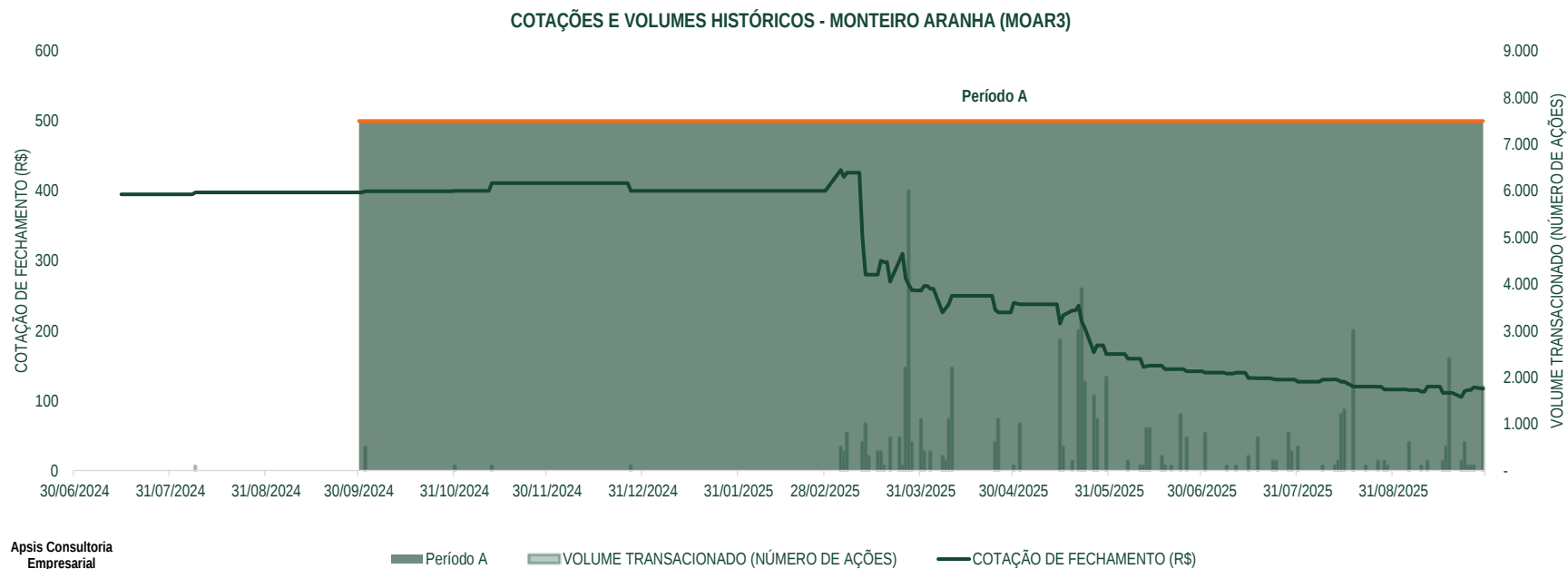
5.2. AVALIAÇÃO

Os avaliadores identificaram que, no momento de elaboração do presente Laudo, não foi divulgado Fato Relevante no qual a COMPANHIA informa sobre a possibilidade de realizar uma OPA, portanto o critério de Cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, entre a data de divulgação do fato relevante que dá notícia da OPA e a data de entrega do Laudo de Avaliação à CVM, não é aplicável.

Os critérios analisados foram os seguintes:

- Cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, nos 12 meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA.
- Cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado, entre a data de divulgação do fato relevante que dá notícia da OPA e a data de entrega do Laudo de Avaliação à CVM. Considerando que o Laudo de Avaliação foi entregue em 01.10.2025 à Companhia e, na mesma data, a Companhia providenciou a divulgação de Fato Relevante dando notícia da realização da OPA, este critério é considerado como não aplicável para a avaliação.

As cotações e volumes históricos utilizados na análise estão presentes no Anexo 3.



Data-base do Laudo: 30/06/2025. Data de Emissão do Laudo: 01/10/2025. Data do Fato Relevante: N/A

5.3. RESULTADO – PREÇO MÉDIO PONDERADO DAS AÇÕES EM BOLSA

REFERÊNCIA	DESCRIÇÃO	PERÍODO	VWAP ¹ (R\$)
A	12 meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA	29/09/2024 - 29/09/2025	205,71
B	Entre a data de divulgação do fato relevante que dá notícia da OPA e a data de entrega do Laudo de Avaliação à CVM	N/A	N/A

¹**Volume Weighted Average Price**, em português, preço médio ponderado por volume calculado com base na média do preço de fechamento ponderado pelo volume de transações, extraído do S&P Capital IQ Pro.

Observações: Na data de elaboração do presente laudo, não havia fato relevante relacionado à OPA. Eventuais diferenças entre as datas de referência e as datas analisadas se devem ao fechamento do mercado nas respectivas datas. Dados capturados até dois dias úteis anteriores à Data de Emissão do Laudo, devido ao tempo entre o fechamento do mercado, a conclusão dos cálculos e a emissão do Laudo.

6. AVALIAÇÃO POR PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL POR AÇÃO

6.1. METODOLOGIA

Foi efetuado o cálculo do valor por ação dividindo-se o patrimônio líquido contábil pelo número de ações da COMPANHIA constantes na documentação de suporte já mencionada, e entende-se, com base nas divulgações e revisões de auditores, que há uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, dentro de “Princípios e Convenções de Contabilidade Geralmente Aceitos”, aplicados de acordo com a legislação brasileira.

6.2. AVALIAÇÃO

Dada a informação exposta, na data-base do Laudo, o valor do patrimônio líquido contábil de MONTEIRO ARANHA é o que consta no quadro a seguir, com base nas informações financeiras auditadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2025, revisadas por seus respectivos auditores independentes e enviadas à CVM, conforme disposto na Resolução CVM nº 215/24.

BALANÇO PATRIMONIAL MONTEIRO ARANHA (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUN 2025
ATIVO CIRCULANTE	1.217.672
Caixa e Equivalentes de Caixa	807.745
Aplicações financeiras	332.661
- Fundos de renda fixa	239
- Fundos de ações (FIA) e Fundos de cotas de FIA	26.335
- Ações (ETFs e BDRs)	248.178
- Fundos de investimento em participações	6.275
- Fundos imobiliários	51.634
Bryggen FII (Edifício Argentina)	24.385
BPML11	11.864
LRDI11	15.393
Contas a receber	22.135
Tributos a recuperar	50.390
Outros ativos circulantes	4.741
ATIVO NÃO CIRCULANTE	810.597
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	16.812
Contas a receber - LP	11.743
Estoques de imóveis a comercializar	4.956
Outros Ativos Não Circulantes - LP	113
INVESTIMENTOS	787.920
Participações em coligadas	28
Outras participações	786.674
- Klabin S.A.	398.714
- Ultrapar Participações S.A.	250.980
- BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades	136.980
Propriedades para investimento	1.218
IMOBILIZADO	5.268
Imobilizado	5.268
INTANGÍVEL	597
Intangível	597
TOTAL DO ATIVO	2.028.269

Fonte: Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br).

BALANÇO PATRIMONIAL MONTEIRO ARANHA (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUN 2025
PASSIVO CIRCULANTE	328.889
Obrigações sociais e trabalhistas	1.564
Fornecedores	1.968
Tributos a recolher	541
Empréstimos e financiamentos	321.750
Outras obrigações	2.082
Arrendamentos a pagar	984
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	804.900
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	804.900
Empréstimos e financiamentos - LP	398.712
Arrendamentos a pagar - LP	5.664
Tributos diferidos	400.524
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	894.480
Capital social	616.838
Reservas de lucros	341.198
Lucros (Prejuízos) acumulados	(63.556)
Ajustes a mercado	-
TOTAL DO PASSIVO	2.028.269

Fonte: Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br).

6.3. RESULTADO – PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL POR AÇÃO

Com base nas Informações Trimestrais da MONTEIRO ARANHA, em 30 de junho de 2025, identificamos o valor do patrimônio líquido contábil de R\$ 73,01 (setenta e três reais e um centavo) para cada uma das AÇÕES DA MONTEIRO ARANHA, conforme as tabelas a seguir.

VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL POR AÇÃO	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL (R\$ mil)	894.480
QUANTIDADE DE AÇÕES (AÇÕES)	12.251.221
PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL POR AÇÃO - TOTAL (R\$)	73,01

Fonte Quantidade de Ações: Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br).

7. AVALIAÇÃO POR PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO

7.1 METODOLOGIA

Essa metodologia é derivada dos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), em que as demonstrações financeiras são preparadas com base no princípio do custo histórico, isto é, no custo de aquisição dos ativos, sendo posteriormente ajustadas, em grande parte, a valor justo. Devido a esse princípio e ao princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa menos o valor contábil de seus passivos é igual ao valor contábil do seu patrimônio líquido.

A aplicação da metodologia toma como ponto de partida os valores contábeis dos ativos e passivos e requer ajustes de alguns desses itens de modo a refletir seus prováveis valores de realização. O resultado da aplicação desse método pode fornecer uma base inicial à estimativa do valor da empresa, bem como uma base útil de comparação com o resultado de outras metodologias. Por outro lado, os princípios básicos de economia nos permitem criar a seguinte técnica de avaliação: o valor definido para os ativos menos o valor definido para os passivos é igual ao valor definido para o patrimônio líquido de uma empresa. Dentro de uma perspectiva de avaliação, as definições relevantes de valor são aquelas apropriadas ao objetivo da avaliação.

A abordagem do Patrimônio Líquido a Mercado, portanto, visa avaliar uma empresa pelo ajuste do valor contábil (saldo líquido) aos seus respectivos valores justos de mercado. Os ativos e passivos julgados relevantes são avaliados pelo valor justo de mercado, sendo feita a comparação entre esse valor e seu valor contábil (saldo líquido).

Esses ajustes, devidamente analisados, são somados ao valor do patrimônio líquido contábil, determinando, assim, o valor justo da empresa pela abordagem dos ativos. O valor justo da empresa será o valor do patrimônio líquido, considerados os ajustes encontrados para os ativos e passivos avaliados.

Cabe ressaltar que, ao trabalharmos com demonstrações financeiras auditadas, não foram objeto de nossos trabalhos a identificação e a quantificação de passivos não registrados ou não revelados pelas administrações das empresas.

7.2 AVALIAÇÃO

Dada a informação exposta, na data-base do Laudo, o valor do patrimônio líquido contábil da MONTEIRO ARANHA é o que consta no quadro a seguir, com base nas informações financeiras auditadas consolidadas referentes ao período findo em 30 de junho de 2025, revisadas por seus respectivos auditores independentes e enviadas à CVM, conforme disposto na Resolução CVM nº 215/24. Foram considerados ajustes a mercado atualizados até o penúltimo dia útil anterior a data de emissão do laudo, conforme descrito na tabela 7.2.1 Eventos e Ajustes Considerados na Avaliação, a seguir. As descrições detalhadas de cada ajuste a mercado está presente no Anexo 1.

BALANÇO PATRIMONIAL MONTEIRO ARANHA	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS		DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS A MERCADO
(R\$ mil)	SALDOS EM JUN 2025	AJUSTES A MERCADO	SALDOS EM JUN 2025 *
ATIVO CIRCULANTE	1.217.672	(1.847)	1.215.825
Caixa e Equivalentes de Caixa	807.745	-	807.745
Aplicações financeiras	332.661	(1.847)	330.814
- Fundos de renda fixa	239	-	239
- Fundos de ações (FIF) e Fundos de cotas de FIF	26.335	(753)	25.582
- Ações (ETFs e BDRs)	248.178	(2.725)	245.453
- Fundos de investimento em participações	6.275	-	6.275
- Fundos imobiliários	51.643	1.631	53.274
Bryggen FII (Edifício Argentina)	24.385	-	24.385
BPML11	11.864	(400)	11.464
LRDI11	15.393	2.031	17.425
Contas a receber	22.135	-	22.135
Tributos a recuperar	50.390	-	50.390
Outros ativos circulantes	4.741	-	4.741
ATIVO NÃO CIRCULANTE	810.597	91.576	902.173
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	16.812	-	16.812
Contas a receber - LP	11.743	-	11.743
Estoques de imóveis a comercializar	4.956	-	4.956
Outros Ativos Não Circulantes - LP	113	-	113
INVESTIMENTOS	787.920	91.576	879.496
Participações em coligadas	28	-	28
Outras participações	786.674	48.091	834.765
- Klabin S.A.	398.714	31.390	430.104
- Ultrapar Participações S.A.	250.980	1.562	252.542
- BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades	136.980	15.139	152.119
Propriedades para investimento	1.218	43.485	44.703
IMOBILIZADO	5.268	-	5.268
Imobilizado	5.268	-	5.268
INTANGÍVEL	597	-	597
Intangível	597	-	597
TOTAL DO ATIVO	2.028.269	89.729	2.117.998

Fonte: Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br), ajustada a valor de mercado até o penúltimo dia útil anterior à emissão do laudo.

BALANÇO PATRIMONIAL MONTEIRO ARANHA (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUN 2025	AJUSTES A MERCADO	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS A MERCADO SALDOS EM JUN 2025 *
PASSIVO CIRCULANTE	328.889	-	328.889
Obrigações sociais e trabalhistas	1.564	-	1.564
Fornecedores	1.968	-	1.968
Tributos a recolher	541	-	541
Empréstimos e financiamentos	321.750	-	321.750
Outras obrigações	2.082	-	2.082
Arrendamentos a pagar	984	-	984
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	804.900	18.646	823.546
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	804.900	18.646	823.546
Empréstimos e financiamentos - LP	398.712	-	398.712
Arrendamentos a pagar - LP	5.664	-	5.664
Impostos / Tributos diferidos	400.524	18.646	419.170
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	894.480	71.084	965.564
Capital social	616.838	-	616.838
Reservas de lucros	341.198	-	341.198
Lucros (Prejuízos) acumulados	(63.556)	-	(63.556)
Ajustes a mercado	-	71.084	71.084
TOTAL DO PASSIVO	2.028.269	89.729	2.117.998

* Considera os saldos contábeis de 30/06/2025 com os ajustes a mercado atualizados até dois dias úteis anteriores à data de emissão do laudo.

Fonte: Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br). ajustada a valor de mercado até o penúltimo dia útil anterior à emissão do laudo.

7.2.1 EVENTOS E AJUSTES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

As demonstrações contábeis tomadas como base para o presente Laudo foram preparadas pela COMPANHIA, já com o cumprimento integral da Lei nº 11.638/07. O quadro a seguir apresenta os critérios gerais definidos para avaliação de cada conta e/ou grupo de contas da MONTEIRO ARANHA:

GRUPO DE CONTAS	COMPOSIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
Caixa e equivalentes	▪ Representados substancialmente por: ○ Caixa de fundo fixo; e ○ Contas em movimento ○ Aplicações em operações compromissadas dos fundos exclusivos.	O valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.
Aplicações financeiras - Curto e Longo Prazo	▪ Representados por: ○ Fundos de renda fixa; ○ Fundos de investimento em ações ("FIF") e Fundos de investimento em cotas de FIF ("FIC de FIF"); ○ Ações ("ETFs e BDRs"); ○ Fundos de investimento em participações ("FIP"); ○ Fundo de investimento imobiliário ("FII");	Os fundos de renda fixa possuem o mesmo tratamento da conta de "Caixa e equivalentes", em que o seu valor de mercado é semelhante ou idêntico ao seu valor contábil, e por isso não há ajuste a mercado relevante. As ações ("ETFs e BDRs") e FII ("BPML 11"), que possuem liquidez e transações diárias, foram avaliados a mercado utilizando-se o VWAP dos últimos 12 meses das cotações das ações e fundos até o penúltimo dia útil anterior a data de emissão do laudo, considerando as respectivas quantidades detidas pela MASA. Além disso, o fundo de investimento em ações ("Charles River FIF") foi avaliado considerando a cotação das suas respectivas cotas no penúltimo dia útil anterior a data de emissão do laudo, considerando a respectiva quantidade detida pela MASA. A

GRUPO DE CONTAS	COMPOSIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
		diferença entre a cotação do dia e a cotação na data-base da avaliação é o ajuste a valor de mercado das cotas. A metodologia escolhida de VWAP dos papéis nos últimos 12 meses de negociação é amparada pela própria resolução de OPA da CVM, mais especificamente no Art.13 do Anexo C da Resolução, onde é disposto que uma das metodologias requeridas para apuração de valor justo da ação da companhia avaliada é o preço médio ponderado das ações nos últimos 12 meses anteriores a OPA. Entretanto, cabe ressaltar que, caso a ação não tenha liquidez, esta não é uma metodologia aplicável para a avaliação da ação.
Contas a receber – Curto e Longo Prazo	▪ Representados substancialmente por: - o Contas a receber da controlada Timbutuva Empreendimentos Ltda. (“Timbutuva”), no valor de R\$ 33.878 mil (R\$ 46.197 mil em 31 de dezembro de 2024), decorrente das vendas dos lotes que compõem o empreendimento imobiliário denominado Alphaville Paraná, no município de Campo Largo – PR, celebrado em parceria com a Alphaville Urbanismo S.A. (“Alphaville”), em parte da Fazenda Timbutuva.	O valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.
Tributos a recuperar	▪ Representados substancialmente por: - o IRPJ a recuperar;	Os saldos a recuperar serão integralmente utilizados conforme informado pela administração da MONTEIRO ARANHA.

GRUPO DE CONTAS	COMPOSIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
	- o CSLL a recuperar; - o Outros impostos a recuperar; - o IRRF sobre aplicações financeiras; e - o IRRF sobre operações com ações.	Portanto, o valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante. Adicionalmente, os impostos sobre aplicações financeiras e sobre operações com ações possuem os seus valores de mercado semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.
Outros ativos circulantes	▪ Representado substancialmente por: - o Provisões a receber da bolsa de valores.	O valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.
Estoques de imóveis	▪ Representados substancialmente por: - o Custo histórico dos lotes a comercializar da controlada Timbutuva, já desenvolvidos, líquido de eventuais provisões para perdas por desvalorização	O estoque de lotes do Terreno Timbutuva são referentes a lotes ainda não vendidos da Área 2 (mais detalhes no Anexo 2). Conforme apurado, esses imóveis estão contabilizados a valor justo e não são aplicáveis de avaliação a mercado no contexto do presente laudo.
Participações em coligadas	▪ Representados substancialmente por: - o Expresso 2222 Empreendimento Imobiliário S.A.	Coligada não operacional, tendo saldos imateriais contábeis. Com isso, o valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.
Outros investimentos	▪ Representados substancialmente por: - o Klabin S.A; - o Ultrapar Participações S.A; e - o BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas.	As ações das companhias listadas ao lado foram avaliadas a mercado no contexto do presente laudo, utilizando-se o VWAP dos últimos 12 meses das cotações das ações até o penúltimo dia útil anterior a data de emissão do laudo, considerando a quantidade de tais ações detidas pela MASA em tesouraria ou através dos fundos de investimento exclusivos.

GRUPO DE CONTAS	COMPOSIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
		A metodologia escolhida de VWAP dos papéis nos últimos 12 meses de negociação é amparada pela própria resolução de OPA da CVM, mais especificamente no Art.13 do Anexo C da Resolução, onde é disposto que uma das metodologias requeridas para apuração de valor justo da ação da companhia avaliada é o preço médio ponderado das ações nos últimos 12 meses anteriores a OPA. Entretanto, cabe ressaltar que, caso a ação não tenha liquidez, esta não é uma metodologia aplicável para a avaliação da ação.
Propriedades para investimento	▪ Representados substancialmente por: ○ São representadas por imóveis que serão destinados para desenvolvimento imobiliário, de propriedade da controlada Timbutuva, avaliados a valor justo, por meio da utilização de preço de mercado observável.	Esta conta faz referência as demais áreas do Terreno Timbutuva (Áreas 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8). Estes terrenos são passíveis de ajuste a valor justo, considerando que parte dessas áreas serão destinadas para desenvolvimento imobiliário futuro. Todos os detalhes, premissas e metodologias utilizadas nesta avaliação podem ser vistas no Anexo 2.

GRUPO DE CONTAS	COMPOSIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
Imobilizado e intangível	▪ O imobilizado: ○ O saldo é composto majoritariamente pelo arrendamento do direito de uso da sede da COMPANHIA, mensurado pelo seu custo histórico, que inclui o reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e os custos e/ou pagamentos diretamente atribuíveis na data de início do contrato, menos a depreciação acumulada. A COMPANHIA utiliza o método de depreciação linear com base no prazo de arrendamento. ▪ O intangível é representado substancialmente por: ○ Softwares.	Considerando que: a maior parte do saldo é referente a ativo de arrendamento; o imobilizado de MASA é representado majoritariamente por móveis e equipamentos de informática; e software é referente apenas a direito de uso de ERPs e afins, entendem os avaliadores que o valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.
Fornecedores	▪ Representados substancialmente por: ○ Fornecedores de serviços profissionais; ○ Fornecedores de consumo; e ○ Contas a pagar.	O valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.
Tributos a recolher	▪ Representados substancialmente por: ○ IRRF; ○ IRPJ e CSLL; ○ PIS e COFINS; e ○ Outros tributos a recolher.	O valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.

GRUPO DE CONTAS	COMPOSIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
Obrigações sociais e trabalhistas	▪ Representados substancialmente por: - o Salários e Rescisão de Contrato a pagar; - o Honorários a pagar; - o INSS; o FGTS; - o Provisões de férias; e - o Provisões para 13º	O valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.
Empréstimos e financiamentos – Curto e Longo prazo	▪ Representados substancialmente por: - o Empréstimos; e - o Debêntures.	Dado que todos os empréstimos e debêntures estão indexados a índices ou taxas de mercado, entendem os avaliadores que o valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.
Arrendamentos a pagar - Curto e Longo prazo	▪ Representados substancialmente por: - o Arrendamento do direito de uso da sede da COMPANHIA.	O valor de mercado é semelhante ou idêntico ao valor contábil, por isso não há ajuste a mercado relevante.
Impostos / Tributos diferidos	▪ Referentes ao IRPJ e CSLL sobre as mais-valias identificadas na atualização do saldo contábil pelo valor de mercado de cotas dos fundos de investimento e ações de Klabin S.A., Ultrapar Participações S.A. e BrasilAgro S.A. ▪ Referente ao PIS e COFINS sobre as mais-valias identificadas na atualização do saldo contábil pelo valor de mercado das cotas dos fundos de investimento.	Foi realizado um ajuste sobre as mais-valias apuradas (fundos de investimentos e ações de Klabin S.A., Ultrapar Participações S.A. e BrasilAgro S.A.) na proporção de 34%, em função do IRPJ e CSLL. Foi realizado um ajuste sobre as mais-valias apuradas (fundos de investimentos) na proporção de 4,65%, em função do PIS e COFINS. Foi realizado um ajuste sobre o valor de venda a mercado dos terrenos de Timbutuva, sendo esta enquadrada no regime de

GRUPO DE CONTAS	COMPOSIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
	Referente ao IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre a subsidiária Timbutuva.	tributação de lucro presumido e considerando a alíquota de 6,73% em função do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. Esses ajustes foram então somados ao saldo contábil pré-existente.
Patrimônio líquido	Ajustes a mercado: resultado da avaliação dos bens, direitos e obrigações, avaliados a mercado, líquido dos efeitos tributários.	Ajustado pelas mais ou menos-valias dos ativos e passivos avaliados.

Os critérios gerais de avaliação aplicados na metodologia encontram-se detalhados no Anexo 1.

7.3 RESULTADO – PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO POR AÇÃO

VALOR DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO POR AÇÃO	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO (R\$ mil)	965.564
QUANTIDADE DE AÇÕES (AÇÕES)	12.251.221
PATRIMÔNIO LÍQUIDO A MERCADO POR AÇÃO - TOTAL (R\$)	78,81

Fonte Quantidade de Ações: *Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br).*

8. VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS E PASSIVOS, AJUSTADO POR DESCONTO DE ILIQUIDEZ/HOLDING

8.1 METODOLOGIA

Essa metodologia alternativa é derivada dos Princípios Contábeis Geralmente Aceitos (PCGA), em que as demonstrações financeiras são preparadas com base no princípio do custo histórico ou custo de aquisição. Devido a esse princípio e ao princípio fundamental da contabilidade, o valor contábil dos ativos de uma empresa menos o valor contábil de seus passivos é igual ao valor contábil do seu patrimônio líquido.

A aplicação dessa metodologia toma como ponto de partida os valores contábeis dos ativos e passivos e requer ajustes de determinados itens de modo a refletir seus prováveis valores de realização. Desta forma, determinam-se os valores dos ativos e dos passivos da MONTEIRO ARANHA, assim considerado como o “valor expresso em caixa ou equivalente ao qual a propriedade (ou qualquer outro ativo ou passivo) poderia ser trocada entre um propenso comprador e um propenso vendedor, com razoável conhecimento de ambos e inexistindo compulsão para compra ou venda por um ou por ambos” (capítulo V, seção IV, Art. 16. (I) do Anexo C da Resolução CVM nº 215/24).

A abordagem do Valor de Mercado dos Ativos e Passivos, por ação, portanto, visa avaliar uma empresa pelo ajuste do valor contábil (saldo líquido) aos seus respectivos valores de mercado. Os ativos e passivos julgados relevantes são avaliados pelo valor de mercado, sendo feita a comparação entre esse valor e seu valor contábil (saldo líquido).

Além disso, visto que a MONTEIRO ARANHA é uma sociedade de participações, em geral não controladoras, e de baixa liquidez, uma vez identificado os valores de mercado de ativos e passivos, a metodologia contempla ajustes no resultado do somatório destes valores, em linha com a literatura financeira e práticas de mercado. A literatura financeira, e práticas de mercado indicam que o “valor justo” de sociedades holdings e de baixa liquidez não podem ser calculadas apenas pelo resultado da soma dos valores individualizados de mercado dos ativos e passivos, sendo necessária a realização dos devidos ajustes.

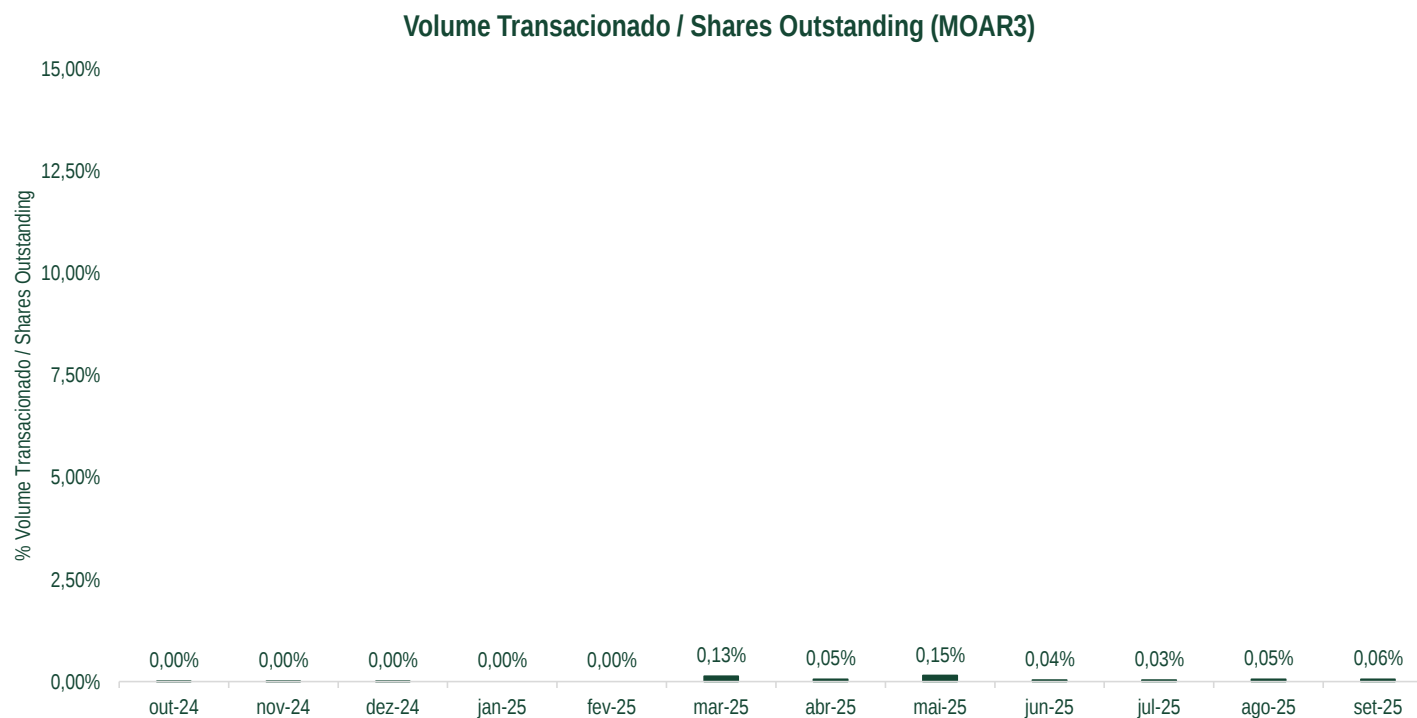
A utilização desta metodologia alternativa está pautada no capítulo V, seção II, Art. 13. (IV) do Anexo C da Resolução CVM nº 215/24, segundo o qual poderá ser adotado critério de avaliação geralmente aceito no ramo de atividade da companhia avaliada, previsto em lei ou aceito pela CVM.

A necessidade de adoção de metodologia alternativa é imposta pela, em nosso julgamento, inadequação da metodologia clássica do Patrimônio Líquido Avaliado a Preços de Mercado prevista na Resolução CVM nº 215/24, para determinação do valor justo das ações da MONTEIRO ARANHA, na qualidade de holding de participações societárias, em sua maioria, não controladoras, e de baixa liquidez, essencialmente, pelos seguintes fatores:

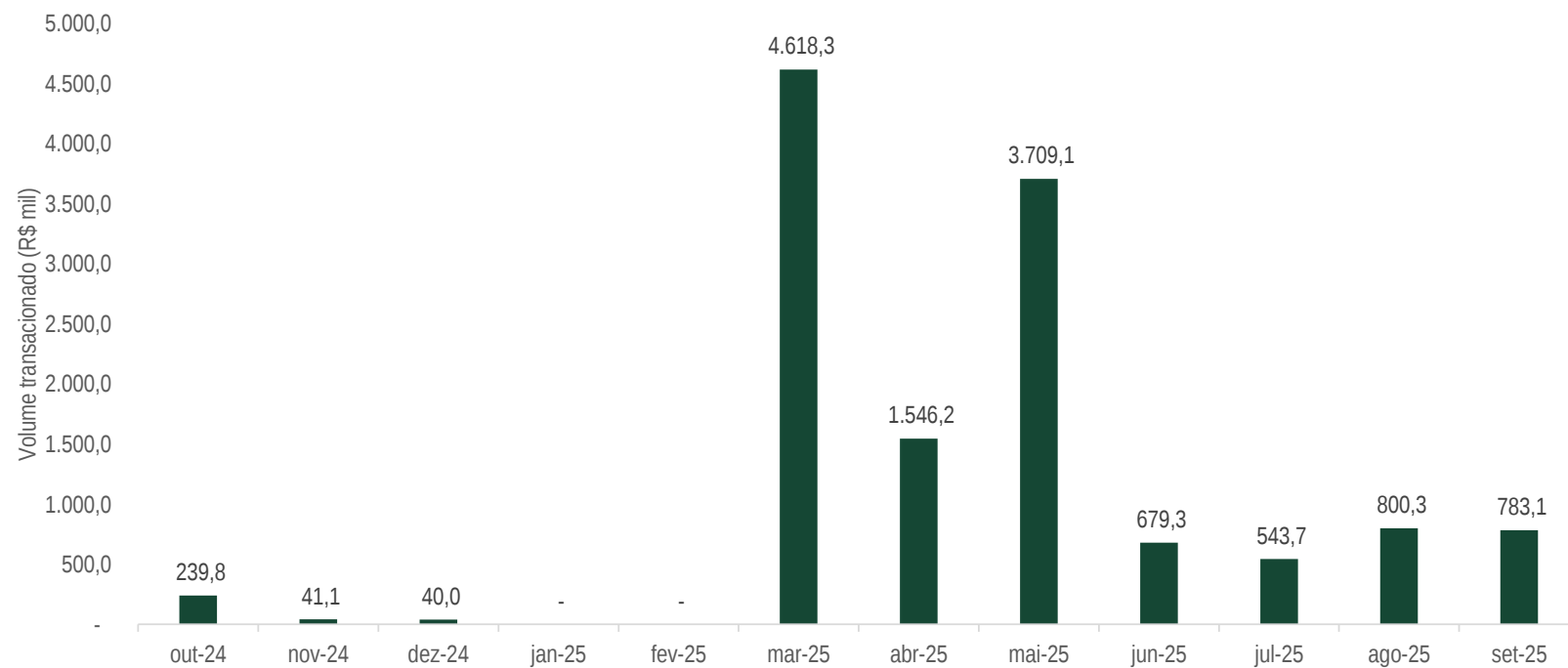
- I. O objeto da avaliação são as ações da MONTEIRO ARANHA e não os ativos investidos pela holding isoladamente. As ações de emissão da MONTEIRO ARANHA possuem menor liquidez quando comparadas às ações dos seus principais investimentos, como as companhias abertas KLABIN, ULTRAPAR e BRASILAGRO. Isto posto, a simples soma individualizada das médias ponderadas das cotações destes ativos contabilizados como investimentos não reflete o valor das ações da MONTEIRO ARANHA, uma vez que esta abordagem desconsideraria a substancial diferença de liquidez existente entre tais ativos. Na prática, em virtude desta substancial diferença de liquidez, um acionista que detenha as ações da KLABIN, ULTRAPAR e BRASILAGRO

consegue vender suas ações mais rapidamente e com custos mais baixos do que um acionista da MONTEIRO ARANHA. Fica claro, portanto, que essa diferença de liquidez observada é um indício da necessidade da aplicação de um desconto no valor da soma dos ativos e passivos a preços de mercado da MONTEIRO ARANHA para chegar ao valor justo de suas ações.

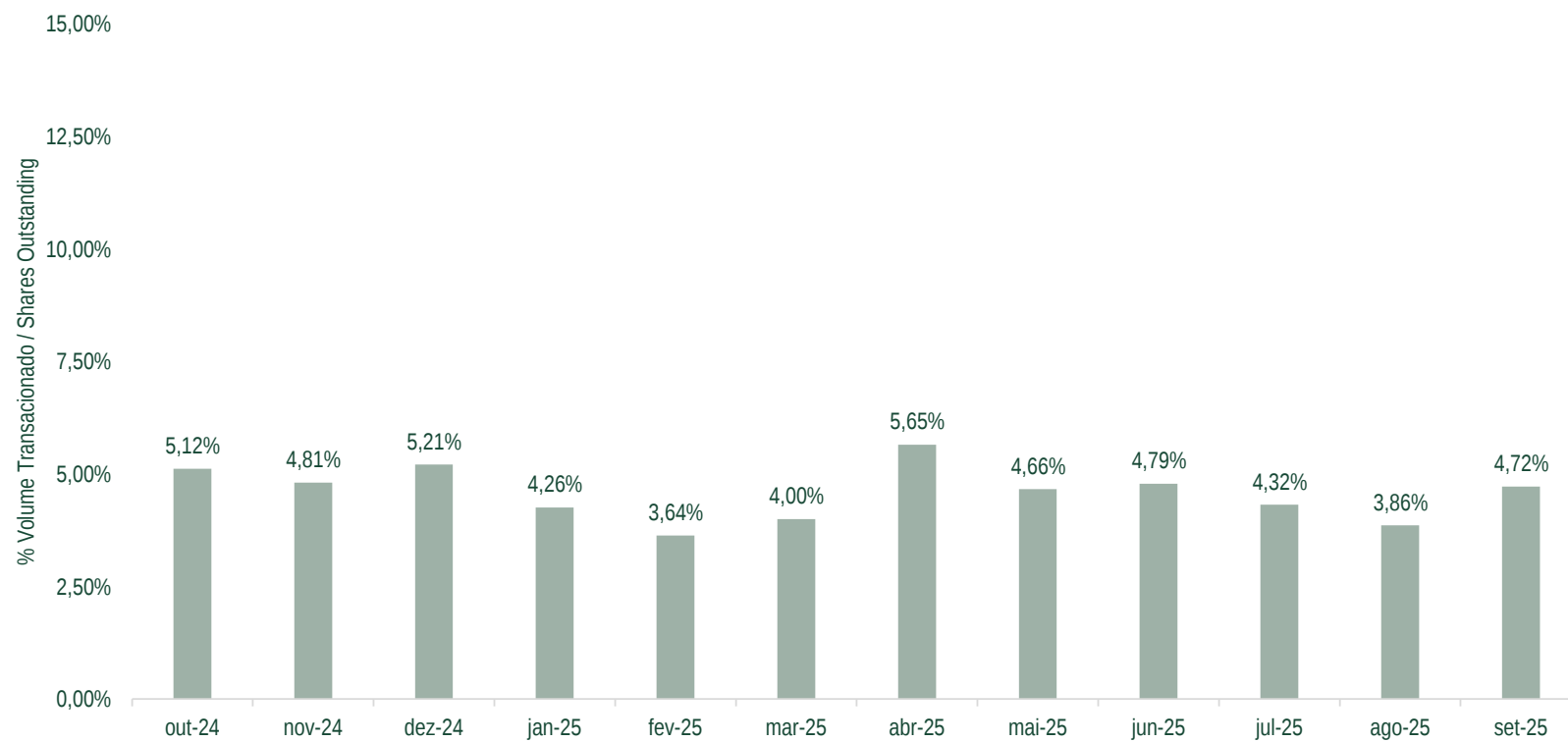
Os gráficos abaixo, demonstram os volumes mensais de negociações das ações de Monteiro Aranha e de suas principais Investidas (KLABIN, ULTRAPAR e BRASILAGRO) nos 12 meses anteriores à data de outubro de 2025.



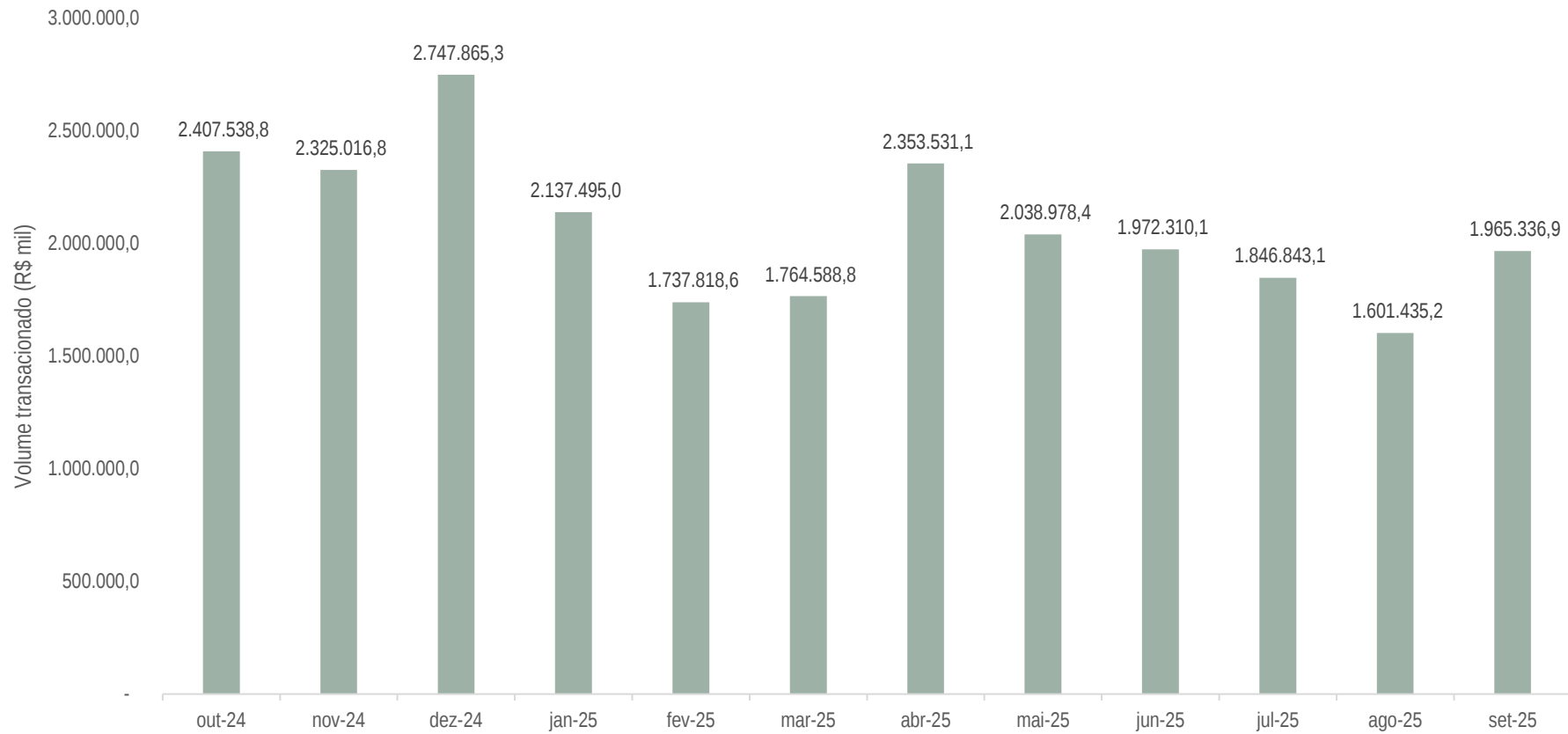
Volume Financeiro Transacionado (R\$ mil) (MOAR3)



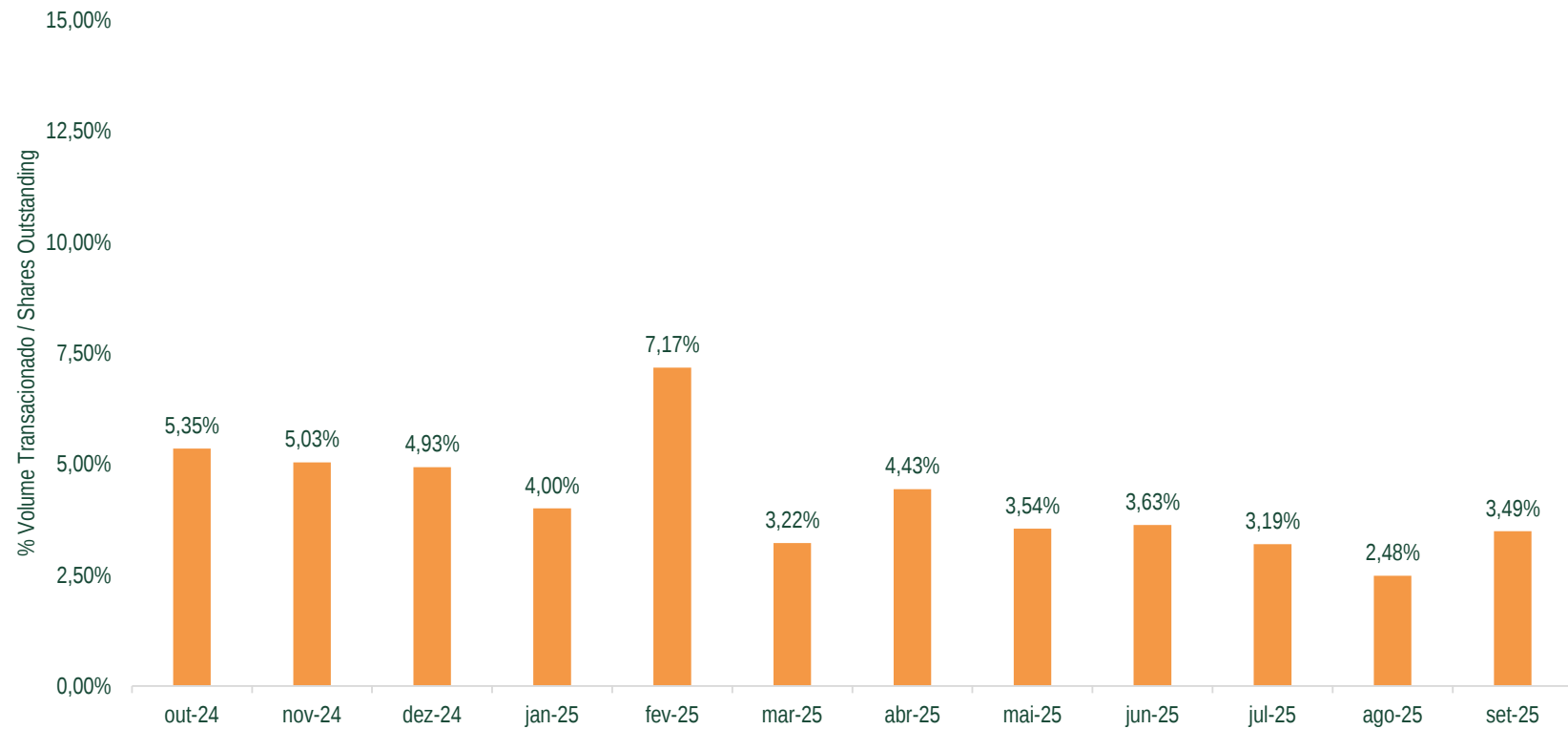
Volume Transacionado / Shares Outstanding (KLBN11)



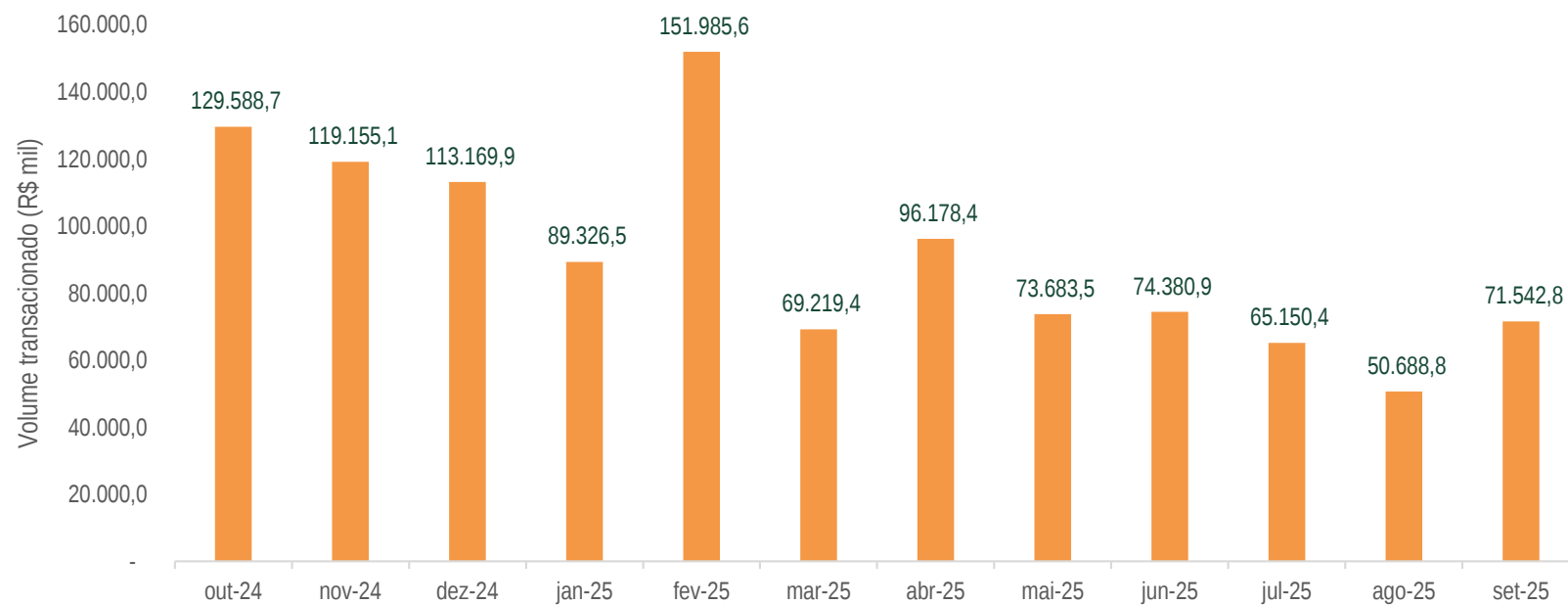
Volume Financeiro Transacionado (R\$ mil) (KLBN11)



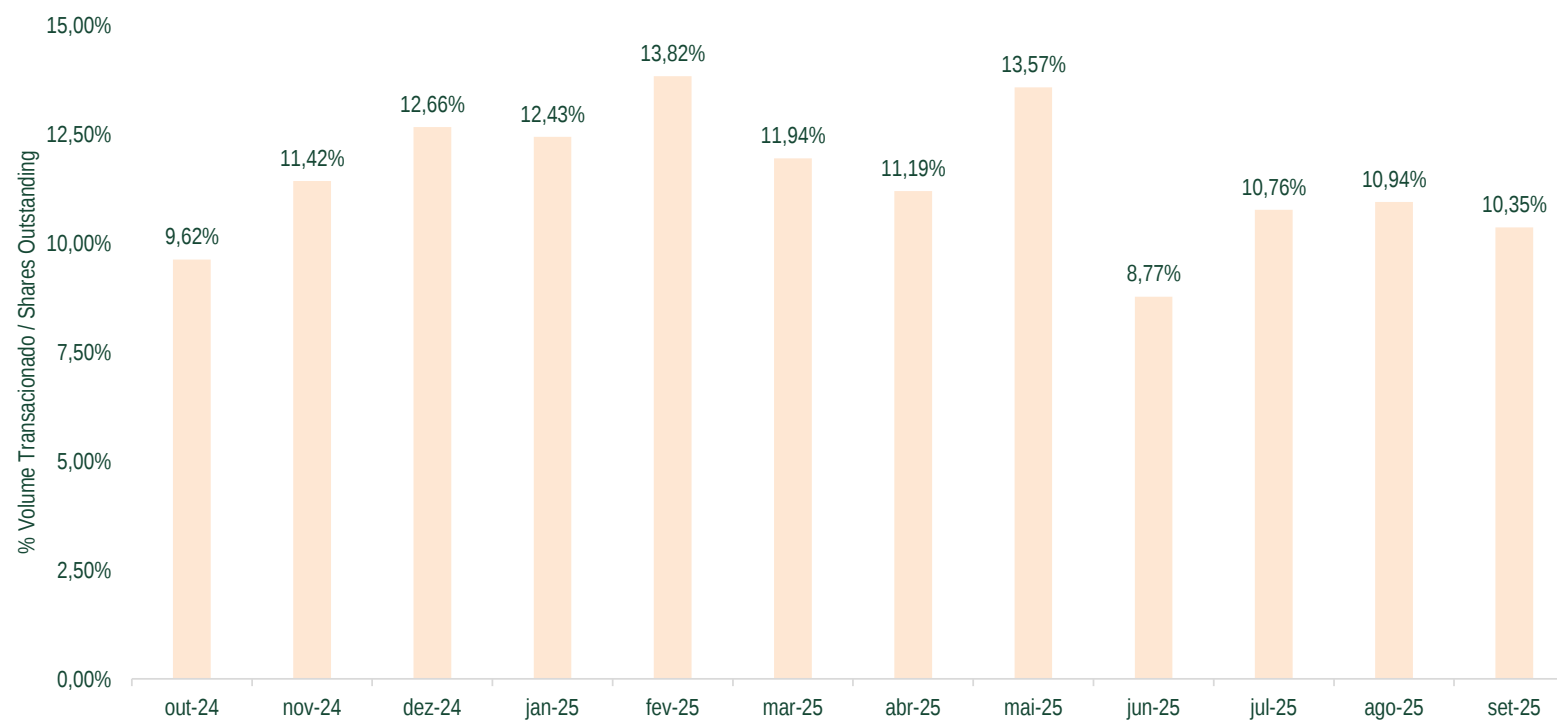
Volume Transacionado / Shares Outstanding (AGRO3)



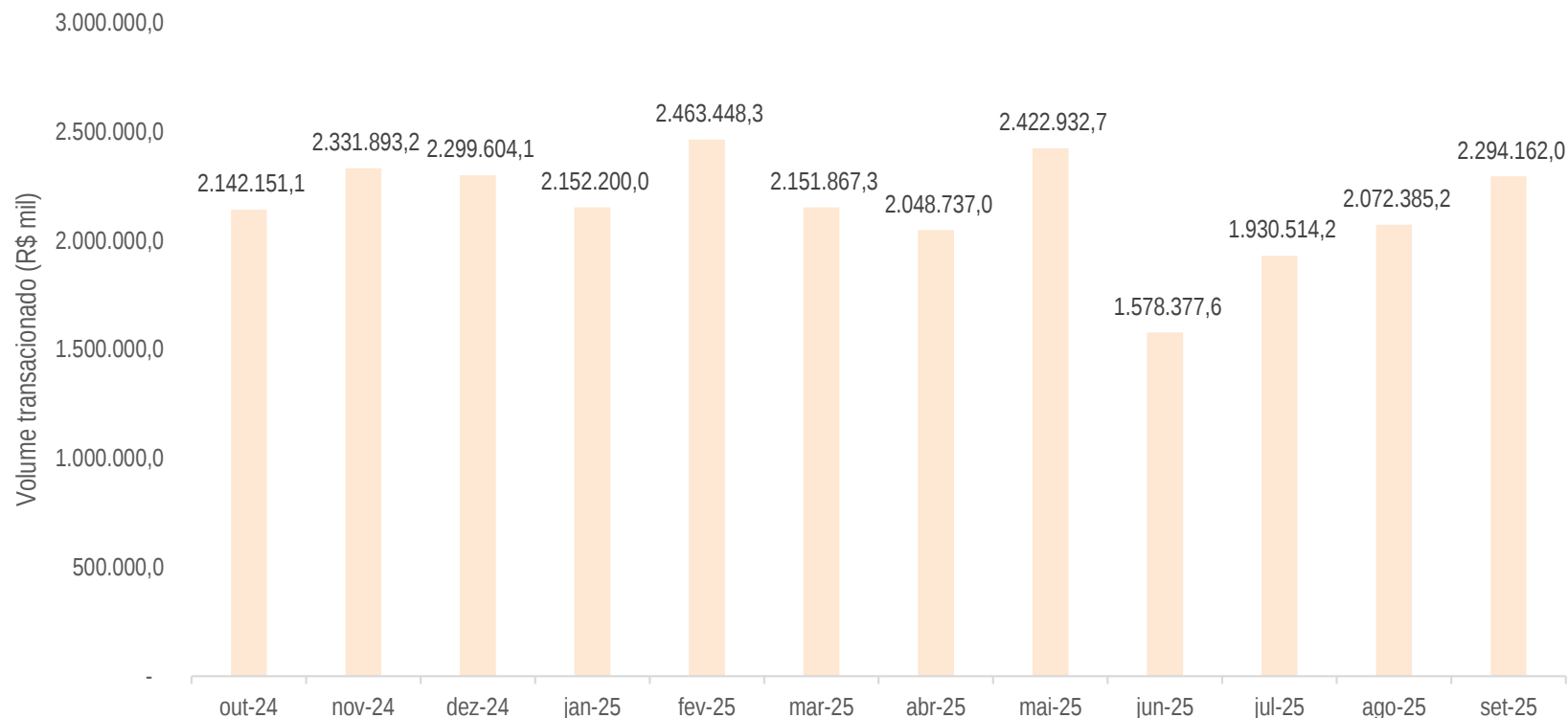
Volume Financeiro Transacionado (R\$ mil) (AGRO3)



Volume Transacionado / Shares Outstanding (UGPA3)



Volume Financeiro Transacionado (R\$ mil) (UGPA3)



Ainda, cabe destacar que a literatura de finanças defende a necessidade de haver um desconto relacionado à falta de liquidez de um determinado ativo, uma vez que ativos ilíquidos apresentam dificuldades à negociação, maiores impactos nos preços de mercado decorrentes de negociação de grandes volumes de ações e maiores custos de oportunidade associados ao tempo necessário para alienar um investimento com pouca liquidez.

Nesse contexto, entende-se que não seria adequado desconsiderar esta iliquidez que afeta o valor das ações de emissão da COMPANHIA, sob pena de gerar resultados distorcidos e descolados da realidade na avaliação do seu valor justo.

- II. Além do desconto por iliquidez (detalhado no item I) que pode existir na determinação do valor justo de uma holding - uma vez que o volume de negócios diário das holdings pode ser menor do que das suas investidas -, a literatura de finanças ainda identifica outras características de holdings, como a pouca rotatividade dos seus ativos, podendo causar uma alocação de capital

não otimizada e reduzindo a performance da COMPANHIA; custos de financiamentos maiores aos obtidos pelas investidas; custos e despesas gerais da holding, entre outros. Isso resulta na necessidade de aplicação de um desconto de holding sobre os ativos e passivos a preços de mercado de tais sociedades, quando calculados seus valores justos.

Ainda, cabe destacar que estudos realizados entre 2009 e 2016 compreendendo 18 amostras de holdings europeias identificaram descontos de holding e iliquidez entre 30% a 35%⁷, comprovando que o mercado precifica descontos no valor das holdings em relação ao valor de mercado de seus ativos.

No caso das *holdings* negociadas na bolsa brasileira, observa-se consistentemente desconto em suas cotações em relação às cotações das suas investidas, conforme destacado no item 9.2 deste Laudo.

Portanto, como mostram os exemplos de Investimentos Itaú S.A. (“Itaúsa”), Bradespar S.A. (“Bradespar”) e Metalúrgica Gerdau S.A. (“Metalúrgica Gerdau”), essas holdings, são negociadas com um desconto relevante. Cada uma destas companhias naturalmente tem suas particularidades – tais como diferentes valores de mercado, volumes de negociação (liquidez) e níveis de controle sobre as investidas – que devem ser consideradas no processo de avaliação e que poderiam justificar diferenças nos níveis de desconto de iliquidez e Holding praticados pelo mercado na avaliação dessas companhias.

- III. Conforme citado detalhadamente neste Laudo no item 9.1, em 2017 e 2020, foram realizadas cinco grandes transações, em volume de ações, envolvendo as ações de emissão da COMPANHIA. Esses eventos ocorreram entre participantes independentes de mercado, de acordo com os critérios do CPC 46 - Mensuração do Valor Justo. Tais transações apresentaram descontos relevantes ao valor dos ativos e passivos da COMPANHIA ajustado a valor de mercado, utilizando as cotações de bolsa das investidas da COMPANHIA à época, conforme demonstrado no item 9.1 deste Laudo. Trata-se, portanto, de uma evidência de que existe um desconto a ser aplicado sobre o somatório dos valores de mercado dos ativos e passivos da COMPANHIA.

Cabe ressaltar que, de acordo com o CPC 46, a definição de valor justo considera um montante que seria recebido pela venda de um ativo (ou que seria pago pela transferência de um passivo) em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. Para tanto, esses agentes devem ser independentes entre si, ou seja, não serem partes relacionadas (conforme definido no Pronunciamento CPC 05 (R1) - Divulgação sobre Partes Relacionadas), além de serem conhecedores (ter entendimento do ativo), capazes e interessados (não forçados) na transação. Esta definição se aplica às transações citadas no Laudo uma vez que os agentes envolvidos não eram relacionados aos controladores da COMPANHIA, possuíam vasto conhecimento sobre o mercado e interesse negocial na alienação de suas ações.

Ademais, os critérios gerais de avaliação aplicados na metodologia encontram-se detalhados nas seções 7 e 9 deste Laudo.

⁷ SOCIÉTÉ FRANÇAISE DES EVALUATEURS. **Primes et décotes dans le cadre des évaluations financières**, Paris, 2018, 40.

Cabe ressaltar que, ao trabalhar com demonstrações financeiras auditadas, não foram objeto de análise a identificação e a quantificação de passivos não registrados ou não revelados pela COMPANHIA.

8.2 PRINCIPAIS ETAPAS DA AVALIAÇÃO

- Leitura e análise dos balancetes das empresas.
- Análise das contas de ativo e passivo registradas no balanço patrimonial da empresa, visando identificar as contas suscetíveis a ajustes, bem como o cálculo e valores de mercado estimados.
- Avaliação dos principais investimentos detidos pela empresa.
- Cálculo do valor de mercado dos ativos e passivos da MONTEIRO ARANHA e suas investidas.
- Definição do desconto a ser considerado sobre o valor de mercado dos ativos e passivos a mercado com base em metodologias e práticas consolidadas no mercado.
- Aplicação do desconto de iliquidez/*holding* sobre o resultado.

8.3 CONCLUSÃO

As tabelas a seguir apresentam o valor de mercado dos ativos e passivos da MONTEIRO ARANHA, com os respectivos ajustes na data-base deste Laudo.

BALANÇO PATRIMONIAL MONTEIRO ARANHA (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUN 2025	AJUSTES A MERCADO	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS A MERCADO SALDOS EM JUN 2025 *
ATIVO CIRCULANTE	1.217.672	(1.847)	1.215.825
Caixa e Equivalentes de Caixa	807.745	-	807.745
Aplicações financeiras	332.661	(1.847)	330.814
- Fundos de renda fixa	239	-	239
- Fundos de ações (FIF) e Fundos de cotas de FIF	26.335	(753)	25.582
- Ações (ETFs e BDRs)	248.178	(2.725)	245.453
- Fundos de investimento em participações	6.275	-	6.275
- Fundos imobiliários	51.643	1.631	53.274
Bryggen FII (Edifício Argentina)	24.385	-	24.385
BPML11	11.864	(400)	11.464
LRDI11	15.393	2.031	17.425
Contas a receber	22.135	-	22.135
Tributos a recuperar	50.390	-	50.390
Outros ativos circulantes	4.741	-	4.741
ATIVO NÃO CIRCULANTE	810.597	91.576	902.173
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	16.812	-	16.812
Contas a receber - LP	11.743	-	11.743
Estoques de imóveis a comercializar	4.956	-	4.956
Outros Ativos Não Circulantes - LP	113	-	113
INVESTIMENTOS	787.920	91.576	879.496
Participações em coligadas	28	-	28
Outras participações	786.674	48.091	834.765
- Klabin S.A.	398.714	31.390	430.104
- Ultrapar Participações S.A.	250.980	1.562	252.542
- BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades	136.980	15.139	152.119
Propriedades para investimento	1.218	43.485	44.703
IMOBILIZADO	5.268	-	5.268
Imobilizado	5.268	-	5.268
INTANGÍVEL	597	-	597
Intangível	597	-	597
TOTAL DO ATIVO	2.028.269	89.729	2.117.998

Fonte: *Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br).*

BALANÇO PATRIMONIAL MONTEIRO ARANHA (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUN 2025	AJUSTES A MERCADO	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS A MERCADO SALDOS EM JUN 2025 *
PASSIVO CIRCULANTE	328.889	-	328.889
Obrigações sociais e trabalhistas	1.564	-	1.564
Fornecedores	1.968	-	1.968
Tributos a recolher	541	-	541
Empréstimos e financiamentos	321.750	-	321.750
Outras obrigações	2.082	-	2.082
Arrendamentos a pagar	984	-	984
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	804.900	18.646	823.546
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	804.900	18.646	823.546
Empréstimos e financiamentos - LP	398.712	-	398.712
Arrendamentos a pagar - LP	5.664	-	5.664
Impostos / Tributos diferidos	400.524	18.646	419.170
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	894.480	71.084	965.564
Capital social	616.838	-	616.838
Reservas de lucros	341.198	-	341.198
Lucros (Prejuízos) acumulados	(63.556)	-	(63.556)
Ajustes a mercado	-	71.084	71.084
TOTAL DO PASSIVO	2.028.269	89.729	2.117.998

* Considera os saldos contábeis de 30/06/2025 com os ajustes a mercado atualizados até dois dias úteis anteriores à data de emissão do laudo.

Fonte: *Informações Trimestrais (ITR) em 30/06/2025 de MONTEIRO ARANHA (monteiroaranha.com.br).*

Com base nos estudos apresentados realizados pela APSIS, na data-base de 30 de junho de 2025 e com os ajustes a mercado atualizados até dois dias úteis anteriores à data de emissão do laudo, a abordagem utilizada para mensurar o preço justo das ações de MONTEIRO ARANHA é uma metodologia alternativa que ajusta os valores contábeis dos ativos e passivos para os valores de mercado e em seguida aplica o desconto de iliquidez/holding, conforme o quadro a seguir.

VALOR DE MERCADO DE ATIVOS E PASSIVOS AJUSTADO POR DESCONTO DE ILIQUIDEZ/HOLDING, POR AÇÃO	
ATIVOS E PASSIVOS APÓS AJUSTE A MERCADO (R\$ MIL)	965.564
DESCONTO DE ILIQUIDEZ/HOLDING (R\$ MIL)	(463.650)
VALOR DE MERCADO DE ATIVOS E PASSIVOS AJUSTADO POR DESCONTO DE ILIQUIDEZ/HOLDING (R\$ MIL)	501.914
QUANTIDADE DE AÇÕES (AÇÕES)	12.251.221
VALOR DE MERCADO DE ATIVOS E PASSIVOS AJUSTADO POR DESCONTO DE ILIQUIDEZ/HOLDING, POR AÇÃO - TOTAL (R\$)	40,97

9. DESCONTO POR ILIQUIDEZ/HOLDING

Entende-se por liquidez a habilidade de se converter bens (de qualquer nível) em dinheiro rapidamente, com o mínimo de transações e custos administrativos, e com alto nível de certeza de se realizar a quantia esperada.

Para Amihud e Mendelson (1986), o efeito liquidez pode ser comparado ao efeito risco sobre ativos de capital. De forma similar, investidores preferem investir em ativos líquidos, que possam ser transacionados rapidamente e com baixo custo. Assim, investimentos com liquidez menor devem oferecer retornos esperados mais altos para atrair investidores.

A MONTEIRO ARANHA é uma holding de capital aberto cujas ações negociadas em bolsa apresentam baixa liquidez. Tais características (ser uma holding e ter ações de baixa liquidez) levam a observações empíricas de deságios perante o valor de mercado das AÇÕES, conforme explicações mais detalhadas a seguir.

9.1 DESCONTO POR ILIQUIDEZ E HOLDING OBSERVÁVEL DIRETAMENTE

Analisamos transações de compras de grandes volumes de ações da MONTEIRO ARANHA realizadas pela SOCIEDADE TÉCNICA MONTEIRO ARANHA, conforme a tabela abaixo.

AQUISIÇÕES DE MOAR3		
DATA DE AQUISIÇÃO	QUANTIDADE	PREÇO PAGO POR AÇÃO
21/06/2017	338.000	R\$ 140,00
02/08/2017	318.900	R\$ 138,00
06/09/2017	240.000	R\$ 136,15
TOTAL	896.900	R\$ 138,26

Nesses eventos, esses lotes de ações foram transacionados em 2017, por agentes independentes com um desconto sobre o valor teórico ajustado a mercado. Portanto, o desconto praticado, o qual será detalhado mais adiante, é uma evidência observada diretamente no mercado.

A fim de mensurar o desconto, o valor por ação praticado em cada transação é comparado com o preço ajustado a mercado, resultante do valor patrimonial da MONTEIRO ARANHA ajustado pelo valor líquido a mercado dos investimentos em ações da Ultrapar Participações S.A. (UGPA3) e *units* de Klabin S.A. (KLBN11) detidas pela COMPANHIA. Para tanto, o total de ações detidas pela MONTEIRO ARANHA é multiplicado pelo preço de fechamento do mesmo pregão. Como resultado, calcula-se um valor bruto de participação nas referidas coligadas, o qual posteriormente é descontado de IR e CSLL, sob alíquota de 34% sobre a diferença entre o valor de mercado e a base fiscal. Assim, obtém-se o valor líquido de ganho de capital.

Ademais, são acrescidos outros ativos e passivos pelos valores contábeis (considerado balanço de 1T2017 na operação de 21 de junho e 2017 e 2T2017 para os demais) para se chegar ao valor patrimonial ajustado a mercado da COMPANHIA. Por fim, o desconto observável é resultado de 01 (um) menos a fração do valor praticado em cada operação sobre o valor patrimonial ajustado a mercado de MOAR3 na data-base da operação, conforme a equação abaixo.

$$\text{Desconto observável: } 1 - \frac{\text{Valor praticado na transação}}{\text{Valor patrimonial ajustado a mercado}}$$

Os quadros a seguir apresentam o racional dos cálculos aplicados para estimativa dos descontos médios praticados.

OPERAÇÃO DE 21/06/2017	UGPA3	KLBN11
Preços de Fechamento	R\$ 76,05	R\$ 16,80
Quantidade (mil)	24.180	72.430
Valor de Mercado Ações (R\$ mil)	R\$ 1.838.889	R\$ 1.216.821
VALOR TOTAL DAS AÇÕES (R\$ MIL)	R\$ 3.055.710	
Impostos sobre a diferença entre o valor de mercado e a base fiscal (R\$ mil)	-R\$ 776.559	
INVESTIMENTOS LÍQUIDOS (R\$ MIL)	R\$ 2.279.151	
Outros Ativos e Passivos (R\$ mil)	R\$ 375.115	
VALOR DE MERCADO AJUSTADO MONTEIRO ARANHA (R\$ MIL)	R\$ 2.654.266	
Quantidade de Ações MOAR3	12.251.221	
PL a mercado/Ação	R\$ 216,65	
Valor Efetivamente Pago	R\$ 140,00	
DESCONTO POR ILIQUIDEZ E HOLDING OBSERVADO	-35,38%	

OPERAÇÃO DE 02/08/2017	UGPA3	KLBN11
Preços de Fechamento	R\$ 71,15	R\$ 16,15
Quantidade (mil)	23.800	72.430
Valor de Mercado Ações (R\$ mil)	R\$ 1.693.354	R\$ 1.169.741
VALOR TOTAL DAS AÇÕES (R\$ MIL)	R\$ 2.863.095	
Impostos sobre a diferença entre o valor de mercado e a base fiscal (R\$ mil)	-R\$ 702.938	
INVESTIMENTOS LÍQUIDOS (R\$ MIL)	R\$ 2.160.157	
Outros Ativos e Passivos (R\$ mil)	R\$ 401.179	
VALOR DE MERCADO AJUSTADO MONTEIRO ARANHA (R\$ MIL)	R\$ 2.561.336	
Quantidade de Ações MOAR3	12.251.221	
PL a mercado/Ação	R\$ 209,07	
Valor Efetivamente Pago	R\$ 138,00	
DESCONTO POR ILIQUIDEZ E HOLDING OBSERVADO	-33,99%	

OPERAÇÃO DE 06/09/2017	UGPA3	KLBN11
Preços de Fechamento	R\$ 73,74	R\$ 17,66
Quantidade (mil)	23.800	72.430
Valor de Mercado Ações (R\$ mil)	R\$ 1.754.995	R\$ 1.279.110
VALOR TOTAL DAS AÇÕES (R\$ MIL)	R\$ 3.034.105	
Impostos sobre a diferença entre o valor de mercado e a base fiscal (R\$ mil)	-R\$ 763.649	
INVESTIMENTOS LÍQUIDOS (R\$ MIL)	R\$ 2.270.456	
Outros Ativos e Passivos (R\$ mil)	R\$ 401.179	
Proventos distribuídos (R\$ mil)	-R\$ 24.992	
VALOR DE MERCADO AJUSTADO MONTEIRO ARANHA (R\$ MIL)	R\$ 2.646.643	
Quantidade de Ações MOAR3	12.251.221	
PL a mercado/Ação	R\$ 216,03	
Valor Efetivamente Pago	R\$ 136,15	
DESCONTO POR ILIQUIDEZ E HOLDING OBSERVADO	-36,98%	

DATA DA OPERAÇÃO	DESCONTO POR ILIQUIDEZ E HOLDING OBSERVADO
21/06/2017	-35,38%
02/08/2017	-33,99%
06/09/2017	-36,98%
DESCONTO POR ILIQUIDEZ E HOLDING MÉDIO OBSERVADO	-35,45%

Os cálculos realizados apontam para um desconto médio de 35,45% dos preços praticados de MOAR3 sobre os valores dos ativos e passivos a mercado.

Ainda, vale ressaltar que a utilização dos dados contábeis como premissa de valor para os demais ativos e passivos da MONTEIRO ARANHA não considera seus eventuais ajustes a mercado. Sendo assim, o valor ajustado da MONTEIRO ARANHA (e consequentemente o desconto médio apontado) trata-se de aproximações que visam enriquecer os estudos realizados e corroborar outras metodologias apontadas no Laudo.

Além do evento descrito em 2017, também ocorreu outros dois eventos que considerou a aplicação de desconto de iliquidez/holding na avaliação a valor de mercado da MONTEIRO ARANHA, conforme as descrições a seguir.

De acordo com o Fato Relevante e Comunicado ao Mercado divulgados pela COMPANHIA em 02 de julho de 2020, em 15 de maio de 2020 os controladores da MONTEIRO ARANHA apresentaram uma proposta à COMPANHIA para aquisição de imóveis de propriedade da COMPANHIA condicionada à operação de permuta em negociação com a Bradesco Seguros S.A. Nos 30 dias anteriores à apresentação desta proposta (de 16 de abril a 15 de maio de 2020) foi estimado um desconto de 38,6% sobre o valor dos ativos e passivos a mercado, que levava em consideração os valores de VWAP da Ultrapar e Klabin somados aos demais saldo contábeis da MONTEIRO ARANHA em 1T2020. Entretanto, dado que a operação somente foi efetivada em 02 de julho de 2020, foi considerada a atualização do valor de mercado da Ultrapar e Klabin e mantido os demais saldos contábeis da MONTEIRO ARANHA, o que resultou em um novo desconto de 43,80% que reflete a operação de permuta do período.

Em 2020 foi conduzida uma Oferta Pública de Aquisição de Ações (OPA)⁸ da MONTEIRO ARANHA, ocasião em que igualmente se aplicou o desconto por iliquidez/holding sobre o valor dos ativos e passivos ajustados a mercado. Tal precedente constitui evidência adicional de que o mercado reconhece e adota a prática de aplicar o desconto de iliquidez/holding em companhias que apresentam uma estrutura de *holding* e liquidez menor de suas ações do que a liquidez de seus ativos.

No laudo de OPA elaborado em 2020, foi apresentado que a MONTEIRO ARANHA é uma holding, sem controle sobre suas principais investidas, e que suas ações apresentam baixa liquidez no mercado de capitais. Diante desse contexto, entendeu-se necessária a aplicação de um desconto de iliquidez/holding que refletisse as particularidades da COMPANHIA e que fosse, no mínimo, superior à média do desconto de holding observado nas holdings comparáveis com maior liquidez à época. Nessa linha, o laudo de OPA concluiu que o critério mais adequado seria a adoção do método proposto por Damodaran (2010)⁹, resultando na estimativa de um desconto de 33,30% sobre o valor dos ativos e passivos a mercado.

⁸ Fonte: Laudo AP_00587/20-01b Monteiro Aranha S.A. Disponível em: https://sistemas.cvm.gov.br/dados/LaudEditOpa/RJ-2020-03239/20201224_Laudo.pdf

⁹ Fonte: DAMODARAN, Aswad. Comatose Markets: What if liquidity is not the norm? Nova Iorque, Stern School of Business, 2010, 52.

9.2 MÉTODO DESCONTO DE HOLDING

Há diversas razões para a existência do desconto em *holdings*, especialmente nas não operacionais. Esse desconto consiste na diferença do valor de mercado da *holding* (cotação das ações x número total de ações) e o valor de mercado teórico, que se obtém através do valor de mercado da soma das partes (ex.: ações de suas investidas e imóveis) que a compõem.

No artigo *Why do Holding Companies Trade at a Discount? A Clinical Study*¹⁰, são discutidos os fatores que influenciam nesse desconto. Nele, os autores defendem que a *holding* pode incorrer em custos e obrigações próprias, atrelados à sua gestão. Entretanto, o custo de *holding* não é refletido na operação das suas companhias investidas, o que justifica parte do deságio em relação ao patrimônio líquido marcado a mercado.

A *holding* pode também incorrer em um desconto de liquidez, uma vez que o volume de negócios diário das *holdings* pode ser menor do que das suas investidas.

Cabe ainda destacar que o desconto (deságio) diretamente observado de uma *holding* é um resultado líquido de desconto da *holding* parcialmente compensado por um prêmio de controle, quando a companhia o possui. Isto é, o desconto calculado sobre uma *holding* pode ser ainda maior caso ela não possua o controle sobre suas subsidiárias, uma vez que não detém o controle das suas investidas, o que é o caso da COMPANHIA avaliada deste laudo.

Posto isso, analistas, acionistas e investidores do mercado de capitais utilizam um desconto aplicado nos ativos e passivos a mercado para o cálculo do valor justo das ações das *holdings* de capital aberto.

Os descontos praticados em mercado para *holdings* podem ser observados empiricamente nas tabelas a seguir para três exemplos relevantes no cenário brasileiro, abordando *holdings* como Itaúsa S.A., Metalúrgica Gerdau S.A., e Bradespar S.A. Essas empresas configuram uma amostra diversificada, tanto em segmento de atuação como em diversificação de investimentos, e não enviesada, uma vez que dispõem de liquidez relevante - ao contrário da MONTEIRO ARANHA - para mitigar eventuais distorções de negociação. Suas cotações oferecem uma amostra de mercado refletindo o que os agentes econômicos entendem como desconto adequado das ações de uma *holding* em relação aos ativos que ela carrega.

Os descontos de *holding* apresentados a seguir são interpretados como patamares mínimos de desconto para as ações MOAR3, o qual ainda pode ser mais expressivo devido à baixa liquidez de suas ações e nível de controle que exerce sobre os investimentos, conforme mencionado.

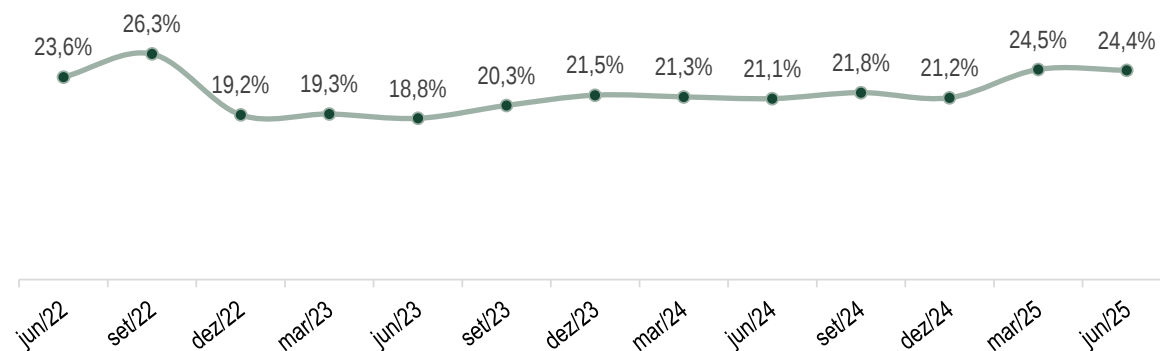
¹⁰ Rommens, An & Deloof, Marc & Jegers, Marc. (2004). *Why do Holding Companies Trade at a Discount? A Clinical Study*. Acesso: <https://www.researchgate.net/publication/256065712_Why_do_Holding_Companies_Trade_at_a_Discount_A_Clinical_Study>.

INVESTIMENTOS ITAÚSA	COTAÇÃO EM 30/06/2025 (R\$)	TOTAL DE AÇÕES (Milhões)	VALOR DE MERCADO (R\$ Milhões)	PARTICIPAÇÃO DA ITAÚSA (%)	VALOR DE MERCADO DAS PARTICIPAÇÕES (R\$ Milhões)
Itaú	36,95	10.784	398.469	37,2%	148.230
Dexco	5,67	810	4.593	37,7%	1.731
Alpargatas	9,25	678	6.272	29,4%	1.844
Motiva	13,79	2.010	27.718	10,4%	2.883
Aegea	N/A	N/A	N/A	12,8%	2.409
Copa Energia	N/A	N/A	N/A	48,9%	1.840
NTS	N/A	N/A	N/A	8,5%	1.577
Demais Ativos e Passivos	N/A	N/A	N/A	N/A	-1.342
VALOR DE MERCADO DA SOMA DAS PARTES (A)					159.172

ITAÚSA	COTAÇÃO EM 30/06/2025 (R\$)	TOTAL DE AÇÕES (Milhões)	VALOR DE MERCADO (R\$ Milhões)	PARTICIPAÇÃO DA ITAÚSA (%)	VALOR DE MERCADO (R\$ Milhões)
Itaúsa S.A	10,95	10.992	120.362		120.362
VALOR DE MERCADO DA ITAÚSA (B)					120.362
DESCONTO DE HOLDING [1-(B/A)]					24,38%

Fonte: Informativo Mensal de Desconto Itaúsa em 30.06.2025

Desconto de Holding - Itaúsa

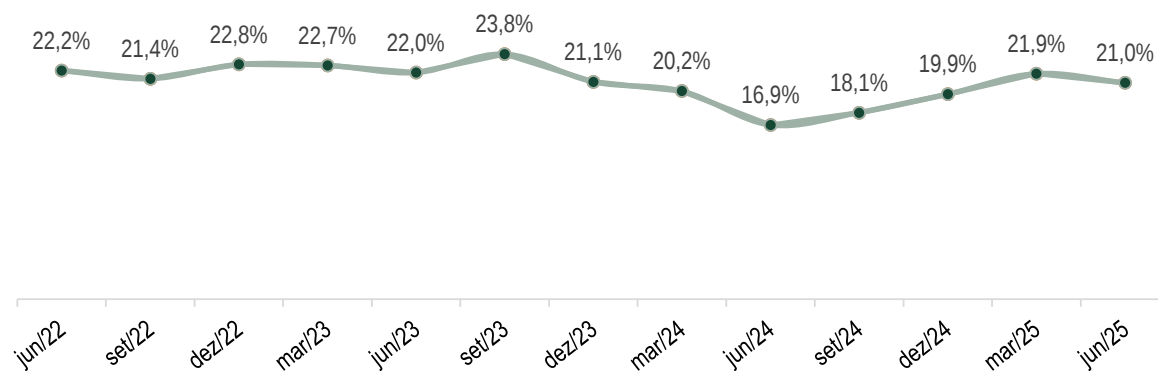


INVESTIMENTOS METALÚRGICA GERDAU	COTAÇÃO EM 30/06/2025 (R\$)	TOTAL DE AÇÕES (Milhões)	VALOR DE MERCADO (R\$ Milhões)	PARTICIPAÇÃO DA METALÚRGICA GERDAU (%)	VALOR DE MERCADO DAS PARTICIPAÇÕES (R\$ Milhões)
Gerdau S.A.	16,47	1.998	32.904	35,2%	11.582
Demais Ativos e Passivos	N/A	N/A	N/A	N/A	14
VALOR DE MERCADO DA SOMA DAS PARTES (A)					11.596

METALÚRGICA GERDAU	COTAÇÃO EM 30/06/2025 (R\$)	TOTAL DE AÇÕES (Milhões)	VALOR DE MERCADO (R\$ Milhões)	PARTICIPAÇÃO DA METALÚRGICA GERDAU (%)	VALOR DE MERCADO (R\$ Milhões)
Metalúrgica Gerdau S.A	9,21	993,7	9.152,0		9.152
VALOR DE MERCADO DA METALÚRGICA GERDAU (B)					9.152
DESCONTO DE HOLDING [1-(B/A)]					21,08%

Fonte: Desconto de Holding Gerdau em 30.06.2025 (ri.gerdau.com)

Desconto de Holding - Metalúrgica Gerdau

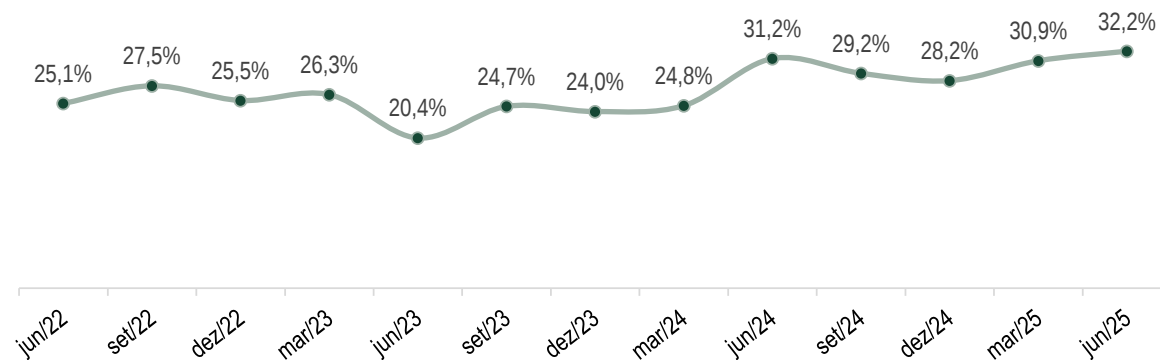


INVESTIMENTOS BRADESPAR	COTAÇÃO EM 30/06/2025 (R\$)	TOTAL DE AÇÕES (Milhões)	VALOR DE MERCADO (R\$ Milhões)	PARTICIPAÇÃO DA BRADESPAR (%)	VALOR DE MERCADO DAS PARTICIPAÇÕES (R\$ Milhões)
Vale	52,65	163	8.601	100,00%	8.601
Demais Ativos e Passivos	N/A	N/A	N/A	N/A	293
VALOR DE MERCADO DA SOMA DAS PARTES (A)					8.893

BRADESPAR	COTAÇÃO EM 30/06/2025 (R\$)	TOTAL DE AÇÕES (Milhões)	VALOR DE MERCADO (R\$ Milhões)	PARTICIPAÇÃO DA BRADESPAR (%)	VALOR DE MERCADO (R\$ Milhões)
Bradespar (BRAP3)	14,69	138	2.027		2.027
Bradespar (BRAP4)	15,70	255	4.005		4.005
VALOR DE MERCADO DA BRADESPAR (B)					6.032
DESCONTO DE <i>HOLDING</i> [1-(B/A)]					32,17%

Fonte: Informe aos investidores 30.06.2025 (Brasespar.com)

Desconto de *Holding* - Bradespar



Os resultados apresentados indicam que o desconto aplicado às *holdings* está entre 21,08% a 32,17% em junho de 2025, data-base mais recente, conforme é possível observar na tabela abaixo.

HOLDING	VALOR DE MERCADO DAS PARTICIPAÇÕES ¹ (R\$ Milhões)	VALOR DE MERCADO (R\$ Milhões)	DESÁGIO EM 30/06/2025 (%)
Itaúsa	159.172	120.362	24,38%
Metalúrgica Gerdau	11.596	9.152	21,08%
Bradespar	8.893	6.032	32,17%

¹ Considera os investimentos que possuem ações cotadas em bolsa

9.3 MÉTODO DAMODARAN¹¹

De acordo com Amihud e Mendelson (1986), o investidor tenta determinar quanto se deve pagar por um ativo, levando em consideração os fluxos de caixa que o ativo irá gerar e o quão arriscados são esses fluxos de caixa, de forma a estimar o valor intrínseco. Esse investidor também deve levar em consideração os custos de transação para vender esse ativo quando optar por fazê-lo no futuro. Sendo assim, o valor presente do ativo também deve refletir o valor esperado de todos os custos relacionados a movimentações futuras.

A magnitude do desconto por iliquidez será uma função do tempo em que investidores mantêm determinado ativo em suas carteiras e o volume de negócios daquele ativo. Seguindo essa linha de raciocínio, os períodos de detenção mais curtos e com pequenos volumes de negócios associam-se a descontos por iliquidez maiores. Essa metodologia inclui o spread (diferença entre o preço de compra BID e o preço de venda ASK) no cálculo do custo da transação de uma ação e, a partir dele, estima o preço justo da ação.

No mercado de ações, o *spread bid-ask* fornece uma medida direta da falta de liquidez e, em conjunto com o tempo de investimento dessas ações, pode ser empregado para estimar o desconto por iliquidez apropriado para o valor estimado. Segundo Damodaran (2010), todos os fatores que determinam o spread, indiretamente, determinam o desconto por iliquidez. Por exemplo, ações com baixo volume de negociações e/ou ações de baixos preços e/ou empresas com baixo *market cap*, em média, apresentam liquidez menor.

O desconto por iliquidez irá variar também de acordo com o perfil do investidor, dependendo de sua estratégia e preferência de investimento, o que é capturado no período de investimentos (PI), conforme descrito a seguir. Investidores com grandes quantidades de recursos e horizontes de tempo mais longos irão agregar um desconto por iliquidez menor do que os investidores que não possuem estas características.

¹¹ DAMODARAN, Aswad. *Comatose Markets: What if liquidity is not the norm?*. Nova Iorque, Stern School of Business, 2010, 52.

Ainda, segundo Damodaran (2010), é provável que o desconto por iliquidez também varie ao longo do tempo, considerando que o desejo geral do mercado pela liquidez tenha altos e baixos e os *spreads bid-ask* alterem-se. Em outras palavras, o desconto por iliquidez atrelado ao mesmo negócio irá se modificar também ao longo do tempo para o mesmo investidor.

Em suma, Damodaran (2010) elaborou um modelo, baseado em Amihud-Mendelson (1986), chegando ao seguinte racional:

$$Desconto = \frac{\left(\frac{V - C}{V + C}\right) * \left(\frac{1}{PI}\right)}{K_e}$$

Onde:

- **V:** preço de venda (Ask).
- **C:** preço de compra (Bid).
- **PI:** período de investimento em anos.
- **Ke:** custo de capital próprio.

LIMITAÇÕES E APLICABILIDADE DO MODELO DE DAMODARAN NO CASO DA MONTEIRO ARANHA

O modelo de Damodaran pressupõe uma distribuição minimamente uniforme das ações em controle dos acionistas, o que implica em um nível de liquidez mínimo para o papel.

No caso específico da MONTEIRO ARANHA, observa-se que houve cerca de 80 dias com volume de negociação no período de 12 meses anteriores a emissão do presente Laudo (out/24 até out/25), conforme informações da plataforma S&P Capital. Portanto, a negociação dos papéis da MONTEIRO ARANHA representam ao mesmo tempo liquidez mínima e um volume baixo quando comparado à média do mercado brasileiro. Vale ressaltar, também, que o modelo não contempla diretamente a análise sobre compra e venda de ações negociadas e sim o *spread Bid-Ask*.

APLICAÇÃO DO MODELO

As variáveis de melhores ofertas de preço (Ask) e melhores ofertas de compra (Bid) da ação MOAR3 foram extraídas da base de dados do S&P Capital, conforme é possível analisar no Anexo 4. Ainda, o Custo do Capital Próprio (Ke) foi estimado de acordo com as premissas explicitadas na tabela a seguir.

ESTRUTURA DE CAPITAL	
EQUITY / PRÓPRIO	100%
NET DEBT / TERCEIROS	0%
EQUITY + NET DEBT	100%
INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA	2,0%
INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA	3,8%
CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO	
TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)	3,6%
BETA d	0,41
BETA r	0,41
PRÊMIO DE RISCO (Rm - Rf)	6,3%
PRÊMIO DE TAMANHO (Rs)	2,7%
RISCO BRASIL	2,6%
RISCO ESPECÍFICO	0,0%
Ke NOMINAL EM US\$ (=)	11,5%
Ke NOMINAL EM R\$ (=)	13,4%

- **Estrutura de capital** – Foi pautada na própria estrutura da COMPANHIA. Importante destacar que a companhia possui caixa líquido na data base, ou seja, uma posição de caixa e equivalentes superior a dívida bruta, representando assim uma estrutura de capital 100% própria, o que reflete também uma estrutura a longo prazo para a companhia.
- **Taxa livre de risco (custo do patrimônio líquido)** – Corresponde à rentabilidade (*yield*) média do US T-Bond 20 anos (Federal Reserve) entre 01/07/2020 e 30/06/2025. Fonte: http://www.treas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interestrate/yield_historical.shtml. Dados observados no endereço eletrônico em 17/09/2025.
- **Beta d** – Equivalente ao Beta histórico médio semanal, no período de 05 (cinco) anos de diferentes setores. A amostra de comparáveis foi pesquisada no banco de dados do S&P Capital IQ Pro (capitaliq.spglobal.com). Dados obtidos via plataforma em 17/09/2025.
- **Beta r** – Beta realavancado pela estrutura de capital média de mercado apresentado na tabela acima ¹².
- **Prêmio de risco** – Corresponde ao *spread* entre o S&P500 e U.S. T-Bond 20 anos. Fonte: *Supply Side*. Dados extraídos do relatório atualizado em 2025.
- **Prêmio pelo tamanho** – Fonte: 2025 Valuation Handbook: Guide to Cost of Capital. Chicago: LLC, 2025.
- **Risco-Brasil** – Corresponde à média do risco-país entre 01/07/2020 e 30/06/2025. Fonte: EMBI+, desenvolvido por J. P. Morgan. Dados observados em 17/09/2025.

¹² $Beta\ r = Beta\ d \times (1 + (1 - t) \times (\frac{D}{E}))$.

- **Taxa de inflação americana de longo prazo** – Fonte: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomccalendars.htm>. Dados observados no endereço eletrônico em 17/092025
- **Taxa de inflação brasileira de longo prazo** – Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#!/consultas>. Dados observados no endereço eletrônico em 17/092025

BETA

O beta desalavancado utilizado no Ke foi calculado com base na média de betas de diferentes setores representando os investimentos de MONTEIRO ARANHA, sendo estes, Papel e Celulose, Distribuição de Óleo e Gás, Agricultura, e *Real Estate*, levando em conta o percentual investido, a valores de mercado, em cada setor, conforme as tabelas a seguir.

INVESTIMENTO	VALOR A MERCADO (R\$ mil)	% INVESTIDO A MERCADO
Klabin	430.104	45,9%
Ultrapar	252.542	26,9%
Brasilagro	152.119	16,2%
<i>Real Estate</i>	102.933	11,0%
TOTAL	937.698	100,0%

BETA PONDERADO PELO PERCENTUAL INVESTIDO 5 ANOS			
SETOR	% INVESTIDO CONTÁBIL	% INVESTIDO A MERCADO	BETA DESALAVANCADO
Papel e Celulose	47,2%	45,9%	0,39
Distribuição de Óleo e Gás	29,7%	26,9%	0,49
Agricultura	16,2%	16,2%	0,32
<i>Real Estate</i>	6,8%	11,0%	0,40
Beta Médio Ponderado	100,0%	100,0%	0,41

A seguir, apresentamos as empresas comparáveis utilizadas na composição de cada beta setorial.

PAPEL E CELULOSE

EMPRESA COMPARÁVEL	TICKER	CAPITALIZAÇÃO DE MERCADO (US\$ milhões)	ESTRUTURA DE CAPITAL (% EQUITY)	BETA ALAVANCADO (5 ANOS)	BETA DESALAVANCADO (5 ANOS)
Klabin S.A.	BOVESPA:KLBN4	4.142	51,5%	0,64	0,40
Irani Papel e Embalagem S.A.	BOVESPA:RANI3	309	67,6%	0,46	0,35
Empresas CMPC S.A.	SNSE:CMPC	3.822	52,4%	0,67	0,40
Suzano S.A.	BOVESPA:SUZB3	11.641	48,7%	0,73	0,43
MÉDIA			55,1%	0,62	0,39

Fonte: S&P Capital IQ Pro.

DISTRIBUIÇÃO DE ÓLEO E GÁS

EMPRESA COMPARÁVEL	TICKER	CAPITALIZAÇÃO DE MERCADO (US\$ milhões)	ESTRUTURA DE CAPITAL (% EQUITY)	BETA ALAVANCADO (5 ANOS)	BETA DESALAVANCADO (5 ANOS)
Ultrapar Participações S.A.	BOVESPA:UGPA3	3.461	63,4%	0,72	0,52
Vibra Energia S.A.	BOVESPA:VBRR3	4.430	68,8%	0,48	0,37
Cosan S.A.	BOVESPA:CSAN3	2.345	48,5%	0,84	0,49
Esso S.A.F	ENXTPA:ES	2.274	90,5%	0,65	0,60
MÉDIA			67,8%	0,67	0,49

Fonte: S&P Capital IQ Pro.

AGRICULTURA

EMPRESA COMPARÁVEL	TICKER	CAPITALIZAÇÃO DE MERCADO (US\$ milhões)	ESTRUTURA DE CAPITAL (% EQUITY)	BETA ALAVANCADO (5 ANOS)	BETA DESALAVANCADO (5 ANOS)
Boa Safra Sementes S.A.	BOVESPA:SOJA3	284	86,6%	0,40	0,36
BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas	BOVESPA:AGRO3	362	80,6%	0,40	0,34
SLC Agrícola S.A.	BOVESPA:SLCE3	1.446	59,7%	0,45	0,31
Três Tentos Agroindustrial S/A	BOVESPA:TTEN3	1.384	87,7%	0,27	0,25
MÉDIA			78,7%	0,38	0,32

Fonte: S&P Capital IQ Pro.

REAL ESTATE

EMPRESA COMPARÁVEL	TICKER	CAPITALIZAÇÃO DE MERCADO (US\$ milhões)	ESTRUTURA DE CAPITAL (% EQUITY)	BETA ALAVANCADO (5 ANOS)	BETA DESALAVANCADO (5 ANOS)
JHSF Participações S.A.	BOVESPA:JHSF3	655	66,2%	0,69	0,52
MRV Engenharia e Participações S.A.	BOVESPA:MRVE3	658	55,8%	0,46	0,30
EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	BOVESPA:EZTC3	557	97,5%	0,34	0,33
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	BOVESPA:CYRE3	1.757	78,7%	0,55	0,47
Even Construtora e Incorporadora S.A.	BOVESPA:EVEN3	270	88,9%	0,50	0,46
Helbor Empreendimentos S.A.	BOVESPA:HBOR3	62	33,0%	0,70	0,30
MÉDIA			70,0%	0,54	0,40

Fonte: S&P Capital IQ Pro.

Ao aplicar a fórmula do Método Damodaran utilizando os dados da MONTEIRO ARANHA, foi gerada a tabela de descontos demonstrada a seguir.

CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO (Ke)	DESCONTO POR ILIQUEDEZ (12 MESES)
13,4%	48,02%

CONCLUSÃO SOBRE OS DESCONTOS POR ILIQUEDEZ E DE HOLDING

Podemos concluir, pelas metodologias citadas anteriormente, que não existe um único desconto de iliquidez e *holding* observável no mercado, mas sim taxas de desconto que oscilam conforme a tabela abaixo:

Desconto	
Taxa de Desconto Holding (Itaúsa, Metalúrgica Gerdau e Bradespar)	21,08% - 32,17%
Taxa de Desconto por Iliquidez - Últimos 12 Meses (Damodaran)	48,02%
Taxa de Desconto por Iliquidez e Holding Observável (2017)	35,45%
Taxa de Desconto por Iliquidez e Holding Observável (2020)	43,80%
Taxa de Desconto Aplicada no Laudo de Oferta Pública de Aquisição (2020)	33,30%



Metodologia adotada.

Além do fato da MONTEIRO ARANHA ser uma *holding*, assim como a Itaúsa, a Metalúrgica Gerdau e a Bradespar aqui apresentadas, as ações de MONTEIRO ARANHA apresentam baixa liquidez. Conforme citado anteriormente e apresentado no Anexo 3, poucos são os dias em que as ações MOAR3 são negociadas em bolsa e, quando negociadas, normalmente são transacionadas em pequenos volumes.

Além disso, a MONTEIRO ARANHA não possui o controle sobre suas principais investidas, ou seja, não detém prêmio de controle. Dada a subjetividade em mitigar ou separar o desconto por iliquidez do desconto de holding e o prêmio de controle, entende-se que o desconto total a ser aplicado na MONTEIRO ARANHA, deve corresponder ao desconto que melhor reflete a operação da COMPANHIA à época, abrangendo todas as suas características operacionais de *holding* e iliquidez.

Sendo assim, os avaliadores concluíram que o desconto mais adequado para ser aplicado ao valor dos ativos e passivos a preço de mercado da MONTEIRO ARANHA é de 48,02%, uma vez que os avaliadores entendem que o prazo de 12 meses (outubro/2024 a setembro/2025) para a permanência do investidor em um papel de baixa liquidez é uma boa *proxy* para uma ação que atende aos pré-requisitos da modelagem do Damodaran (2010).

10. CONCLUSÃO

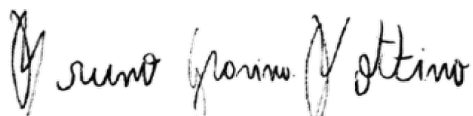
À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, a partir da situação econômico-financeira e patrimonial de MONTEIRO ARANHA, apurada nas demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025, concluíram os avaliadores que o preço justo das AÇÕES DA MONTEIRO ARANHA é de R\$ 40,97 (quarenta reais e noventa e sete centavos).

Os avaliadores acreditam que a metodologia Valor de Mercado dos Ativos e Passivos Ajustado Pelo Desconto de Iliquidez/*holding* é a mais adequada para determinar o preço justo das ações da COMPANHIA. Essa conclusão se justifica pelo fato de a COMPANHIA não possuir controle sobre suas principais investidas e por ser uma *holding* cujas ações apresentam baixa liquidez.

Cabe ainda destacar que este Laudo reflete a opinião dos avaliadores quanto ao valor ou intervalo de valor razoável para o preço justo das AÇÕES, não devendo, contudo, ser entendido ou interpretado, de qualquer forma, como recomendação de aceitação do preço da OPA a ser realizada pelas SOLICITANTES.

O Laudo de Avaliação AP-00688/25-01a foi elaborado pela APSIS (CREA/RJ 1982200620 e CORECON/RJ RF.02052), empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus consultores, os quais estão à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2025.



BRUNO GRAVINA BOTTINO
Diretor



DANIEL FELIX LAMONICA
Projetos



PAULO VITOR BLANCO DE OLIVEIRA
Projetos / Engenheiro Civil (CREA/RJ 2015128037)

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Cálculos avaliatórios – Ajustes a mercado dos ativos e passivos de MASA
2. Cálculos avaliatórios – Avaliação Imóvel Timbutuva
3. Cotações e volumes históricos – MOAR3
4. Cotações e volumes históricos – Ações, BDRs e FIs
5. Cotações e volumes históricos – Bid Ask
6. Glossário



ANEXO 1

1. AVALIAÇÃO DOS ATIVOS

1.1 ESTOQUE DE IMÓVEIS A COMERCIALIZAR E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Conforme destacado no laudo, todas as áreas e os lotes dos terrenos da controlada TIMBUTUVA LTDA. foram avaliados a valor justo, considerando a metodologia adequada dado a natureza de destinação de cada área deste terreno. Ao fim deste anexo, poderão ser observadas, em detalhes, as descrições desses terrenos, bem como todas as metodologias, premissas e resultados obtidos na avaliação a valor justo do imóvel. Os saldos contábeis de estoques de imóveis a comercializar e propriedades para investimentos foram considerados consolidados para fins de apuração da mais-valia, considerando que todos os lotes e áreas do terreno TIMBUTUVA foram reavaliados a mercado no contexto do presente laudo.

1.2 INVESTIMENTOS

O balanço patrimonial utilizado para os ajustes a mercado é referente à visão consolidada de MASA e, portanto, todos cálculos de valor justo dos investimentos a seguir consideram as ações detidas diretamente por MASA (em tesouraria) ou pelos seus fundos de investimentos exclusivos.

A avaliação a mercado das ações de Klabin S.A. ("KLABIN"), BrasilAgro - Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas ("BRASILAGRO") e Ultrapar Participações S.A. ("ULTRAPAR") foram realizadas de acordo com a metodologia do preço médio ponderado pelo volume (VWAP) durante os 12 (doze) meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA, conforme período estabelecido no inciso I, Art. 13 do Anexo C à Resolução CVM 215/24. As séries históricas dos preços de fechamento e volumes transacionados estão disponíveis no Anexo 4 e foram extraídas da base de dados da plataforma S&P Capital IQ Pro (capitaliq.spglobal.com).

O valor a mercado foi definido pela quantidade de ações de cada investimento que a Companhia detém, multiplicados pelo preço médio ponderado pelo volume de cada ação, conforme a tabela a seguir.

INVESTIMENTO	TICKER	REFERÊNCIA	VWAP (R\$)	QUANTIDADE DE AÇÕES (MIL)	VALOR JUSTO (R\$ mil)
KLABIN S.A.	KLBN11	Detidas pelo Stavanger FIA	19,95	16.065	320.449,83
KLABIN S.A.	KLBN11	Detidas em tesouraria da MASA	19,95	3.187	63.579,68
KLABIN S.A.	KLBN3	Detidas em tesouraria da MASA	4,02	11.450	46.074,51
BRASILAGRO - COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS	AGRO3	Detidas pelo Trondheim FIA	21,99	6.918	152.118,79
ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S.A.	UGPA3	Detidas pelo Stavanger FIA	17,65	14.309	252.542,36

Volume Weighted Average Price (VWAP), em português, preço médio ponderado por volume calculado com base na média do preço de fechamento ponderado pelo volume de transações, extraído do S&P Capital IQ Pro.

Observações: Eventuais diferenças entre as datas de referência e as datas analisadas decorrem do fechamento do mercado nas respectivas datas. Os dados foram capturados até dois dias úteis antes da Data de Emissão do Laudo, em razão do intervalo necessário entre o fechamento do mercado, a conclusão dos cálculos e a emissão do documento.

1.3 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

O balanço patrimonial utilizado para os ajustes a mercado é referente à visão consolidada de MASA e, portanto, todos cálculos de valor justo das aplicações a seguir consideram as ações detidas diretamente por MASA (em tesouraria) ou pelos seus fundos de investimentos exclusivos.

▪ FUNDO DE AÇÕES (FIF) E FUNDO DE COTAS DE FIF

o CHARLES RIVER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES – FIA

A avaliação a mercado das cotas do CHARLES RIVER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES (“FIA”), detidas pela MONTEIRO ARANHA foi realizada considerando a cotação do fundo na bolsa de valores no penúltimo dia útil anterior à data de início do período da OPA. O valor da cotação a mercado do fundo está disponível publicamente no site da CHARLES RIVER FIA no endereço [Charles River FIA](#).

O valor a mercado foi definido pela quantidade de cotas do CHARLES RIVER FIA que a COMPANHIA detém, multiplicado pelo valor da cota a mercado no período analisado.

- **AÇÕES (ETFs e BDRs)**

- **BOVA11 - ISHARES IBOVESPA FUNDO DE ÍNDICE**

A avaliação a mercado das ações ISHARES IBOVESPA FUNDO DE ÍNDICE (“BOVA11”), detidas pela MONTEIRO ARANHA, foi realizada de acordo com a metodologia do preço médio ponderado pelo volume (VWAP) durante os 12 (doze) meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA conforme período estabelecido no inciso I, Art. 13 do Anexo C à Resolução CVM 215/24. As séries históricas dos preços de fechamento e volumes transacionados foram extraídas da base de dados da plataforma [S&P Capital IQ Pro \(capitaliq.spglobal.com\)](https://capitaliq.spglobal.com).

O valor a mercado foi definido pela quantidade de ações BOVA11 que a COMPANHIA detém, multiplicados pelo preço médio ponderado pelo volume, conforme a tabela a seguir

APLICAÇÃO	TICKER	REFERÊNCIA	VWAP (R\$)	QUANTIDADE DE AÇÕES (MIL)	VALOR JUSTO (R\$ mil)
ISHARES IBOVESPA FUNDO DE ÍNDICE	BOVA11	Detidas pelo Stavanger FIA	128,51	248	31.847,03

Volume Weighted Average Price (VWAP), em português, preço médio ponderado por volume calculado com base na média do preço de fechamento ponderado pelo volume de transações, extraído do S&P Capital IQ Pro.

Observações: Eventuais diferenças entre as datas de referência e as analisadas decorrem do fechamento do mercado nas respectivas datas. Os dados foram capturados até dois dias úteis antes da Data de Emissão do Laudo, em razão do intervalo necessário entre o fechamento do mercado, a conclusão dos cálculos e a emissão do documento.

- **BDRs**

A avaliação a mercado das ações BDR (Detidas pelo fundo Narvik FIA) (“BDR”), detidas pela MONTEIRO ARANHA foi realizada de acordo com a metodologia do preço médio ponderado pelo volume (VWAP) durante os 12 (doze) meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA conforme período estabelecido no inciso I, Art. 13 do Anexo C à Resolução CVM 215/24. As séries históricas dos preços de fechamento e volumes transacionados foram extraídas da base de dados da plataforma [S&P Capital IQ Pro \(capitaliq.spglobal.com\)](https://capitaliq.spglobal.com).

Os BDRs listados e avaliados a mercado pela metodologia citada fazem parte do portfólio do fundo de investimento exclusivo NARVIK FIA.

O valor a mercado foi definido pela quantidade de ações BDR que a Companhia detém, multiplicados pelo preço médio ponderado pelo volume, conforme a tabela a seguir

BDR	VWAP (R\$)	QUANTIDADE DE AÇÕES (MIL)	VALOR JUSTO (R\$ mil)
AAPL34	62,80	293,2	18.413
ADBE34	46,51	103,2	4.799
AMGN34	60,00	27,8	1.668
AMZO34	59,59	219,3	13.067
AVGO34	17,98	397,4	7.145
BKNG34	162,82	25,8	4.201
BOAC34	62,82	49,1	3.084
COWC34	137,73	42,7	5.881
DHER34	42,49	48,2	2.048
E1TN34	133,81	16,9	2.261
F1IS34	461,33	8,1	3.737
GOG34	85,92	160,2	13.765
HOME34	81,19	99,5	8.079
I1RP34	1.119,34	1,7	1.903
JPMC34	145,19	44,4	6.447
LILY34	150,61	40,7	6.130
M1TA34	129,59	78,0	10.108
MCDC34	85,98	8,1	696
MRCK34	63,86	60,4	3.857
MSCD34	100,23	49,5	4.961
MSFT34	103,24	176,0	18.171
MUTC34	100,53	20,5	2.061
NFLX34	115,75	51,1	5.915
NVDC34	15,91	1.104,5	17.571
ORCL34	197,16	17,5	3.450
PEPB34	54,20	63,9	3.463
PYPL34	21,73	180,3	3.918
ROST34	405,33	5,8	2.351
RYTT34	125,15	27,5	3.442
SSFO34	73,59	52,7	3.878
TJXC34	687,47	4,0	2.750
TMOS34	56,59	47,1	2.666
TSLA34	57,66	78,3	4.514
U1BE34	109,95	35,7	3.925
UNHH34	29,41	173,4	5.100
UPSS34	38,78	83,2	3.226
VISA34	95,41	51,9	4.952
TOTAL			213.604

Volume Weighted Average Price (VWAP), em português, preço médio ponderado por volume calculado com base na média do preço de fechamento ponderado pelo volume de transações, extraído do S&P Capital IQ Pro.

Observações: Eventuais diferenças entre as datas de referência e as analisadas decorrem do fechamento do mercado nas respectivas datas. Os dados foram capturados até um dia útil anterior à Data de Emissão do Laudo, em função do intervalo necessário entre o fechamento do mercado, a conclusão dos cálculos e a emissão do documento.

▪ FUNDOS IMOBILIÁRIOS

A avaliação a mercado das cotas dos fundos FII - LEBLON REALTY DESENVOLVIMENTO I (“LEBLON11”) e FII BTG PACTUAL SHOPPINGS (“PACTUAL SHOPPINGS”) foi realizada de acordo com a metodologia do preço médio ponderado das cotas pelo volume (VWAP) durante os 12 (doze) meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA conforme período estabelecido no inciso I, Art. 13 do Anexo C à Resolução CVM 215/24. As séries históricas dos preços de fechamento e volumes transacionados foram extraídas da base de dados da plataforma [S&P Capital IQ Pro \(capitaliq.spglobal.com\)](https://capitaliq.spglobal.com).

O valor a mercado foi definido pela quantidade de cotas de LRDI11 e BPML11 que a Companhia detém, multiplicados pelo preço médio ponderado pelo volume, conforme a tabela a seguir

APLICAÇÃO	TICKER	REFERÊNCIA	VWAP (R\$)	QUANTIDADE DE AÇÕES (MIL)	VALOR JUSTO (R\$ mil)
FII BTG PACTUAL SHOPPINGS	BPML11	Detidas pelo Trondheim FIA	77,32	148	11.463,76
FII - LEBLON REALTY DESENVOLVIMENTO I	LRDI11	Detidas pelo Stavanger FIA IE	97,89	178	17.424,77

Volume Weighted Average Price, em português, preço médio ponderado por volume calculado com base na média do preço de fechamento ponderado pelo volume de transações, extraído do S&P Capital IQ Pro.

Observações: Eventuais diferenças entre as datas de referência e as analisadas decorrem do fechamento do mercado nas respectivas datas. Os dados foram capturados até dois dias úteis anteriores à Data de Emissão do Laudo, em função do intervalo necessário entre o fechamento do mercado, a conclusão dos cálculos e a emissão do documento.

2. AVALIAÇÃO DOS PASSIVOS

2.1 TRIBUTOS DIFERIDOS

A avaliação a mercado dos tributos diferidos consiste na provisão de tributos referente ao ganho de capital reconhecido através das mais e menos-valias identificadas dos ativos e passivos a mercado da MONTEIRO ARANHA, além da provisão de tributos referente à venda a valor de mercado dos terrenos de TIMBUTUVA LTDA.

Dessa forma, foi aplicada uma provisão de 34% referente a IR e CSLL (considerando o regime tributário e alíquota setorial dos impostos federais de MASA), no valor total líquido das mais-valias das contas que compõem as “Aplicações financeiras” e “Outras participações” e uma provisão de 4,65% referente a PIS e COFINS apenas da conta de “Aplicações financeiras”. Ademais, as provisões de tributos referentes à subsidiária TIMBUTUVA LTDA. que se enquadra no regime de tributação de lucro presumido considera a alíquota de 6,73% de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. A provisão calculada resultou em uma mais-valia a ser reconhecida de R\$ 18.646 mil.

Essa provisão foi acrescida ao saldo de tributos diferidos já reconhecidos no balanço de MASA em 31 de junho de 2025, perfazendo, assim, um valor a mercado de R\$ 419.170 mil para o passivo de tributos diferidos da companhia.



ANEXO 2



OBJETOS: 7 ÁREAS (GLEBAS) que compõem a área denominada FAZENDA TIMBUTUVA.

Localizadas nos municípios de Campo Largo e Araucária, integrantes da Região Metropolitana de Curitiba (RMC), Estado do Paraná.

OBJETIVO:

Determinação do valor de mercado dos objetos para fins de oferta pública para aquisição das AÇÕES da MONTEIRO ARANHA, em cumprimento ao disposto na Resolução CVM nº 215/24, conforme alterações.

GRAU DE PRECISÃO:

Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2019, NBR 14653-2:2011 e NBR 14653-3:2019 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Grau I e Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2019, NBR 14653-2:2011 e NBR 14653-3:2019 da ABNT.

1. RESUMO

#	IMÓVEL	METODOLOGIA	ÁREA (Ha)	VALOR DE MERCADO
1	Área 1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	74,0	R\$ 2.344.000,00
2	Área 3	Método Involutivo	39,0	R\$ 19.530.000,00
3	Área 4	Método Involutivo	34,0	R\$ 21.350.000,00
4	Área 5	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	3,8	R\$ 120.000,00
5	Área 6	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	12,1	R\$ 383.000,00
6	Área 7	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	13,0	R\$ 412.000,00
7	Área 8	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	17,8	R\$ 564.000,00
Total			193,7	R\$ 44.703.000,00

Observações: Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2019, NBR 14653-2: 2011 e NBR 14653-3: 2019 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esses valores consideram a data-base de 30 de junho de 2025 e estão baseados no fato de que não há restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

2. PADRÃO DE VALOR

Segundo a NBR 14.653-01, 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 mercadológicas vigentes. Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual, como descrito abaixo.

- a) “quantia mais provável” se refere ao preço, expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem em uma transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na negociação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias específicas, como financiamento, arranjos em permutas ou retrovendas atípicos.
- b) “pela qual se negociaria” diz respeito ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não o preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada.
- c) “voluntariamente” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, não forçada a completá-la.
- d) “e conscientemente um bem” se refere à presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem e do mercado em que ele está inserido.
- e) “em uma data de referência” indica que o valor de mercado estimado está relacionado com uma data e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança na conjuntura mercadológica pode conduzir a um valor diferente em outra data.
- f) “dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete a estrutura, a conjuntura, a conduta e o desempenho mercadológicos na data de referência da avaliação. Entre essas condições, está o tempo de exposição do bem, que pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo do mercado.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente Laudo, foram utilizadas metodologias diversas para avaliar as áreas devido principalmente à natureza e finalidade delas. As áreas 1, 5, 6, 7 e 8 possuem diversas restrições quanto à ocupação e não estão configuradas para o contexto de eventual aproveitamento imobiliário, por isso, optou-se pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de imóveis rurais para avaliá-las. Já as áreas 3 e 4 possuem vocação para aproveitamento imobiliário baseado no desenvolvimento de loteamento em condomínio de alto padrão, sendo assim, optou-se pelo Método Involutivo para avaliá-las.

3.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – PROPRIEDADES RURAIS (ÁREAS 1, 5, 6, 7 e 8)

DEFINIÇÃO

Esse método define o valor do imóvel mediante a comparação com dados mercadológicos de propriedades semelhantes.

Primeiramente, é realizada uma pesquisa, buscando-se a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, similares às do avaliando, com uso de toda a evidência disponível. Essa etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-se pela caracterização e pela delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura de pesquisa, elegem-se as variáveis que, a princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecem-se as supostas relações entre elas e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são, então, submetidos a uma homogeneização técnica, feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visam à ponderação das características e dos atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

- Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessário investigar o mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como a observação da homogeneidade nas unidades de medida.

- Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área e frente), localizacionais (bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época e condição do negócio — à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

- Fator oferta

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que ele normalmente sofre uma redução de valor para fechamento do negócio que varia de 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

Fonte: NETO, Francisco Maia. Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais. Minas Gerais: Del Rey, 2000.

- Fator acesso

Adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função da sua facilidade de acesso.

ACESSO	
100	Muito boa
95	Boa
90	Regular Asfaltado
85	Regular (Terra)
75	Ruim
70	Muito ruim

Fonte: INCRA (2006) - Módulo III - Avaliação de Imóveis Rurais, adaptado de FRANÇA (1983) e citado por LIMA (2005).

- Fator topografia

Adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função da sua topografia.

TOPOGRAFIA	
1,00	Plana
0,90	Declive até 5%
0,80	Declive entre 5% e 10%
0,70	Declive acima de 10%
0,90	Aclive suave
0,70	Aclive acentuado

Fonte: Norma para avaliação de imóveis urbanos, IBAPE/SP: 2011.

▪ Fator classe de uso

As classes de capacidade de uso representam um agrupamento de terras com o mesmo grau de limitação, definindo condições de aproveitamento e riscos de degradação semelhantes. São designadas por algarismos romanos de I a VIII. Quanto maior o valor, maior é a restrição ao uso. A determinação da capacidade envolve a interpretação dos fatores que têm maior influência sobre o uso da terra, como a natureza do solo, a declividade e a erosão, entre outros. Os grupos, as classes e as subclasses são descritas a seguir.

- o Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, culturas perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre.
- o Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens, reflorestamento e/ou vida silvestre, sendo cultiváveis em casos de algumas culturas especiais protetoras do solo.
- o Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, cultivos perenes, pastagens ou reflorestamento, mas apropriadas para proteção da flora e fauna silvestres, recreação ou armazenamento de água.

CLASSE DE USO	
100	Classe I - Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.
80	Classe II - Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.
61	Classe III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.
47	Classe IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação.
39	Classe V - Terras adaptadas, em geral, para pastagens e/ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação, cultiváveis apenas em casos muito específicos.
29	Classe VI - Terras adaptadas, em geral, para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em alguns casos especiais de algumas culturas protetoras do solo.
20	Classe VII - Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestres, como ambiente para recreação ou para armazenamento de água.
13	Classe VII - Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, servindo como atividades alternativas.

Fonte: INCRA (2006) - Módulo III - Avaliação de Imóveis Rurais, adaptado de FRANÇA (1983) e citado por LIMA (2005).

3.2 MÉTODO INVOLUTIVO

O método involutivo consiste em uma técnica de avaliação na qual o valor de um terreno reflete o aproveitamento do imóvel. Baseia-se no estudo de viabilidade técnico-econômica alicerçado no uso eficiente do local, por meio de um hipotético empreendimento imobiliário.

Esse processo avaliativo considera: o provável faturamento com a venda das unidades hipotéticas, a partir de preços obtidos em pesquisas com o método comparativo; todas as despesas de comercialização, implantação e remuneração do capital-terreno, computadas em prazos viáveis ao projeto; a execução e a negociação dos bens mediante taxas financeiras operacionais reais. O valor do terreno resulta como resíduo da provável receita da venda do negócio.

No presente estudo, considerou-se o projeto hipotético de empreendimento imobiliário tipo loteamento, através das permissões de uso e dos aspectos urbanísticos identificados no local e o fato da área 2 (vizinha às áreas 3 e 4) ter sido objeto deste tipo de operação em negócio estruturado com a parceria de Alphaville.

Para fins de composição do VGV (volume geral de vendas) do empreendimento, equivalente ao seu potencial de receitas, é necessário utilizar o Método Comparativo de Dados de Mercado para avaliar as unidades que serão produtos do empreendimento, conforme mencionado anteriormente. Neste contexto, as variáveis utilizadas no processo de avaliação dos lotes são apresentadas a seguir:

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

- Fator oferta

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que ele normalmente sofre uma redução de valor para fechamento do negócio que varia de 0,8 a 1,0.

OFERTA	
1,00	Realizado/Liquidação
0,90	Oferta
0,80	Especulação

Fonte: NETO, Francisco Maia. *Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais*. Minas Gerais: Del Rey, 2000.

- Fator área

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função da área.

$F = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor do que 30%; ou

$F = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior do que 30%.

Sendo:

s = área do elemento de pesquisa;

S = área do imóvel avaliando.

Fonte: ABUNAHMAN, Sérgio Antônio. *Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações*. Rio de Janeiro: Pini, 2008.

- Fator testada

Adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando em função da testada.

$$FT = \left(\frac{F}{F_{ref}} \right)^k$$

Sendo:

F= testada do lote avaliado

Fref = testada padrão ou média dos comparáveis

k = coeficiente empírico (geralmente entre 0,15 e 0,30)

Fonte: IBAPE-SP. *Manual de Avaliação de Imóveis Urbanos*. São Paulo: IBAPE-SP, 2011.

▪ O empreendimento Alphaville Paraná Campo Largo

O empreendimento Alphaville Paraná Campo Largo, situado no quilômetro 110 da BR-277, no sentido interior-Curitiba, pode ser acessado pelo Viaduto Pref. Marcelo Puppi. Localiza-se a 15 minutos do Shopping Barigui e a apenas 1 km do Colégio Bom Jesus da Aldeia. Trata-se de um condomínio fechado de lotes residenciais de alto padrão, desenvolvido pelo Grupo Alphaville/Alphaville Urbanismo.

Possui como principais características a manutenção de áreas verdes, com grande extensão da sua área preservada como mata nativa, espaços integrados com a natureza e normas de construção que favorecem a permeabilidade do terreno, potencial uso de energia sustentável, aproveitamento de águas pluviais, preservação da fauna local, educação ambiental durante a construção, controle de erosão, etc

Quanto à infraestrutura, lazer e conveniência, destacam-se quadras de tênis, quadras de *beach tennis* e padel, campo de futebol, piscinas, academia, salão de festas, salão de jogos, ateliê, espaço *gourmet*, espaços para atividades ao ar livre. Padronização visual, fiação subterrânea nas vias internas, calçadas largas padrão Alphaville, recuos amplos entre lotes para privacidade entre casas e segurança 24 horas.

O empreendimento Alphaville Campo Largo conta com área de 2.265 mil m², 487 lotes de 700 a 1000 m², 160 mil m² de áreas verdes e 35 mil m² de área do clube.

Está previsto para ser entregue em novembro/2026, sendo o investimento estimado em torno de R\$ 120 milhões para obras de infraestrutura (pavimentação, drenagem, iluminação, paisagismo etc.).

Segundo informações do site do empreendimento (<https://alphavillecuritiba.com.br/>), dos 487 lotes do total, há somente 20 lotes disponíveis para venda. Os preços variam de R\$ 950 mil (para o lote de 704,09 m² - equivalente a cerca de R\$ 1300/m²) até R\$ 4 milhões (para o lote de 1.400 m² - equivalente a cerca de R\$ 2800/m²).





▪ Empreendimentos idealizados

Dessa forma, tomando como referência o Alphaville Paraná Campo Largo, foi possível idealizar os empreendimentos hipotéticos que podem ser desenvolvidos nas áreas 3 e 4.

Foram feitas consultas informais às Prefeituras de Araucária e Campo Largo e à Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (COMEC), que disponibilizaram os principais parâmetros urbanísticos para o local em análise. Complementarmente, foram consideradas informações fornecidas pelo cliente, visando-se otimizar os dados colhidos. No entanto, observou-se a existência de restrições que podem reduzir ainda mais o já limitado potencial construtivo dos objetos. Para o esclarecimento dessa questão, seria necessária uma consulta formal às instituições referidas.

CARACTERÍSTICAS DE PROJETO							
IMÓVEL	ÁREA TOTAL (m²)	APROVEITAMENTO	ÁREA ÚTIL (m²)	FRAÇÃO DE GLEBA LOTEÁVEL	ÁREA APROVEITÁVEL (m²)	ÁREA MÉDIA DOS LOTES (m²)	QDE.
GLEBA 03	393.100,00	50%	196.550,00	53%	103.748,00	1.104,00	94
GLEBA 04	346.889,00	50%	173.444,50	59%	101.538,00	1.104,00	92

As áreas e os números adotados devem ser tidos como aproximados, uma vez que tiveram por base apenas um estudo preliminar, sendo que, para uma definição mais acurada, será necessário o desenvolvimento de um projeto mais específico, inclusive com a apresentação aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal para uma análise e pré-aprovação, o que foge ao escopo deste trabalho.

Entendemos que qualquer tomada de decisão deve ser precedida de estudos mais aprofundados quanto à legislação vigente que está em constante mutação. Qualquer variação maior no custo desse item pode afetar a viabilidade do empreendimento, pois estamos trabalhando em uma faixa estreita entre o preço alcançado pelas unidades no mercado para viabilização da venda e os irredutíveis custos de construção. Sendo assim, com as premissas de ocupação definidas, é possível seguir com o processo de avaliação e calcular os aspectos de viabilidade relacionadas ao empreendimento hipotético.

Os principais aspectos adotados estão apresentados a seguir.

▪ **Volume Geral de Vendas (VGV) - receita total de comercialização**

Levando-se em conta as pesquisas de mercado efetuadas para unidades semelhantes na região e todos os aspectos relativos à ocupação do empreendimento, é possível calcular assim o VGV:

PRODUTO GERAL DE VENDAS (VGV)						
UNIDADES	QUANTIDADE	ÁREA MÉDIA	ÁREA TOTAL (Área vendável)	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR MÉDIO DAS UNIDADES	VGV
LOTES – Área 3	94	1.104,00m²	103.748,00m²	R\$ 939,09	R\$ 1.036.751,74	R\$ 97.428.368,71
LOTES – Área 4	92	1.104,00m²	101.568,00m²	R\$ 939,09	R\$ 1.036.751,74	R\$ 95.381.159,67
TOTAL	186		205.316,00m²			R\$ 192.809.528,38

▪ **Despesas**

Admitimos os seguintes percentuais:

DESPESAS			
DESPESAS COM VENDAS	Publicidade/corretagem	5%	Sobre VGV
IMPOSTOS	Lucro presumido	6,73%	Sobre VGV
DESPESAS LEGAIS	Despesas jurídicas	2%	Sobre VGV
MARKETING	Despesas de marketing e exposição do empreendimento	3%	Sobre VGV
TAXA DE GERENCIAMENTO	Taxas de seguro da obra	2%	Sobre custo de construção
DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	Vigias/concessionárias (0,5%), manutenção (1,5%) e outras (0,5%)	3%	Sobre custo de construção
DESPESAS PRELIMINARES	Aprovação de projeto e outras burocracias	3%	Sobre custo de construção

Para o cálculo do custo total de construção, considerou-se:

▪ **Prazo de execução da obra**

Foi estimado um prazo de 24 meses para início e conclusão da obra do empreendimento, considerando que o lançamento ocorrerá em 18 meses após a data-base do relatório.

- **Prazo ou velocidade das vendas**

O prazo para a venda das unidades foi estimado em 24 meses, com base na ocupação média de áreas de empreendimentos na região e em informações obtidas com *players* do mercado imobiliário local. Assim sendo, consideramos para o objeto a venda de cerca de 5 lotes/mês, considerando que o lançamento ocorrerá em 18 meses após a data-base do relatório.

- **Resultado**

Após consolidar as premissas e as despesas e receitas estimadas para a implantação e a comercialização do empreendimento proposto, foi montado o respectivo fluxo de caixa, descontado a uma taxa real de 1,58% ao mês, conforme pode ser analisado na página 182 do relatório.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Conforme o item 9 da NBR 14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.

4. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



- **Endereço**

Ferraria, Caratuva e Colônia Riviera, Cidade de Campo Largo (áreas 1 a 6 e 8), Colônia Thomaz Coelho, Cidade de Araucária (área 7), Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná.

- **Ocupação**

Predominantemente rural no entorno dos objetos, com propriedades de pequeno e médio portes usados para fins agropecuários. Atualmente, eles passam por uma fase de transformação de uso, em função da proximidade com Curitiba, que induz à implantação de tipologias residenciais unifamiliares, com lotes e chácaras destinados a segunda residência (veraneio). Em Ferraria, existe um pequeno comércio de âmbito local, que conta com um supermercado e estabelecimentos locais. O comércio mais sofisticado é encontrado mais distante, nos centros de Araucária e Campo Largo. Há, ainda, algumas unidades comerciais, indústrias, pousadas etc.

- **Infraestrutura**

Energia elétrica, telefonia, esgoto do tipo fossa séptica ou sumidouro e rede distribuidora de água tratada, exceto em alguns trechos, onde a água é obtida de poços ou nascentes.

- **Transporte público**

É oferecido, principalmente, na Rua Mato Grosso (Estrada Velha da Ferraria), com ônibus que integram o sistema de transporte público de Curitiba, disponíveis em horários regulares. Já o transporte intermunicipal pode ser acessado na Rodovia BR-277 ou nos centros de Campo Largo e Araucária.

- **Principais acessos**

As propriedades situam-se a uma distância média de 10 km do centro de Campo Largo e de 28 km do centro de Curitiba. O principal caminho para se chegar a esses locais é a Rodovia BR-277. Como alternativa de acesso à capital paranaense, há uma estrada vicinal denominada Estrada da Ferraria ou Estrada Velha da Ferraria. O sistema de circulação local conta com o eixo principal da Rodovia BR-277 (Rodovia do Café), complementado por vias secundárias, tais como as Estradas Mato Grosso ou da Ferraria, do Rio Verde, das Colônias Riviera, Rebouças, Thomaz Coelho e outras. De um modo geral, apresentam regulares condições de tráfego e um movimento de veículos pequeno, praticamente restrito aos moradores das redondezas.

5. DOCUMENTAÇÃO

5.1 Quadro de áreas enviado pelo cliente

Área	Área em Hectares
Área 01	74,0
Área 03	39,0
Área 04	34,0
Área 05	3,8
Área 06	12,1
Área 08	13,0
Área 07	17,8

5.2 Análise documental

Em nossa avaliação, utilizaremos a área de terreno conforme quadro de áreas enviado pelo cliente por se tratar da informação mais atualizada e que, segundo o cliente, melhor representa a realidade das propriedades.

6. PLANEJAMENTO URBANO

6.1 Zoneamento da área 1 – Inserida na APA da Bacia do Rio Verde

- **Lei**

Decreto 9024 - 13 de março de 2018.

- **Zona**

Zona de Uso Agropecuário (ZUA).

- **Usos permitidos**

Urbano — residencial unifamiliar — e agropecuário — manejo florestal ou atividade agrossilvipastoril.

- **Coefficiente de aproveitamento**

0,2.

- **Taxa de ocupação**

10%.

- **Gabarito de altura**

Dois pavimentos.

- **Taxa de permeabilidade mínima**

50%.

- **Observações**

Há ocorrência de áreas em Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS) e Zona de Cisalhamento Fernandes Vieira, com altos índices de restrição de aproveitamento.



6.2 Zoneamento da área 3 – Inserida na APA da Bacia do Rio Verde

▪ Lei

Decreto 9024 - 13 de março de 2018.

▪ Zona

Zona de Ocupação Orientada (ZOO).

▪ Usos permitidos

Urbano — residencial unifamiliar, condomínios residenciais horizontais, comércio e serviço vicinal de pequeno porte.

▪ Coeficiente de aproveitamento

0,4.

▪ Taxa de ocupação

20%.

▪ Gabarito de altura

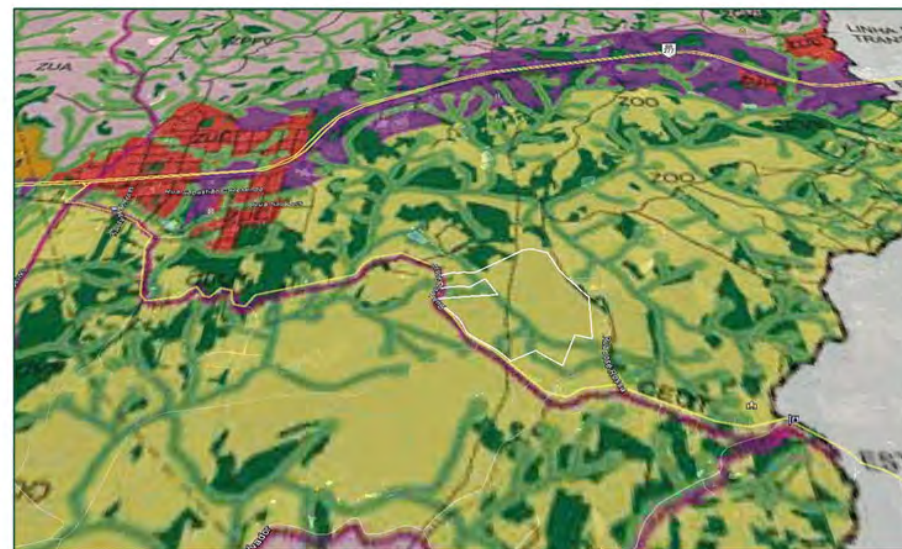
Dois pavimentos.

▪ Taxa de permeabilidade mínima

60%.

▪ Observações

Há ocorrência de áreas em Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS) e Zona de Cisalhamento Fernandes Vieira (ZCFV), com altos índices de restrição de aproveitamento.



6.3 Zoneamento da área 4 – Inserida na APA da Bacia do Rio Verde

- **Lei**

Decreto 9024 - 13 de março de 2018.

- **Zona**

Zona de Ocupação Orientada (ZOO).

- **Usos permitidos**

Urbano — residencial unifamiliar, condomínios residenciais horizontais, comércio e serviço vicinal de pequeno porte.

- **Coefficiente de aproveitamento**

0,4.

- **Taxa de ocupação**

20%.

- **Gabarito de altura**

Dois pavimentos.

- **Taxa de permeabilidade mínima**

60%.

- **Observações**

Há ocorrência de áreas em Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS) e Zona de Cisalhamento Fernandes Vieira (ZCFV), com altos índices de restrição de aproveitamento.



6.4 Zoneamento da área 5 – Inserida na APA da Bacia do Passaúna

- **Lei**

Decreto nº 5063/2001.

- **Zona**

A totalidade da área 5 está incluída em zonas de preservação (ZPVS e ZCFV).

- **Usos permitidos**

Uso rural — área de reserva.

- **Coefficiente de aproveitamento**

N/I.

- **Taxa de ocupação**

N/I.

- **Gabarito de altura**

N/I.

- **Taxa de permeabilidade mínima**

N/I.



6.6 Zoneamento da área 7 – Inserida na APA da Bacia do Passaúna

▪ Lei

Decreto nº 5063/2001.

▪ Zona

Zona de Ocupação Orientada (ZOO).

▪ Usos permitidos

Urbano — residencial unifamiliar, condomínios residenciais horizontais, comércio e serviço vicinal de pequeno porte.

▪ Coeficiente de aproveitamento

0,4.

▪ Taxa de ocupação

20%.

▪ Gabarito de altura

Dois pavimentos.

▪ Taxa de permeabilidade mínima

60%.

▪ Observações

Há ocorrência de áreas em Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS) e Zona de Cisalhamento Fernandes Vieira (ZCFV), com altos índices de restrição de aproveitamento.



- Decreto n° 5063/2001.

- Zona

A quase totalidade da área 8 está incluída em zonas de preservação (ZPVS e ZCFV).

- Usos permitidos

Rural – área de reserva.

- **Coeficiente de aproveitamento**

N/I.

- Taxa de ocupação

N/I.

- **Gabarito de altura**

N/I.

- Taxa de permeabilidade mínima

N/I.

7. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

O presente trabalho compreende a avaliação de uma propriedade constituída por oito glebas, sendo cinco delas (1 a 4 e 8) relativamente agrupadas e posicionadas nas proximidades da Rua Mato Grosso (Estrada Velha da Ferraria). São separadas por vias municipais e inserem-se na Cidade de Campo Largo, dentro da APA do Rio Verde.

As demais áreas são isoladas. As glebas 5 e 6 situam-se em Campo Largo, próximo à Rua Mato Grosso; a gleba 7, em Araucária. Todas elas estão incluídas nos limites da APA do Rio Passaúna.

Foram efetuadas consultas informais a diversos órgãos estaduais, como a COMEC e o Instituto Adventista Paranaense (IAP), bem como às Prefeituras Municipais de Campo Largo e de Araucária. Em seguida, verificamos que os objetos se enquadram como área de influência das APAs do Rio Verde e do Rio Passaúna, cujos mananciais, barragens e lagoas integram o sistema de abastecimento de água da RMC.

Os parâmetros urbanísticos vigentes para as glebas em exame encontram-se no “Estudo do aproveitamento”. As metragens e os números constantes do referido trabalho devem ser entendidos como aproximações, pois tiveram por base apenas consultas informais a entidades competentes. Para uma definição mais acurada, seria necessário o desenvolvimento de um projeto específico, inclusive com a apresentação aos correspondentes órgãos das prefeituras e do estado para análise e pré-aprovação, o que foge ao escopo do presente Laudo.

Ocupando as áreas anteriormente descritas, existem apenas as benfeitorias necessárias às atividades lá desenvolvidas. Seus valores foram incorporados aos resultados calculados para as terras. Neste trabalho, os ativos biológicos representados pelas florestas de eucalipto/pinus não foram considerados. Igualmente, não foram levados em conta quaisquer tipos de passivos (especialmente os ambientais) relacionados com as propriedades.

7.1. Área 1

- **Área total**

743.532,19 m² ou 74,35 ha.

- **Formato**

Irregular.

- **Solo**

Apesar de não ter sido realizado nenhum estudo específico, o solo aparenta ser firme e seco.

- **Topografia**

Levemente acidentada.

- **Observações**

As matrículas que compõem a área são as de nº 804, 821, 9.997, 9.998, 9.999, 10.007, 18.230 e 40.233, unificadas na matrícula nº 43.675 do Registro Geral de Imóveis de Campo Largo.



7.2. Área 3

- **Área total**

393.100,00 m² ou 39,31 ha.

- **Formato**

Irregular.

- **Solo**

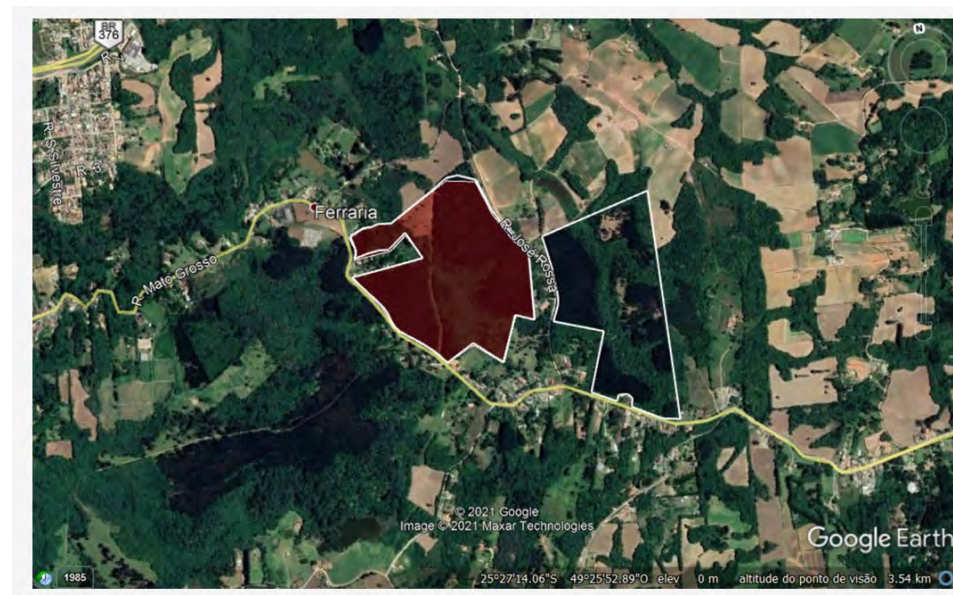
Apesar de não ter sido realizado nenhum estudo específico, o solo aparenta ser firme e seco.

- **Topografia**

Levemente acidentada.

- **Observações**

A matrícula que compõe a área é a de nº 32.635 do Registro Geral de Imóveis de Campo Largo.



7.3. Área 4

- **Área total**

354.450,00 m² ou 35,45 ha.

- **Formato**

Irregular.

- **Solo**

Apesar de não ter sido realizado nenhum estudo específico, o solo aparenta ser firme e seco.

- **Topografia**

Levemente acidentada.

- **Observações**

A matrícula que compõe a área é a de nº 10.000 do Registro Geral de Imóveis de Campo Largo.



7.4. Área 5

- **Área total**

38.720,00 m² ou 3,87 ha.

- **Formato**

Irregular.

- **Solo**

Apesar de não ter sido realizado nenhum estudo específico, o solo aparenta ser firme e seco.

- **Topografia**

Levemente acidentada.

- **Observações**

A matrícula que compõe a área é a de nº 18.228 do Registro Geral de Imóveis de Campo Largo.



7.5. Área 6

- **Área total**

121.000,00 m² ou 12,10 ha.

- **Formato**

Irregular.

- **Solo**

Apesar de não ter sido realizado nenhum estudo específico, o solo aparenta ser firme e seco.

- **Topografia**

Levemente acidentada.

- **Observações**

A matrícula que compõe a área é a de nº 18.231 do Registro Geral de Imóveis de Campo Largo.



7.6. Área 7

- **Área total**

171.890,00 m² ou 17,19 ha.

- **Formato**

Irregular.

- **Solo**

Apesar de não ter sido realizado nenhum estudo específico, o solo aparenta ser firme e seco.

- **Topografia**

Levemente acidentada.

- **Observações**

A matrícula que compõe a área é a de nº 5.065/1 do Registro Geral de Imóveis de Campo Largo.



7.7. Área 8

- **Área total**

128.315,73 m² ou 12,83 ha.

- **Formato**

Irregular.

- **Solo**

Apesar de não ter sido realizado nenhum estudo específico, o solo aparenta ser firme e seco.

- **Topografia**

Levemente acidentada.

- **Observações**

A matrícula que compõe a área é a de nº 10.000 do Registro Geral de Imóveis de Campo Largo.



8. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

CAMPO LARGO

Situa-se no sudeste do Estado do Paraná e integra tanto à Mesorregião Metropolitana (22.823,708 km²) quanto à Microrregião (8.589,230 km²) de Curitiba. Encontra-se a oeste da capital, a uma distância de 28 km, e ocupa 1.249,422 km² de área, sendo 13,4771 km² em perímetro urbano. Limita-se com Castro e Itaperuçu a norte; Itaperuçu, Campo Magro e Curitiba a leste; Balsa Nova e Araucária a sul; e Ponta Grossa e Palmeira a oeste.

Em 2019, era o 15º município paranaense mais populoso e o 6º da Microrregião. Sua população era de 132.002 habitantes nesse ano, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A cidade foi desmembrada de Curitiba na década de 1870 e, atualmente, abriga os Distritos de Bateias, Três Córregos, São Silvestre e Ferraria, que são subdivididos em 147 bairros, loteamentos e zonas residenciais. Os indivíduos lá nascidos são denominados campo-larguenses.

Campo Largo, com uma taxa de urbanização da ordem de 83,23%, conta com um índice de desenvolvimento humano (IDH) de 0,774, considerado médio em relação ao estado. Apresenta uma temperatura média anual de 16,5 °C. Na vegetação, predomina a floresta ombrófila mista.

Geologicamente, os terrenos são de origem proterozoica, quaternária, holocena, cambriana, paleozoica, devoniana, arqueana e pleistocena. Os tipos de solo existentes são afloramentos de rocha, argissolo vermelhoamarelo, cambissolo háplico, cambissolo húmico, gleissolo melânico, latossolo vermelho, neossolo litólico, nitossolo háplico e organossolo méxico.

O território campo-larguense está localizado nas bacias hidrográficas do Iguaçu e do Ribeira de Iguape, pertencendo às sub-bacias dos Rios do Cerne, Passaúna, dos Papagaios e Açungui. A principal bacia é a do Rio Açungui, que segue no sentido nordeste do Paraná, configurando-se como um importante afluente do Rio Ribeira de Iguape.

O relevo oscila de 500 m a 1.270 m de altitude, com média de 956 m acima do nível do mar. A Serra de São Luiz do Purunã é o ponto culminante, com 1.270 m de altura. Campo Largo encontra-se entre o Primeiro e o Segundo Planaltos Paranaenses.

O clima característico é o quente e temperado de terras altas, classificado como “Cfb” na escala Köppen-Geiger. As temperaturas registradas são: média das máximas em 26 °C; e média das mínimas em 6 °C. Os verões são frescos, com uma temperatura média inferior a 24 °C. Nos invernos, ocorrem geadas severas e frequentes (temperatura média de 12 °C no mês mais frio), e as temperaturas podem chegar a menos de 0 °C. Não há estação seca. O índice pluviométrico médio anual oscila entre 182 mm e 78,4 mm.

O município é conhecido como “capital da louça”, devido às expressivas produção e exportação desse material. Sedia várias empresas do ramo, como Incepa, Porcelana Schmidt, Germer e Lorenzetti, cujos produtos são conhecidos internacionalmente.

As riquezas naturais de maior importância são: caulim, argila, água mineral, calcário, lenha, madeiras em geral e erva-mate. O caulim e a argila são utilizados na fabricação de louças e cerâmica de diversos tipos.

Verifica-se um bom sistema rodoviário, com ligações a diversas cidades da região. As principais rodovias são: PR-090, PR-423, PR-510, BR-277 (é a mais importante de todas, liga o município à capital do estado e é servida por um pedágio da Caminhos do Paraná) e BR-376. Já o modal ferroviário é representado pela América Latina Logística. Atende parte de Campo Largo, por meio de várias estações no interior.

ARAUCÁRIA

Integra a Região Metropolitana de Curitiba, distando 29 km da capital paranaense. Recebeu forte influência cultural dos imigrantes poloneses, mas também foi ocupada por alemães, italianos, japoneses e ucranianos, que trouxeram progresso à região. É o 13º município mais populoso do Paraná, com 143.843 habitantes, conforme estimativa do IBGE de 2019.

Atualmente, dispõe de vasta área rural, o que favorece o agronegócio e o turismo campestre. Entretanto, apresenta grande crescimento do setor industrial, haja vista o fácil acesso aos portos, aos aeroportos e à rede ferroviária, facilitando o transporte do que é produzido na cidade.

Araucária encontra-se no Primeiro Planalto Paranaense, ocupa uma área de 460,85 km² e encontra-se a 857 m do nível do mar. Às margens do Rio Iguaçu, é cortada pela Rodovia BR-476 (Rodovia do Xisto), responsável pela conexão com o sudoeste do Brasil. Outras vias que passam pelo território araucariano são a PR-423 (sentido Campo Largo — ligação com a BR-277) e a PR-421.

O município abriga, ainda, na divisa com Curitiba e Campo Largo, a represa do Rio Passaúna, que abastece de água a capital do estado. Em 1972, com a instalação da Refinaria Presidente Getúlio Vargas, e em 1973, com a criação do Centro Industrial de Araucária (CIAR), ocorreu um crescimento bastante acentuado e uma inversão no quadro populacional, econômico e social da cidade. A população citadina superou a rural após a chegada de pessoas oriundas de vários pontos do país; e a economia, que se baseava na agricultura e na pecuária, passou a ser predominantemente industrial/urbana.

A partir da década de 1970, houve uma acentuada industrialização, tornando Araucária o segundo maior parque fabril do Paraná, apenas atrás de Curitiba. Entre as indústrias instaladas, é possível destacar FAFEN-PR, CSN Paraná, Siderúrgica Guaíra (Gerdau), Berneck, Cocelpa, Imcopa, TriSure, Hübner AutoLinea, AAM do Brasil, Filtros Mil, Dyno do Brasil, Adesi, Gonvarri do Brasil, Haus Technology, Trane e Novozymes

REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA

Também conhecida como Grande Curitiba, reúne 29 municípios do Paraná e está em relativo processo de conurbação. O termo refere-se à extensão da capital paranaense, que forma uma mancha urbana contínua com seus municípios limítrofes (ou próximos).

A cidade é um dos principais polos econômicos latino-americanos ou aqueles com maior relevância para os empreendimentos. Com um parque industrial de 43 milhões de metros quadrados, a RMC já atraiu grandes empresas, como Audi, VW, Nissan, Renault, New Holland, Volvo, ExxonMobil, Sadia e Kraft Foods. É o principal e o mais desenvolvido centro econômico-financeiro do estado, além



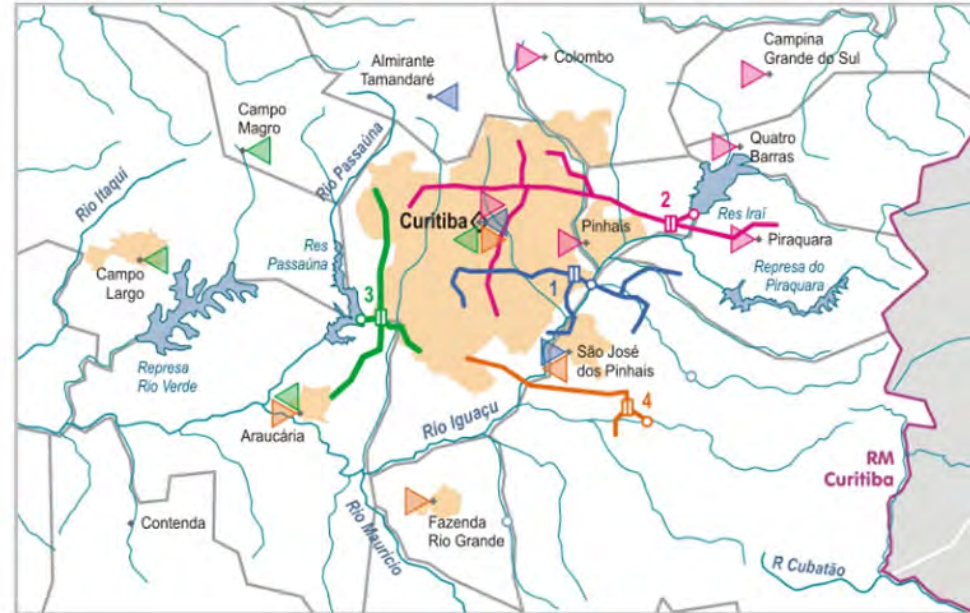
de ser a quarta aglomeração urbana com maior produto metropolitano bruto (PMB) do Brasil. Conta com noventa fábricas instaladas no bairro Cidade Industrial e grandes indústrias automobilísticas, como Renault e Volkswagen. Ademais, Curitiba foi eleita várias vezes a melhor cidade brasileira para negócios. As atividades econômicas das demais áreas da RMC são bastante diversificadas. Enquanto alguns municípios ainda baseiam sua economia no setor primário, com técnicas pouco desenvolvidas de produção, outros experimentaram um acentuado índice de industrialização nas últimas décadas. Paralelamente, muitos caracterizam-se como cidades-dormitório, o que engessa os setores secundário e terciário locais. Como alternativa, tem se apostado no turismo campestre nas antigas colônias de imigrantes europeus. A Grande Curitiba é conhecida como detentora da maior área rural entre as metrópoles nacionais.

Tanto o IBGE quanto os órgãos de planejamento regional reconhecem a existência de municípios essencialmente “rurais”. A COMEC, por exemplo, considerou, três categorias espaciais dentro da RMC: o Núcleo Urbano Central, o Primeiro Anel Metropolitano e o Segundo Anel Metropolitano (que seria o representante dos municípios rurais).

Quanto ao clima, verificam-se as temperaturas média anual de 16,5 °C e média máxima de 22,6 °C, sendo 20,4 °C a média do mês mais quente e 12,7 °C a do mês mais frio. A precipitação máxima ocorre em janeiro (190,7 mm); e a mínima, em agosto (78,2 mm). São doze meses úmidos e uma precipitação anual de 1.451,8 mm. A classificação segundo a escala Köppen-Geiger é “Cfb”, com tempo sempre úmido, clima pluvial quente temperado, com mês mais quente inferior a 22 °C, onze meses superiores a 10 °C, mais de cinco geadas ao ano e ocorrência rara de neve. A precipitação no mês mais seco é superior a 30 mm, e a distribuição anual é de 1.200 mm a 1.400 mm.

Em relação à hidrografia, observamos que duas grandes bacias brasileiras estão representadas na RMC, são elas: a do Atlântico, no norte e no centro da Grande Curitiba; e a do Rio Paraná, ocupando a parcela meridional da região. A do Atlântico é composta, nessa área, pela bacia do Ribeira e pelas sub-bacias de Antonina, Paranaguá e Guaratuba, que compõe a bacia Litorânea. A bacia do Paraná na RMC é composta, principalmente, pela bacia do Rio Iguaçu. Os rios formados pelas nascentes que se encontram a leste de Curitiba, no reverso da Serra do Mar, e a leste de Mandirituba (Rio Una, formador do Rio da Várzea) pertencem à bacia do Rio Iguaçu, que avança sobre a Escarpa Devoniana a oeste para desaguar no Rio Paraná. A bacia do Rio Iguaçu é a maior do estado; contudo, ocupa 0,5% da RMC, abrangendo as principais as nascentes e as partes altas dos cursos fluviais, com destaque para o Rio Iraí.

Região Metropolitana de Curitiba



Os solos existentes na RMC, resultantes da diversidade estratigráfica da área, das formas de relevo, da drenagem e das condições climáticas, estão listados a seguir.

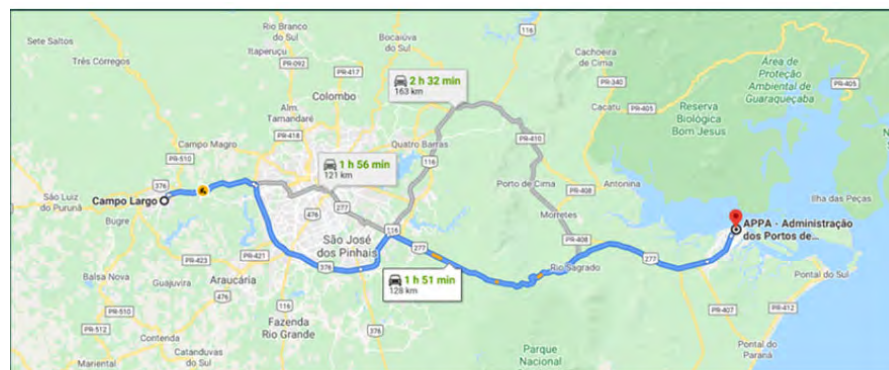
- **Neossolos** - Podem ser encontrados ao norte dos Municípios de Adrianópolis, Cerro Azul, Doutor Ulisses, Itaperuçu e Rio Branco do Sul. No leste da RMC, aparecem em alguns pontos entre Campina Grande do Sul e Quatro Barras. Na porção sul, há neossolos ao norte de Agudos do Sul, ao sul de Mandirituba, a oeste de Tijucas do Sul e a sudoeste da Lapa;
- **Cambissolos** – Estão presentes no extremo noroeste da RMC, na porção mais a oeste, apresentando grande mancha no Município da Lapa. Seguem a leste, aparecendo com frequência e larga extensão na maioria das cidades ao norte da Região Metropolitana.
- **Organossolos** – Acompanham, principalmente, as planícies das Bacias do Iguaçu e do Capivari.
- **Latossolos** - Ocorrem na região mais central da RMC, em direção ao sul, e aparecem como manchas descontínuas, mas extensas. Por serem muito antigos, têm em sua distribuição o resultado dos processos geomorfológicos nesse primeiro planalto.
- **Argissolos** - Aparecem com maior frequência no oeste e no sul da RMC, em manchas descontínuas.
- **Nitossolos** - Tipo muito restrito na RMC, apresentando uma pequena mancha na região central de Itaperuçu e outra a noroeste de Campo Largo.

A infraestrutura paranaense de transportes é uma das melhores do país, contando com importantes rodovias que cortam a RMC, tais como:

- **Rodovia do Café (BR-277)** - Interliga o Porto de Paranaguá à RMC. Situa-se no noroeste do Paraná, seguindo até Foz do Iguaçu.
- **Rodovia do Xisto (BR-376)** - Liga a RMC ao extremo noroeste do Paraná e à Santa Catarina.
- **Régis Bittencourt (BR-116)** - É a ligação entre o território paulista e a Região Sul do Brasil. A rodovia é o principal acesso de Curitiba às cidades da Grande São Paulo e outras do sul do estado, como Registro.
- **Transbrasiliana (BR-153)** - É a quarta maior rodovia federal que cruza o país de norte a sul. Com mais de 4,3 mil km de extensão, passa pelos Estados do Pará, de Tocantins, de Goiás, de Minas Gerais, de São Paulo, do Paraná, de Santa Catarina e do Rio Grande do Sul. No trecho da RMC, é uma importante ligação com as cidades do sul de São Paulo, como Ourinhos, Marília, Lins e São José do Rio Preto.

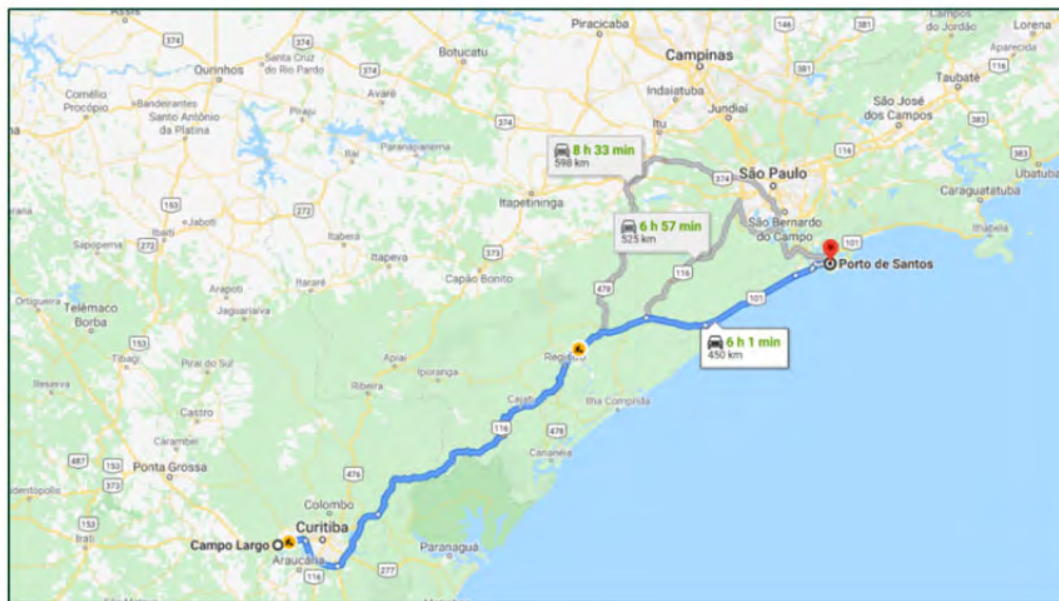


Ademais, uma malha ferroviária liga as regiões produtoras do norte e do oeste do estado ao Porto de Paranaguá. Com 2.288 km de extensão, ela é operada, majoritariamente, pela concessionária ALL. O porto marítimo mais próximo da RMC — cerca de 120 km através da Rodovia BR-277 — é o de Paranaguá, localizado no litoral paranaense. Cabe ressaltar que essa instalação portuária é uma das maiores exportadoras de produtos agrícolas do Brasil, com destaque para soja. Movimenta também fertilizantes, contêineres, líquidos, automóveis, madeira, papel, sal, açúcar, entre outros artigos.



Rota de RMC a Paranaguá

Além disso, a RMC, através da Rodovia BR-116, dista em torno de 450 km do Porto de Santos, o maior do país. A influência econômica desse complexo concentra, aproximadamente, 67% do produto interno bruto (PIB) brasileiro. Rota de RMC a Santos.



Rota de RMC a Santos

O Paraná dispõe de seis aeroportos com linhas aéreas regulares. Quatro deles operam com aviões de grande porte e cargas, sendo o de São José dos Pinhais o mais importante do estado.

9. ANÁLISE DE MERCADO

9.1 Localização

O imóvel que abriga as glebas avaliadas situa-se na RMC, nas Cidades de Campo Largo e Araucária. Apresenta uma boa localização em relação a Curitiba, de onde dista 28 km. Por ser influenciado pelas APAs do Rio Verde e do Rio Passaúna, tem condições muito restritivas de aproveitamento para desenvolvimento de projetos de base imobiliária, o que pode se tornar um ônus. É possível que o fortalecimento da atuação de ambientalistas promova um recrudescimento das já limitadas licenças legais para implantação de empreendimentos residenciais na região. De um modo geral, a propriedade é facilmente acessada, já que se situa a cerca de 10 km do centro de Campo Largo e, como já citado, a menos de 30 km da capital paranaense. O principal caminho para se chegar a esses locais é a Rodovia BR-277, também denominada de Rodovia do Café. Como alternativa de acesso ao território curitibano, há uma estrada vicinal denominada Estrada da Ferraria ou Estrada Velha da Ferraria.

9.2 Imóveis

Os objetos deste Laudo são sete áreas totalizando cerca de 195 ha, sendo seis situadas na Cidade de Campo Largo e uma na Cidade de Araucária, Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná. Trata-se de imóveis envolvidos na atividade de reflorestamento e inseridos no segmento imobiliário rural do geomercado da RMC. As poucas construções e benfeitorias existentes têm por finalidades abrigar os colaboradores e dar suporte à operação econômica desenvolvida nas propriedades. De uma maneira geral, apresentam padrão de acabamento médio/baixo e um estado de conservação regular. A título de avaliação, foram desprezadas por falta de materialidade.

9.3 Posição perante o mercado

Em nossa análise, 5 áreas (1, 5, 6, 7 e 8) foram consideradas como de utilização rural, estando revestidas, principalmente, por vegetação nativa e, em menor escala, por reflorestamento de pinus e eucalipto. Sua aptidão principal é o emprego como reserva legal ou compensação para outras propriedades da mesma região. As demais áreas (3 e 4) mantêm características rurais, mas possuem vocação para glebas urbanizáveis, já que, devido à legislação e aos parâmetros urbanísticos vigentes, apresentam potencial e condições de aproveitamento para abrigarem projetos imobiliários, embora muito restritivos.

Em 2024, o Região Metropolitana de Curitiba (RMC) registrou aquecimento do setor imobiliário, com aumento dos processos de análise de empreendimentos pela AMEP (Agência de Assuntos Metropolitanos) — foram 1.208 processos em 2024, 33% a mais que em 2023 (908). Também há destaque para lançamentos de loteamentos, condomínios e residenciais horizontais nos municípios da RMC, como por exemplo o empreendimento Alphaville Paraná (em Campo Largo), lançado em nov/2022 e com entrega prevista para nov/2026, contribuindo para o processo de valorização de áreas próximas, melhoria de infraestrutura, pressão por serviços e comércio na região.

10. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente Laudo solicitado por SOCIEDADE TÉCNICA MONTEIRO ARANHA e NEWTON, na data-base de referência. De acordo com os procedimentos técnicos empregados e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para as 7 ÁREAS (GLEBAS) que compõem a área denominada FAZENDA TIMBUTUVA, os seguintes valores:

#	IMÓVEL	ÁREA (Ha)	VALOR DE MERCADO
1	Área 1	74,0	R\$ 2.344.000,00
2	Área 3	39,0	R\$ 19.530.000,00
3	Área 4	34,0	R\$ 21.350.000,00
4	Área 5	3,8	R\$ 120.000,00
5	Área 6	12,1	R\$ 383.000,00
6	Área 7	13,0	R\$ 412.000,00
7	Área 8	17,8	R\$ 564.000,00
Total		193,7	R\$ 44.703.000,00

Nº	IMÓVEL	ÁREA (ha)		PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
	TIPO	Área Total (ha)	CLASSE DE USO DO SOLO (0-100)	TOTAL	UNITÁRIO (R\$/ha)	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	Fazenda Timbutuva Area 5- Matricula:	Avaliando	3,80	20,00			
1	Estrada de Campo Magro	Oferta	42,81	41,00	R\$ 3.500.000,00	R\$ 76.300,88	Super Lacca Imoveis (41)998400311
2	Zona rural de Campo Largo	Oferta	258,59	20,00	R\$ 7.900.000,00	R\$ 30.550,29	Imobiliária Greenville (41) 3016-1100
3	Estrada Colonia Antonio Rebouças	Oferta	106,26	34,50	R\$ 4.300.000,00	R\$ 40.466,78	Madero Solusões Imob. (41)99850-6054
4	Estrada de Itambe 1	Oferta	508,13	23,00	R\$ 19.000.000,00	R\$ 37.392,01	Arbo (11)4040-3939
5	Estrada da Prata	Oferta	213,49	30,80	R\$ 6.700.000,00	R\$ 31.383,20	Casa Mineira (41)3016-1100

Nº	ÍNDICES			FATORES				FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	ACESSO	TOPOGRAFIA	VALOR UNITÁRIO R\$/ha)	OFERTA	ACESSO	TOPOGRAFIA	OCUPAÇÃO / CLASSE DO SOLO		
	95,00	1,05							
1	85,00	1,00	76300,88	0,90	1,12	1,05	0,49	0,52	R\$ 39.310,83
2	85,00	1,00	30550,29	0,90	1,12	1,05	1,00	1,06	R\$ 32.266,50
3	75,00	1,00	40466,78	0,90	1,27	1,05	0,58	0,69	R\$ 28.080,43
4	85,00	1,00	37392,01	0,90	1,12	1,05	0,87	0,92	R\$ 34.341,35
5	75,00	1,00	31383,20	0,90	1,27	1,05	0,65	0,78	R\$ 24.393,31

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 39.310,83
Valor mínimo	R\$ 24.393,31
Desvio-padrão	R\$ 5.738,23
Coeficiente de variação	18,11%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 22.174,94
Média amostral	R\$ 31.678,48
Limite superior	R\$ 41.182,03

AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA	24,84%
-------------------------------------	--------

TESTE CHAUVENET	
Valor Crítico	RESULTADO
dmax / s	permanece
dmin / s	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 27.744,48
Média amostral	R\$ 31.678,48
Limite superior	R\$ 35.612,49

VALORES ADOTADOS	
Área total (ha)	3,80
Valor utilizado	R\$ 31.678,48
Valor da propriedade	R\$ 120.378,23
Na prática	R\$ 120.000,00

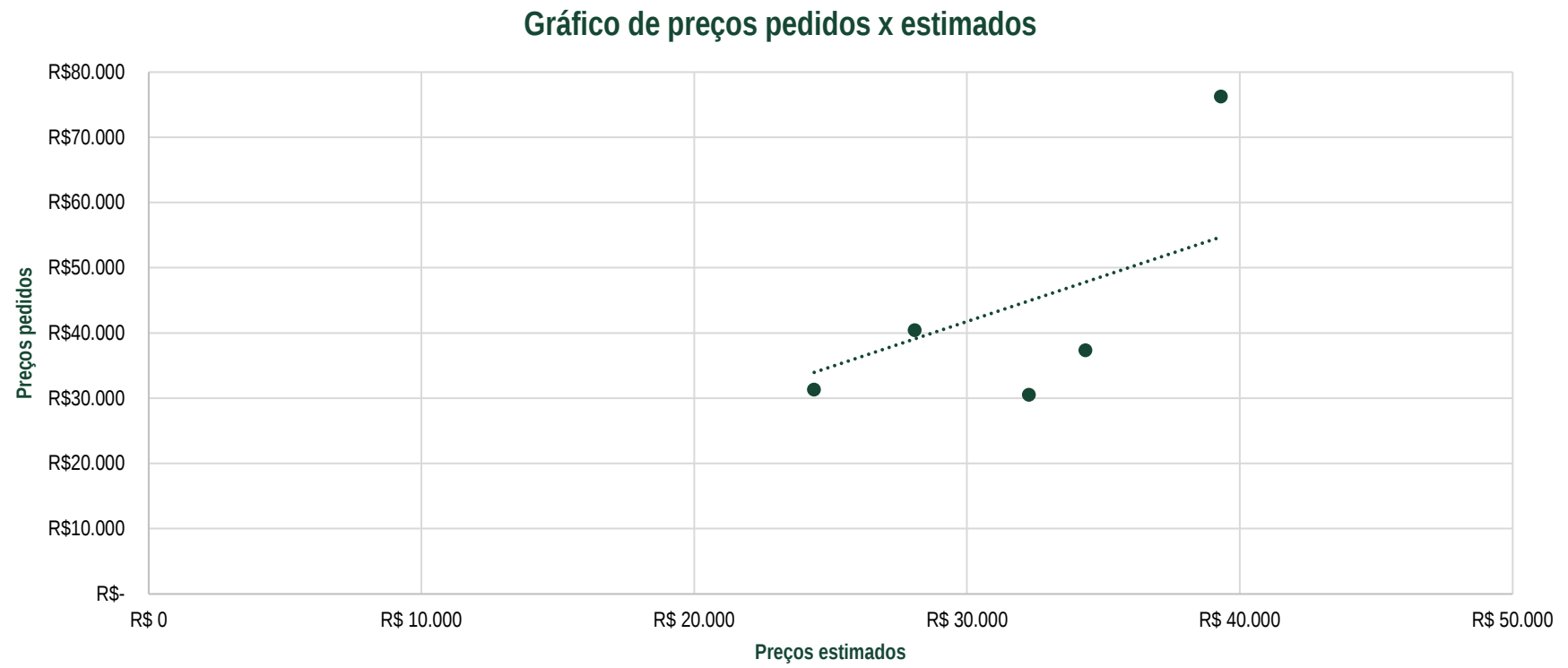
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14.653-3:2019)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00*	1
SOMATÓRIA			5

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
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 Grau II, e os demais, no mínimo, no Grau I	Todos, no mínimo, no grau I
QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU I	

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	24,84%		
QUANTO À PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



AMOSTRA	T STUDENT
1	3,078
2	1,886
3	1,638
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET - d/s
CRÍTICA**

n	d/s
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73

RESUMO DE VALORES
Terreno
Valor de mercado
R\$ 120.000,00
Valor total
R\$ 120.000,00

Nº	IMÓVEL	ÁREA (ha)					PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO		
		TIPO	Área Total (ha)	CLASSE DE USO DO SOLO (0-100)	OFERTA	ACESSO	TOPOGRAFIA	TOTAL	UNITÁRIO (R\$/ha)	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	Fazenda Timbutuva Area 6- Matricula:	Avaliando	12,10	20,00		Boa	Active até 10%				
1	Estrada de Campo Magro	Oferta	42,81	41,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 3.500.000,00	R\$ 76.300,88	Super Lacca Imoveis	(41)998400311
2	Zona rural de Campo Largo	Oferta	258,59	20,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 7.900.000,00	R\$ 30.550,29	Imobiliária Greenville	(41) 3016-1100
3	Estrada Colonia Antonio Rebouças	Oferta	106,26	34,50	Normal	Ruim	Plana	R\$ 4.300.000,00	R\$ 40.466,78	Madero Solusões Imob.	(41)99850-6054
4	Estrada de Itambe 1	Oferta	508,13	23,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 19.000.000,00	R\$ 37.392,01	Arbo	(11)4040-3939
5	Estrada da Prata	Oferta	213,49	30,80	Normal	Ruim	Plana	R\$ 6.700.000,00	R\$ 31.383,20	Casa Mineira	(41)3016-1100

Nº	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	VALOR UNITÁRIO R\$/ha)	OFERTA	ACESSO	TOPOGRAFIA	OCUPAÇÃO / CLASSE DO SOLO		
1	76.300,88	0,90	1,1	1,1	0,5	0,5	R\$ 39.310,83
2	30.550,29	0,90	1,1	1,1	1,0	1,1	R\$ 32.266,50
3	40.466,78	0,90	1,3	1,1	0,6	0,7	R\$ 28.080,43
4	37.392,01	0,90	1,1	1,1	0,9	0,9	R\$ 34.341,35
5	31.383,20	0,90	1,3	1,1	0,6	0,8	R\$ 24.393,31

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 39.310,83
Valor mínimo	R\$ 24.393,31
Desvio-padrão	R\$ 5.738,23
Coefficiente de variação	18,11%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Limite inferior	R\$ 22.174,94
Média amostral	R\$ 31.678,48
Limite superior	R\$ 41.182,03

AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA	24,84%
-------------------------------------	--------

TESTE CHAUVENET	
Valor Crítico	RESULTADO
dmax / s	permanece
dmin / s	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 27.744,48
Média amostral	R\$ 31.678,48
Limite superior	R\$ 35.612,49

VALORES ADOTADOS	
Área total (ha)	12,10
Valor utilizado	R\$ 31.678,48
Valor da propriedade	R\$ 383.309,64
Na prática	R\$ 383.000,00

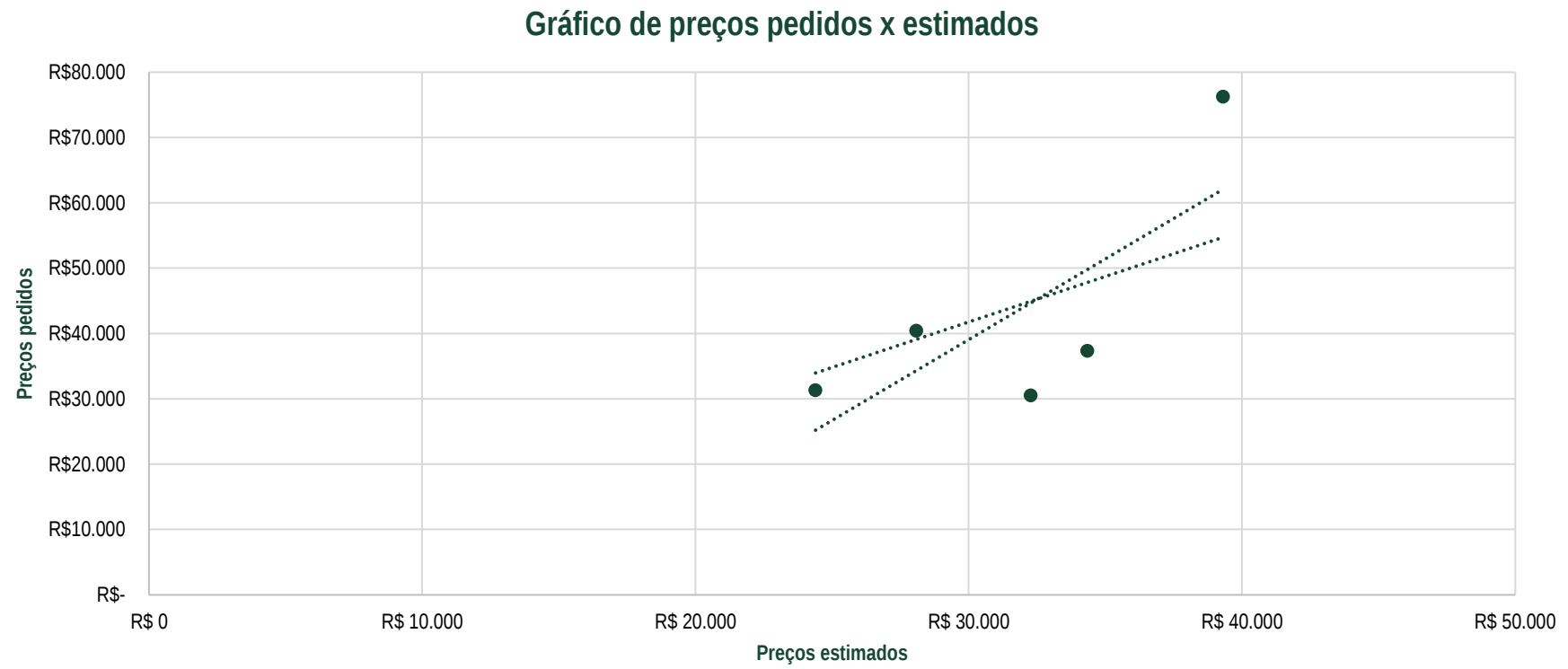
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14.653-3:2019)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00*	1
SOMATÓRIA			5

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
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 Grau II, e os demais, no mínimo, no Grau I	Todos, no mínimo, no grau I
QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU I	

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	24,84%		
QUANTO À PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



AMOSTRA	T STUDENT
1	3,078
2	1,886
3	1,638
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET - d/s
CRÍTICA**

n	d/s
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73

RESUMO DE VALORES	
Terreno	
Valor de mercado	
R\$ 383.000,00	
Valor total	
R\$ 383.000,00	

Nº	IMÓVEL	ÁREA (ha)			PREÇO PEDIDO				FONTE DE INFORMAÇÃO		
	TIPO	Área Total (ha)	CLASSE DE USO DO SOLO (0-100)	OFERTA	ACESSO	TOPOGRAFIA	TOTAL	UNITÁRIO (R\$/ha)	IMOBILIÁRIA	TELEFONE	
	Fazenda Timbutuva Area 7- Matricula:	Avaliando	13,00	20,00		Boa	Active até 10%				
1	Estrada de Campo Magro	Oferta	42,81	41,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 3.500.000,00	R\$ 76.300,88	Super Lacca Imoveis	(41)998400311
2	Zona rural de Campo Largo	Oferta	258,59	20,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 7.900.000,00	R\$ 30.550,29	Imobiliária Greenville	(41) 3016-1100
3	Estrada Colonia Antonio Rebouças	Oferta	106,26	34,50	Normal	Ruim	Plana	R\$ 4.300.000,00	R\$ 40.466,78	Madero Solusões Imob.	(41)99850-6054
4	Estrada de Itambe 1	Oferta	508,13	23,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 19.000.000,00	R\$ 37.392,01	Arbo	(11)4040-3939
5	Estrada da Prata	Oferta	213,49	30,80	Normal	Ruim	Plana	R\$ 6.700.000,00	R\$ 31.383,20	Casa Mineira	(41)3016-1100

Nº	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	VALOR UNITÁRIO R\$/ha)	OFERTA	ACESSO	TOPOGRAFIA	OCUPAÇÃO / CLASSE DO SOLO		
1	76.300,88	0,90	1,1	1,1	0,5	0,5	R\$ 39.310,83
2	30.550,29	0,90	1,1	1,1	1,0	1,1	R\$ 32.266,50
3	40.466,78	0,90	1,3	1,1	0,6	0,7	R\$ 28.080,43
4	37.392,01	0,90	1,1	1,1	0,9	0,9	R\$ 34.341,35
5	31.383,20	0,90	1,3	1,1	0,6	0,8	R\$ 24.393,31

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 39.310,83
Valor mínimo	R\$ 24.393,31
Desvio-padrão	R\$ 5.738,23
Coefficiente de variação	18,11%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Limite inferior	R\$ 22.174,94
Média amostral	R\$ 31.678,48
Limite superior	R\$ 41.182,03

AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA	24,84%
-------------------------------------	--------

TESTE CHAUVENET	
Valor Crítico	RESULTADO
dmax / s	permanece
dmin / s	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 27.744,48
Média amostral	R\$ 31.678,48
Limite superior	R\$ 35.612,49

VALORES ADOTADOS	
Área total (ha)	13,00
Valor utilizado	R\$ 31.678,48
Valor da propriedade	R\$ 411.820,28
Na prática	R\$ 412.000,00

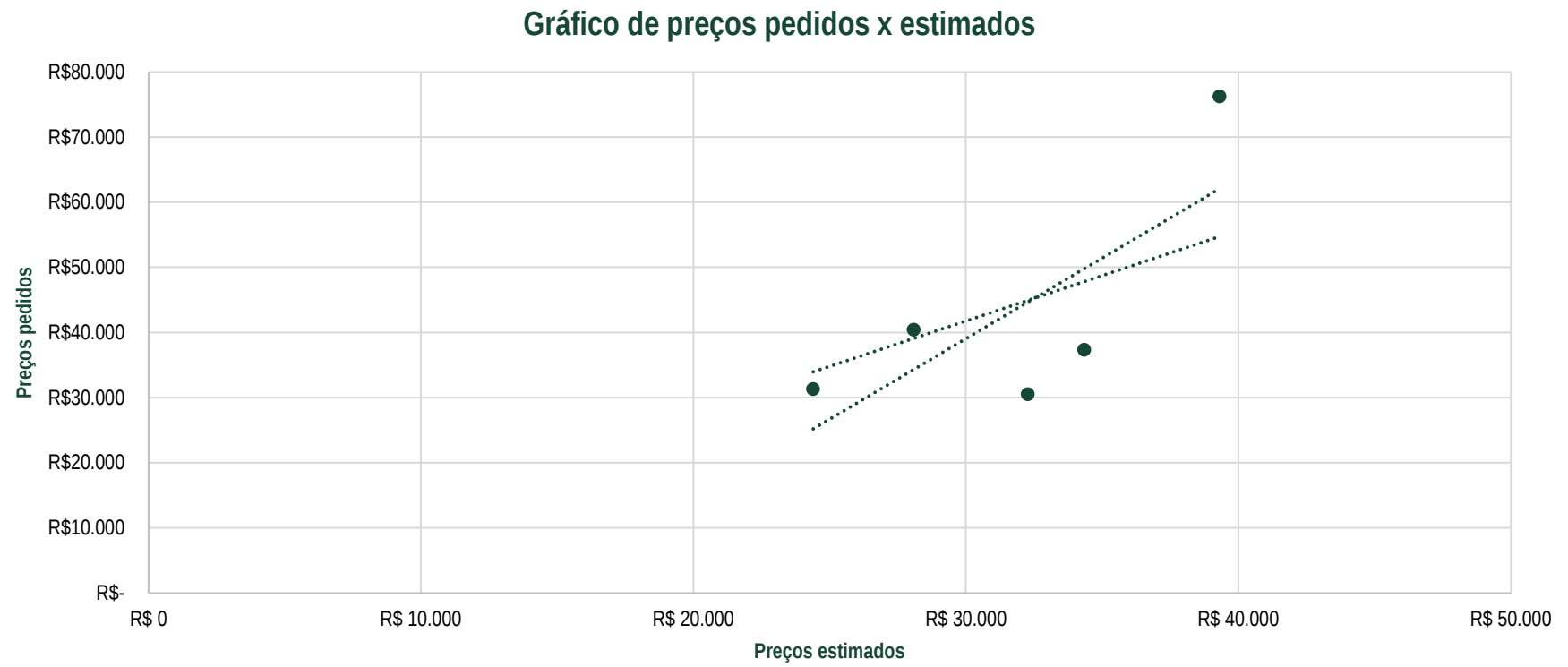
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14.653-3:2019)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00*	1
SOMATÓRIA			5

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
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 Grau II, e os demais, no mínimo, no Grau I	Todos, no mínimo, no grau I
QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU I	

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	24,84%		
QUANTO À PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



AMOSTRA	T STUDENT
1	3,078
2	1,886
3	1,638
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET - d/s
CRÍTICA**

n	d/s
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5×10^3	3,89
5×10^4	4,42
5×10^5	4,89
5×10^6	5,33
5×10^7	5,73

RESUMO DE VALORES	
Terreno	
Valor de mercado	
R\$ 412.000,00	
Valor total	
R\$ 412.000,00	

Nº	IMÓVEL	ÁREA (ha)		CLASSE DE USO DO SOLO (0-100)	OFERTA	ACESSO	TOPOGRAFIA	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
	TIPO	Área Total (ha)	TOTAL					UNITÁRIO (R\$/ha)	IMOBILIÁRIA	TELEFONE	
	Fazenda Timbutuva Area 8- Matricula:	Avaliando	17,80	20,00		Boa	Active até 10%				
1	Estrada de Campo Magro	Oferta	42,81	41,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 3.500.000,00	R\$ 76.300,88	Super Lacca Imoveis	(41)998400311
2	Zona rural de Campo Largo	Oferta	258,59	20,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 7.900.000,00	R\$ 30.550,29	Imobiliária Greenville	(41) 3016-1100
3	Estrada Colonia Antonio Rebouças	Oferta	106,26	34,50	Normal	Ruim	Plana	R\$ 4.300.000,00	R\$ 40.466,78	Madero Soluções Imob.	(41)99850-6054
4	Estrada de Itambe 1	Oferta	508,13	23,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 19.000.000,00	R\$ 37.392,01	Arbo	(11)4040-3939
5	Estrada da Prata	Oferta	213,49	30,80	Normal	Ruim	Plana	R\$ 6.700.000,00	R\$ 31.383,20	Casa Mineira	(41)3016-1100

Nº	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	VALOR UNITÁRIO R\$/ha)	OFERTA	ACESSO	TOPOGRAFIA	OCUPAÇÃO / CLASSE DO SOLO		
1	76.300,88	0,90	1,1	1,1	0,5	0,5	R\$ 39.310,83
2	30.550,29	0,90	1,1	1,1	1,0	1,1	R\$ 32.266,50
3	40.466,78	0,90	1,3	1,1	0,6	0,7	R\$ 28.080,43
4	37.392,01	0,90	1,1	1,1	0,9	0,9	R\$ 34.341,35
5	31.383,20	0,90	1,3	1,1	0,6	0,8	R\$ 24.393,31

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 39.310,83
Valor mínimo	R\$ 24.393,31
Desvio-padrão	R\$ 5.738,23
Coefficiente de variação	18,11%

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite inferior	R\$ 22.174,94
Média amostral	R\$ 31.678,48
Limite superior	R\$ 41.182,03

AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA	24,84%
-------------------------------------	--------

TESTE CHAUVENET	
Valor Crítico	RESULTADO
dmax / s	permanece
dmin / s	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 27.744,48
Média amostral	R\$ 31.678,48
Limite superior	R\$ 35.612,49

VALORES ADOTADOS	
Área total (ha)	17,80
Valor utilizado	R\$ 31.678,48
Valor da propriedade	R\$ 563.876,99
Na prática	R\$ 564.000,00

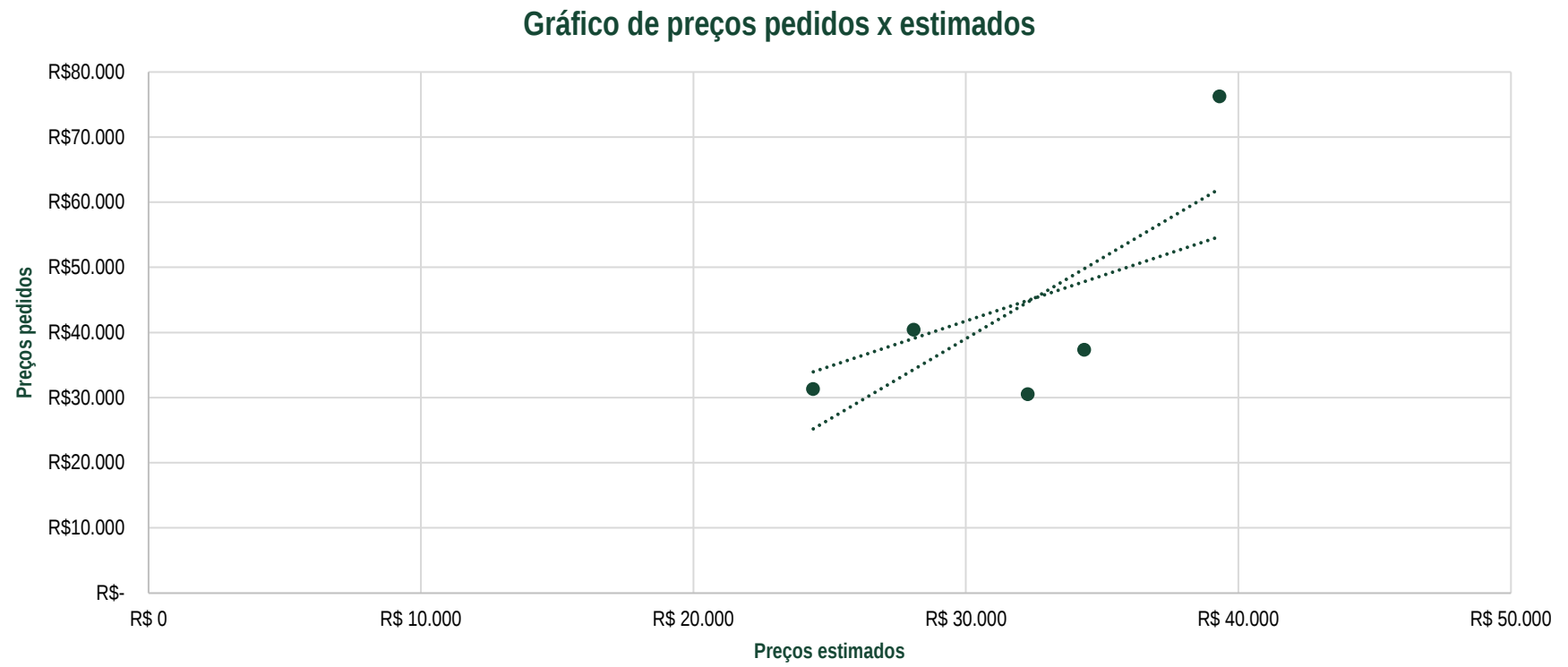
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14.653-3:2019)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00*	1
SOMATÓRIA			5

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
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 Grau II, e os demais, no mínimo, no Grau I	Todos, no mínimo, no grau I
QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU I	

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	24,84%		
QUANTO À PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



AMOSTRA	T STUDENT
1	3,078
2	1,886
3	1,638
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET - d/s
CRÍTICA**

n	d/s
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73

RESUMO DE VALORES
Terreno
Valor de mercado
R\$ 564.000,00
Valor total
R\$ 564.000,00

Nº	IMÓVEL	ÁREA (ha)						PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
	TIPO	Área Total (ha)	CLASSE DE USO DO SOLO (0-100)	OFERTA	ACESSO	TOPOGRAFIA	TOTAL	UNITÁRIO (R\$/ha)	IMOBILIÁRIA	TELEFONE	
	Fazenda Timbutuva Area 1- Matricula:	Avaliando	74	20,00	Boa	Aclive até 10%					
1	Estrada de Campo Magro	Oferta	42,81	41,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 3.500.000,00	R\$ 76.300,88	Super Lacca Imoveis	(41)998400311
2	Zona rural de Campo Largo	Oferta	258,59	20,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 7.900.000,00	R\$ 30.550,29	Imobiliária Greenville	(41) 3016-1100
3	Estrada Colonia Antonio Rebouças	Oferta	106,26	34,50	Normal	Ruim	Plana	R\$ 4.300.000,00	R\$ 40.466,78	Madero Solusões Imob.	(41)99850-6054
4	Estrada de Itambe 1	Oferta	508,13	23,00	Normal	Regular (Terra)	Plana	R\$ 19.000.000,00	R\$ 37.392,01	Arbo	(11)4040-3939
5	Estrada da Prata	Oferta	213,49	30,80	Normal	Ruim	Plana	R\$ 6.700.000,00	R\$ 31.383,20	Casa Mineira	(41)3016-1100

Nº	FATORES					FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	VALOR UNITÁRIO R\$/ha)	OFERTA	ACESSO	TOPOGRAFIA	OCUPAÇÃO / CLASSE DO SOLO		
1	76.300,88	0,90	1,1	1,1	0,5	0,5	R\$ 39.310,83
2	30.550,29	0,90	1,1	1,1	1,0	1,1	R\$ 32.266,50
3	40.466,78	0,90	1,3	1,1	0,6	0,7	R\$ 28.080,43
4	37.392,01	0,90	1,1	1,1	0,9	0,9	R\$ 34.341,35
5	31.383,20	0,90	1,3	1,1	0,6	0,8	R\$ 24.393,31

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	5
Graus de liberdade	4
"T" de Student 80% bicaudal	1,533
Valor máximo	R\$ 39.310,83
Valor mínimo	R\$ 24.393,31
Desvio-padrão	R\$ 5.738,23
Coefficiente de variação	18,11%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Limite inferior	R\$ 22.174,94
Média amostral	R\$ 31.678,48
Limite superior	R\$ 41.182,03

AMPLITUDE NO INTERVALO DE CONFIANÇA	24,84%
-------------------------------------	--------

TESTE CHAUVENET	
Valor Crítico	RESULTADO
dmax / s	permanece
dmin / s	permanece

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 27.744,48
Média amostral	R\$ 31.678,48
Limite superior	R\$ 35.612,49

VALORES ADOTADOS	
Área total (ha)	74,00
Valor utilizado	R\$ 31.678,48
Valor da propriedade	R\$ 2.344.207,72
Na prática	R\$ 2.344.000,00

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

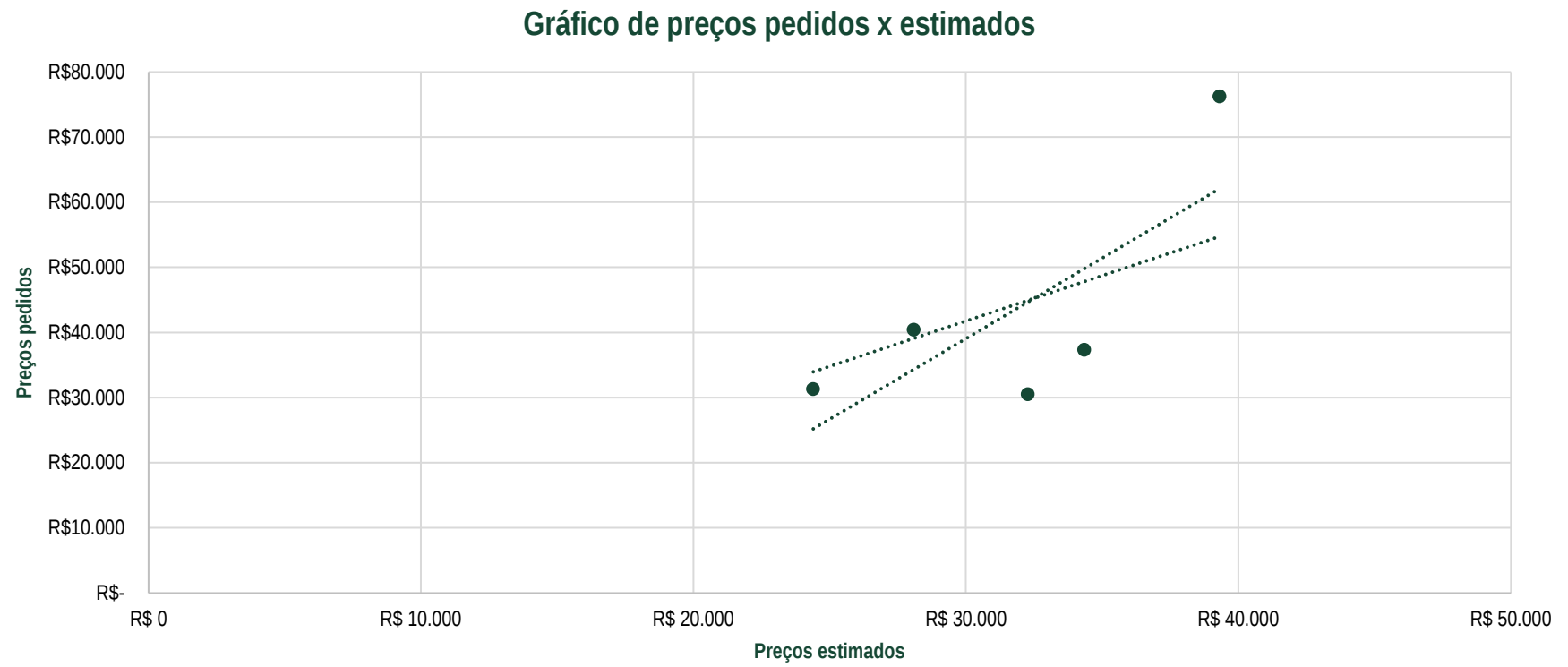
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14.653-3:2019)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	4	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00*	1
SOMATÓRIA			5

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

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 Grau II, e os demais, no mínimo, no Grau I	Todos, no mínimo, no grau I
QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU I	

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	24,84%		
QUANTO À PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



AMOSTRA	T STUDENT
1	3,078
2	1,886
3	1,638
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

**CRITÉRIO DE CHAUVENET - d/s
CRÍTICA**

n	d/s
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5x10 ³	3,89
5x10 ⁴	4,42
5x10 ⁵	4,89
5x10 ⁶	5,33
5x10 ⁷	5,73

RESUMO DE VALORES
Terreno
Valor de mercado
R\$ 2.344.000,00
Valor total
R\$ 2.344.000,00

Nº	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	ÁREA	TRANSAÇÃO	TESTADA	PREÇO PEDIDO		FONTE DE INFORMAÇÃO	
					TERRENO			TOTAL	UNITÁRIO	IMOBILIÁRIA	TELEFONE
	Zona rural de Campo Largo	Zona rural	Campo Largo	PR	1104,00		17,95				
1	Lote Q102	Alphaville	Campo Largo	PR	776,61	Oferta	17,26	R\$ 820.000,00	R\$ 1.055,87	Alphaville Paraná	(41) 8858-5564
2	Lote S109	Alphaville	Campo Largo	PR	714,60	Oferta	15,88	R\$ 830.000,00	R\$ 1.161,49	Alphaville Paraná	(41) 8858-5565
3	Lote BC102	Alphaville	Campo Largo	PR	844,06	Oferta	18,76	R\$ 990.000,00	R\$ 1.172,90	Alphaville Paraná	(41) 8858-5567
4	Lote TE675	Jardim Esmeralda	Campo Largo	PR	610,00	Oferta	17,50	R\$ 470.000,00	R\$ 770,49	JM Imóveis	(41) 99920-9696
5	Rua Antônio Gitkoski, 1001	Condomínio Toscana	Campo Largo	PR	224,00	Oferta	11,20	R\$ 195.000,00	R\$ 870,54	7 Imóveis	(41) 99895-7277
6	Rua Francisco Alves Ferreira 640	Vila Glória	Campo Largo	PR	312,00	Oferta	15,60	R\$ 230.000,00	R\$ 737,18	Gomes	(41) 98406-7324

Nº	ÍNDICES	DIFERENÇA ÁREA	VALOR UNITÁRIO	OFERTA	VALOR UNITÁRIO VENDA	FATORES		FATOR TOTAL	VALOR HOMOGENEIZADO
	TESTADA					TESTADA	TAMANHO		
	1,00								
1	1,01	29,65%	R\$ 1.055,87	0,90	R\$ 950,28	0,99	1,09	1,08	R\$ 1.030,17
2	1,02	35,27%	R\$ 1.161,49	0,90	R\$ 1.045,34	0,98	1,06	1,03	R\$ 1.078,42
3	0,99	23,55%	R\$ 1.172,90	0,90	R\$ 1.055,61	1,01	1,07	1,08	R\$ 1.138,20
4	1,01	44,75%	R\$ 770,49	0,90	R\$ 693,44	0,99	1,08	1,07	R\$ 743,29
5	1,10	79,71%	R\$ 870,54	0,90	R\$ 783,48	0,91	1,22	1,13	R\$ 885,81
6	1,03	71,74%	R\$ 737,18	0,90	R\$ 663,46	0,97	1,17	1,14	R\$ 758,62

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	
Número de dados	6
Graus de Liberdade	5
"t" de Student 80% bicaudal	1,476
Valor máximo	R\$ 1.138,20
Valor mínimo	R\$ 743,29
Desvio-padrão	R\$ 167,99
Coefficiente de variação	17,89%

CAMPO DE ARBÍTRIO		
Limite inferior		R\$ 798,22
Média amostral		R\$ 939,09
Limite superior		R\$ 1.079,95
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA		21,56%
TESTE CHAUVENET		
Valor Crítico	1,73	RESULTADO
dmax / s	1,1853	permanece
dmin / s	1,1655	permanece

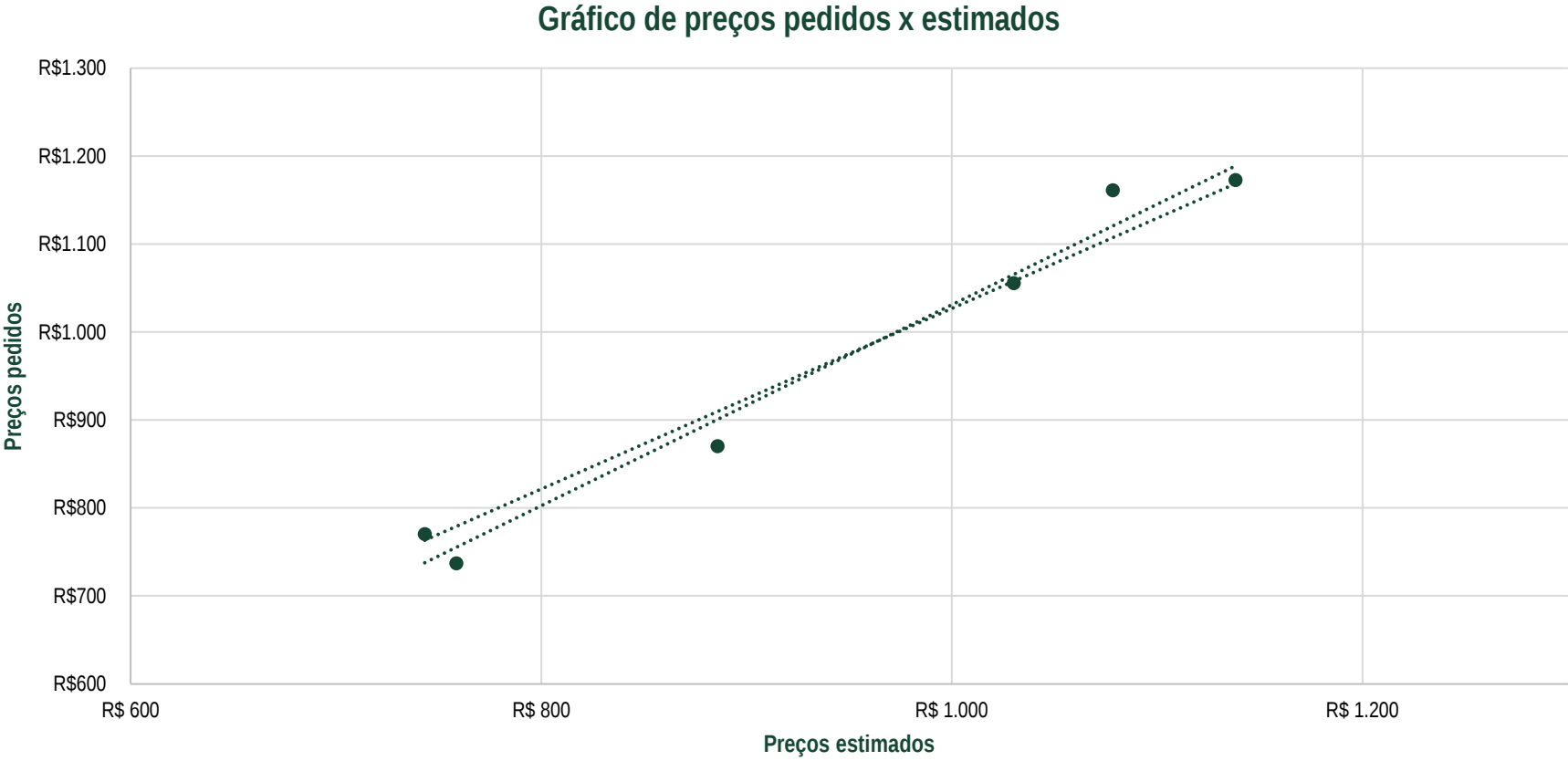
INTERVALO DE CONFIANÇA	
Limite inferior	R\$ 837,86
Média amostral	R\$ 939,09
Limite superior	R\$ 1.040,31
VALORES ADOTADOS	
Valor unitário adotado	R\$ 939,09
Área	1104,00
Valor final	R\$ 1.036.751,74
Na prática	R\$ 1.036.800,00

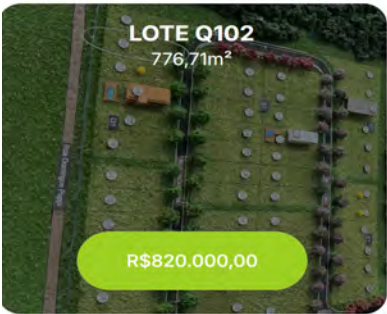
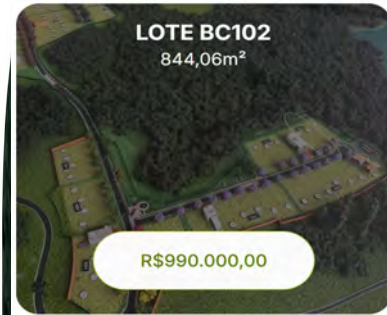
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima 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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	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	3
GRAU ATINGIDO:					9 GRAU II

Obs.: No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

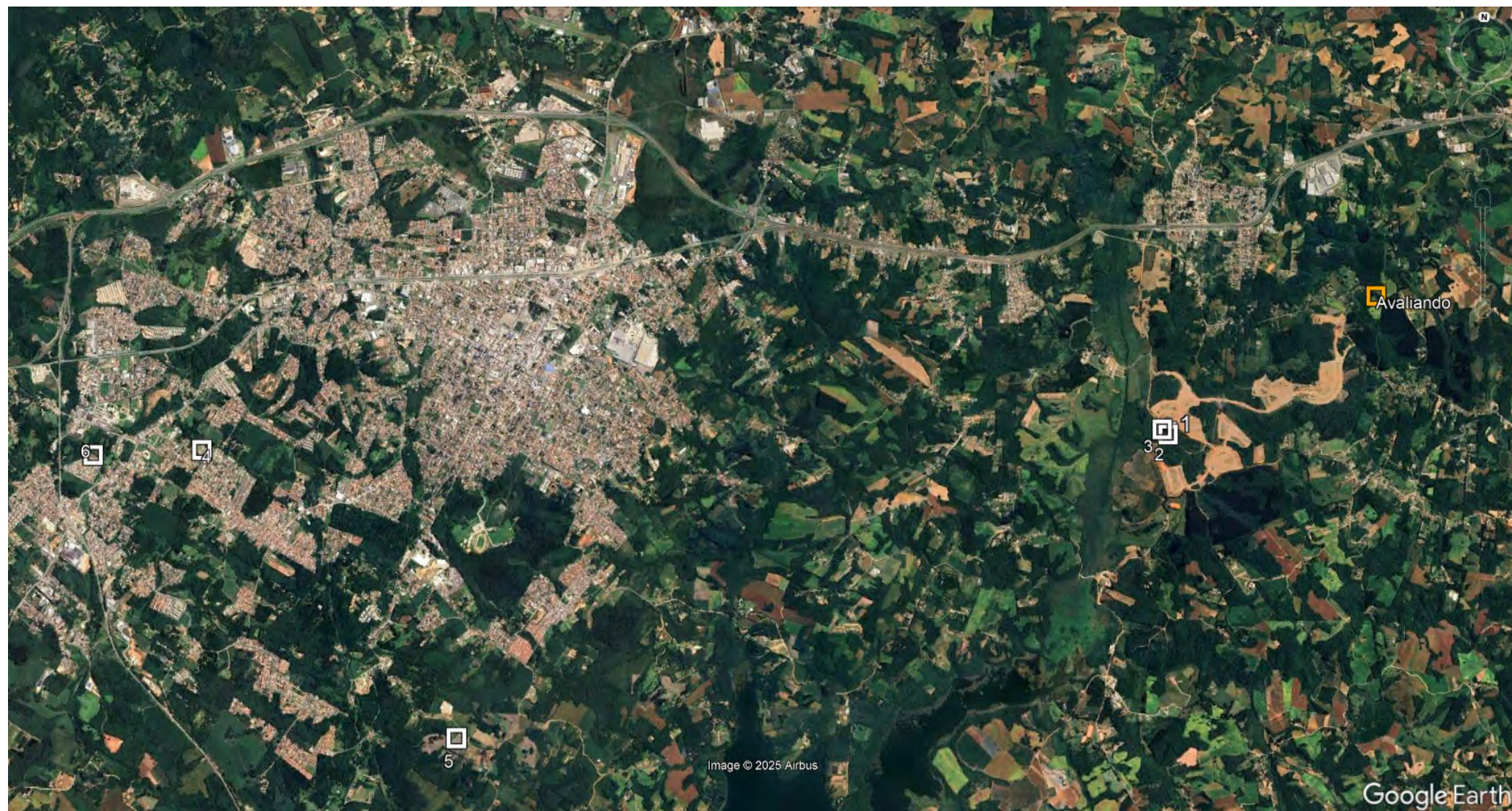
GRAUS		III	II	I
Pontos mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4, no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4, no mínimo no Grau II, os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES		
	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
GRAU ATINGIDO:			GRAU III



RELATÓRIO DE ELEMENTOS					
ELEMENTO	FOTO	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	VALOR ANUNCIADO	LINK DO ANÚNCIO
1		Lote Q102, Alphaville, Campo Largo, PR	776,61	R\$ 820.000,00	https://alphavillecuritiba.com.br/
2		Lote S109, Alphaville, Campo Largo, PR	714,60	R\$ 830.000,00	https://alphavillecuritiba.com.br/
3		Lote BC102, Alphaville, Campo Largo, PR	844,06	R\$ 990.000,00	https://alphavillecuritiba.com.br/

RELATÓRIO DE ELEMENTOS					
ELEMENTO	FOTO	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	VALOR ANUNCIADO	LINK DO ANÚNCIO
4		Lote TE675, Jardim Esmeralda, Campo Largo, PR	610,00	R\$ 470.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-jardim-esmeralda-campo-largo-pr-3001607892.html
5		Rua Antônio Gitkoski, 1001, Condomínio Toscana, Campo Largo, PR	224,00	R\$ 195.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-campo-largo-3016010682.html
6		Rua Francisco Alves Ferreira 640, Vila Glória, Campo Largo, PR	312,00	R\$ 230.000,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-vila-gloria-3000486798.html



PRODUTO GERAL DE VENDAS (VGV)

UNIDADES	QUANTIDADE	ÁREA PRIVATIVA MÉDIA	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (ÁREA VENDÁVEL)	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR MÉDIO DAS UNIDADES	VGV
Unidades habitacionais	94	1.104,00 m²	103.748,00 m²	R\$ 939,09	R\$ 1.036.751,74	R\$ 97.428.368,71
TOTAL	94	1.104,00 m²	103.748,00 m²	R\$ 939,09	R\$ 1.036.751,74	R\$ 97.428.368,71

Taxa de desconto	1,58%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	R\$ 19.530.683,04
VALOR DO TERRENO	R\$ 19.530.000,00

QUADRO-RESUMO DE ÁREAS

GLEBA ÁREA 03	CARACTERÍSTICAS
Área do terreno	393.100,00
Área aproveitável do terreno	196.550,00
Fração de gleba loteável	103.748,00
Área média dos lotes	1.104,00
Nº Unidades	94

ESTRUTURA DE CAPITAL	
EQUITY / PRÓPRIO	100%
DEBT / TERCEIROS	0%
EQUITY + DEBT	100%
INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA	2,0%
INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA	3,8%
CAPM	
TAXA LIVRE DE RISCO (Rf)	3,63%
BETA d	1,54
BETA r	1,54
PRÊMIO DE RISCO (Rm - Rf)	6,26%
RISCO BRASIL	0,00%
RISCO ESPECÍFICO	12,00%
Re Nominal em US\$ (=)	25,3%
Re Real (=) / ano	20,71%
Re Real (=) / mês	1,58%

CUSTO DE CONSTRUÇÃO				
IMÓVEL	ÁREA DE URBANIZAÇÃO (m²)	Ccu (R\$/m²)	BDI	CUSTO DE CONSTRUÇÃO
GLEBA ÁREA 03	196.550,00	R\$ 134,19	28,62%	R\$ 33.922.935,06
% obra a realizar		100%		R\$ 33.922.935,06

DESPESAS				
DESPESAS COM VENDAS	R\$ 4.871.418,44	Publicidade/corretagem	5%	Sobre VGV
IMPOSTOS	R\$ 6.556.929,21	Lucro presumido	7%	Sobre VGV
DESPESAS LEGAIS	R\$ 1.948.567,37	Despesas jurídicas	2%	Sobre VGV
TAXA DE GERENCIAMENTO	R\$ 678.458,70	Taxas de seguro da obra	2%	Sobre custo de construção
DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	R\$ 848.073,38	Vigias/concessionárias (0,5%), manutenção (1,5%) e outras (0,5%)	3%	Sobre custo de construção
DESPESAS PRELIMINARES	R\$ 1.017.688,05	Aprovação de projeto e outras buracracias	3%	Sobre custo de construção

FLUXO DO EMPREENDIMENTO

PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	VGv	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	MARKETING	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS PRELIMINARES	DESPESAS LEGAIS	TAXA DE GERENCIAMENTO	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
1	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 56.538,23
2	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 113.076,45
3	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 169.614,68
4	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 226.152,90
5	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 282.691,13
6	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 339.229,35
7	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 395.767,58
8	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 452.305,80
9	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 508.844,03
10	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 565.382,25
11	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 621.920,48
12	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 678.458,70
13	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 734.996,93
14	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 791.535,15
15	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 848.073,38
16	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 904.611,60
17	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 961.149,83
18	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	R\$ -	R\$ -	-R\$ 56.538,23	-R\$ 1.017.688,05
19	0,6%	0%	R\$ 625.841,95	0,4%	-R\$ 42.119,16	-R\$ 135.691,74	-R\$ 31.292,10	-R\$ 18.775,26	-R\$ 3.392,29	R\$ -	-R\$ 12.516,84	-R\$ 12.516,84	R\$ 369.537,72	-R\$ 648.150,33
20	0,7%	0%	R\$ 643.492,02	1,6%	-R\$ 43.307,01	-R\$ 546.498,48	-R\$ 32.174,60	-R\$ 19.304,76	-R\$ 13.662,46	R\$ -	-R\$ 12.869,84	-R\$ 12.869,84	-R\$ 37.194,98	-R\$ 685.345,31
21	0,7%	0%	R\$ 661.944,36	4,4%	-R\$ 44.548,86	-R\$ 1.508.213,69	-R\$ 33.097,22	-R\$ 19.858,33	-R\$ 37.705,34	-R\$ -	-R\$ 13.238,89	-R\$ 13.238,89	R\$ 1.007.956,85	-R\$ 1.693.302,17
22	0,7%	0%	R\$ 681.275,39	5,9%	-R\$ 45.849,83	-R\$ 2.011.969,28	-R\$ 34.063,77	-R\$ 20.438,26	-R\$ 50.299,23	R\$ -	-R\$ 13.625,51	-R\$ 13.625,51	-R\$ 1.508.596,00	-R\$ 3.201.898,17
23	0,7%	0%	R\$ 701.572,96	6,7%	-R\$ 47.215,86	-R\$ 2.284.370,45	-R\$ 35.078,65	-R\$ 21.047,19	-R\$ 57.109,26	R\$ -	-R\$ 14.031,46	-R\$ 14.031,46	-R\$ 1.771.311,36	-R\$ 4.973.209,53
24	0,7%	0%	R\$ 722.938,83	7,0%	-R\$ 48.653,78	-R\$ 2.368.160,10	-R\$ 36.146,94	-R\$ 21.688,17	-R\$ 59.204,00	R\$ -	-R\$ 14.458,78	-R\$ 14.458,78	-R\$ 1.839.831,71	-R\$ 6.813.041,24
25	0,8%	0%	R\$ 745.491,70	7,6%	-R\$ 50.171,59	-R\$ 2.574.411,54	-R\$ 37.274,58	-R\$ 22.364,75	-R\$ 64.360,29	-R\$ -	-R\$ 14.909,83	-R\$ 14.909,83	-R\$ 2.032.910,73	-R\$ 8.845.951,97
26	0,8%	0%	R\$ 769.371,20	7,5%	-R\$ 51.778,68	-R\$ 2.529.633,27	-R\$ 38.468,56	-R\$ 23.081,14	-R\$ 63.240,83	R\$ -	-R\$ 15.387,42	-R\$ 15.387,42	-R\$ 1.967.606,13	-R\$ 10.813.558,10
27	0,8%	0%	R\$ 794.743,17	7,6%	-R\$ 53.486,22	-R\$ 2.591.712,24	-R\$ 39.737,16	-R\$ 23.842,30	-R\$ 64.792,81	R\$ -	-R\$ 15.894,86	-R\$ 15.894,86	-R\$ 2.010.617,27	-R\$ 12.824.175,37
28	0,8%	0%	R\$ 821.806,61	8,4%	-R\$ 55.307,58	-R\$ 2.846.134,25	-R\$ 41.090,33	-R\$ 24.654,20	-R\$ 71.153,36	R\$ -	-R\$ 16.436,13	-R\$ 16.436,13	-R\$ 2.249.405,38	-R\$ 15.073.580,75
29	0,9%	0%	R\$ 850.803,14	7,1%	-R\$ 57.259,05	-R\$ 2.405.136,10	-R\$ 42.540,16	-R\$ 25.524,09	-R\$ 60.128,40	-R\$ -	-R\$ 17.016,06	-R\$ 17.016,06	-R\$ 1.773.816,78	-R\$ 16.847.397,53
30	0,9%	0%	R\$ 882.030,19	6,2%	-R\$ 59.360,63	-R\$ 2.091.348,95	-R\$ 44.101,51	-R\$ 26.460,91	-R\$ 52.283,72	R\$ -	-R\$ 17.640,60	-R\$ 17.640,60	-R\$ 1.426.806,74	-R\$ 18.274.204,27
31	0,9%	0%	R\$ 915.859,48	3,9%	-R\$ 61.637,34	-R\$ 1.332.153,66	-R\$ 45.792,97	-R\$ 27.475,78	-R\$ 33.303,84	R\$ -	-R\$ 18.317,19	-R\$ 18.317,19	-R\$ 621.138,50	-R\$ 18.895.342,77
32	1,0%	0%	R\$ 952.764,17	2,4%	-R\$ 64.121,03	-R\$ 809.401,23	-R\$ 47.638,21	-R\$ 28.582,92	-R\$ 20.235,03	R\$ -	-R\$ 19.055,28	-R\$ 19.055,28	-R\$ 55.324,82	-R\$ 18.950.667,60
33	1,0%	0%	R\$ 993.359,32	1,9%	-R\$ 66.853,08	-R\$ 647.249,60	-R\$ 49.667,97	-R\$ 29.800,78	-R\$ 16.181,24	-R\$ -	-R\$ 19.867,19	-R\$ 19.867,19	R\$ 143.872,28	-R\$ 18.806.795,32
34	1,1%	0%	R\$ 1.038.465,05	1,8%	-R\$ 69.888,70	-R\$ 623.503,55	-R\$ 51.923,25	-R\$ 31.153,95	-R\$ 15.587,59	R\$ -	-R\$ 20.769,30	-R\$ 20.769,30	R\$ 204.869,41	-R\$ 18.601.925,91
35	1,1%	0%	R\$ 1.089.208,99	1,8%	-R\$ 73.303,76	-R\$ 623.503,55	-R\$ 54.460,45	-R\$ 32.676,27	-R\$ 15.587,59	R\$ -	-R\$ 21.784,18	-R\$ 21.784,18	R\$ 246.109,01	-R\$ 18.355.816,90
36	1,2%	0%	R\$ 1.147.202,06	1,9%	-R\$ 77.206,70	-R\$ 656.748,02	-R\$ 57.360,10	-R\$ 34.416,06	-R\$ 16.418,70	R\$ -	-R\$ 22.944,04	-R\$ 22.944,04	R\$ 259.164,39	-R\$ 18.096.652,51
37	1,2%	0%	R\$ 1.214.860,65	2,1%	-R\$ 81.760,12	-R\$ 723.236,98	-R\$ 60.743,03	-R\$ 36.445,82	-R\$ 18.080,92	-R\$ -	-R\$ 24.297,21	-R\$ 24.297,21	R\$ 245.999,35	-R\$ 17.850.653,16
38	1,3%	0%	R\$ 1.296.050,96	2,6%	-R\$ 87.224,23	-R\$ 892.851,65	-R\$ 64.802,55	-R\$ 38.881,53	-R\$ 22.321,29	R\$ -	-R\$ 25.921,02	-R\$ 25.921,02	R\$ 138.127,67	-R\$ 17.712.525,48
39	1,4%	0%	R\$ 1.397.538,84	3,0%	-R\$ 94.054,36	-R\$ 1.001.405,04	-R\$ 69.876,94	-R\$ 41.926,17	-R\$ 25.035,13	R\$ -	-R\$ 27.950,78	-R\$ 27.950,78	R\$ 109.339,65	-R\$ 17.603.185,84
40	1,6%	0%	R\$ 1.532.856,02	3,0%	-R\$ 103.161,21	-R\$ 1.027.864,93	-R\$ 76.642,80	-R\$ 45.985,68	-R\$ 25.696,62	-R\$ -	-R\$ 30.657,12	-R\$ 30.657,12	R\$ 192.190,53	-R\$ 17.410.995,30
41	1,8%	0%	R\$ 1.735.831,79	3,1%	-R\$ 116.821,48	-R\$ 1.034.649,52	-R\$ 86.791,59	-R\$ 52.074,95	-R\$ 25.866,24	R\$ -	-R\$ 34.716,64	-R\$ 34.716,64	R\$ 350.194,74	-R\$ 17.060.800,56
42	77,2%	0%	R\$ 75.213.059,86	1,9%	-R\$ 5.061.838,93	-R\$ 657.087,25	-R\$ 3.760.652,99	-R\$ 2.256.391,80	-R\$ 16.427,18	R\$ -	-R\$ 1.504.261,20	-R\$ 1.504.261,20	R\$ 60.452.139,31	-R\$ 43.391.338,75
TOTAL	100%	0%	R\$ 97.428.368,71	100%	-R\$ 6.556.929,21	-R\$ 33.922.935,07	-R\$ 4.871.418,44	-R\$ 2.922.851,06	-R\$ 848.073,38	-R\$ 1.017.688,05	-R\$ 1.948.567,37	-R\$ 1.948.567,37	R\$ 43.391.338,75	VERDADEIRO

TAXA DE DESCONTO	1,58%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	R\$ 19.530.683,04
VALOR DO TERRENO	R\$ 19.530.000,00
VALOR DO TERRENO/IM*	R\$ 49,68
% DO TERRENO SOBRE O VGv	20%

ANÁLISE DE CENÁRIOS		
Situação	Taxa de Desconto	Resultado
Otimista	1,08%	R\$ 25.270.000,00
Base	1,58%	R\$ 19.530.000,00
Pessimista	2,08%	R\$ 14.990.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
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	3
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	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	3
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	3
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo 3	2	1	3
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:					17,00
GRAU ATINGIDO:					GRAU I

QUADRO-RESUMO DE ÁREAS

GLEBA ÁREA 04	CARACTERÍSTICAS
Área do terreno	346.889,00
Área aproveitável do terreno	173.444,50
Fração de gleba loteável	101.538,00
Área média dos lotes	1.104,00
Nº Unidades	92

ESTRUTURA DE CAPITAL	
EQUITY / PRÓPRIO	100%
DEBT / TERCEIROS	0%
EQUITY + DEBT	100%
INFLAÇÃO AMERICANA PROJETADA	2,0%
INFLAÇÃO BRASILEIRA PROJETADA	3,8%
CAPM	
TAXA LIVRE DE RISCO (R_f)	3,63%
BETA d	1,54
BETA r	1,54
PRÊMIO DE RISCO ($R_m - R_f$)	6,26%
RISCO ESPECÍFICO	12,00%
Re Nominal em US\$ (=)	25,3%
Re Real (=) / ano	20,71%
Re Real (=) / mês	1,58%

PRODUTO GERAL DE VENDAS (VGV)

UNIDADES	QUANTIDADE	ÁREA PRIVATIVA MÉDIA	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (ÁREA VENDÁVEL)	VALOR UNITÁRIO MÉDIO	VALOR MÉDIO DAS UNIDADES	VGV
Unidades habitacionais	92	1.104,00 m²	101.568,00 m²	R\$ 939,09	R\$ 1.036.751,74	R\$ 95.381.159,67
TOTAL	92	1.104,00 m²	101.568,00 m²	R\$ 939,09	R\$ 1.036.751,74	R\$ 95.381.159,67

Taxa de desconto	1,58%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	R\$ 21.350.428,54
VALOR DO TERRENO	R\$ 21.350.000,00

CUSTO DE CONSTRUÇÃO				
IMÓVEL	ÁREA DE URBANIZAÇÃO (m²)	Ccu (R\$/m²)	BDI	CUSTO DE CONSTRUÇÃO
GLEBA ÁREA 04	173.444,50	R\$ 134,19	28,62%	R\$ 29.935.113,25
% obra a realizar		100%		R\$ 29.935.113,25

DESPESAS				
DESPESAS COM VENDAS	R\$ 4.769.057,98	Publicidade/corretagem	5%	Sobre VGV
IMPOSTOS	R\$ 6.419.152,05	Lucro presimido	6,73%	Sobre VGV
DESPESAS LEGAIS	R\$ 1.907.623,19	Despesas jurídicas	2%	Sobre VGV
TAXA DE GERENCIAMENTO	R\$ 598.702,27	Taxas de seguro da obra	2%	Sobre custo de construção
DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	R\$ 748.377,83	Vigias/concessionárias (0,5%), manutenção (1,5%) e outras (0,5%)	3%	Sobre custo de construção
DESPESAS PRELIMINARES	R\$ 898.053,40	Aprovação de projeto e outras buracracias	3%	Sobre custo de construção

FLUXO DO EMPREENDIMENTO

PERÍODO (nº do mês)	% VENDAS	% VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL	VGv	% CONSTRUÇÃO	IMPOSTOS	CUSTO DE CONSTRUÇÃO	DESPESAS COM VENDAS	MARKETING	DESPESAS COM INCORPORAÇÃO	DESPESAS PRELIMINARES	DESPESAS LEGAIS	TAXA DE GERENCIAMENTO	RESULTADO LÍQUIDO	RESULTADO ACUMULADO
1	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 49.891,86
2	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 99.783,71
3	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 149.675,57
4	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 199.567,42
5	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 249.459,28
6	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 299.351,13
7	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 349.242,99
8	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 399.134,84
9	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 449.026,70
10	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 498.918,55
11	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 548.810,41
12	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 598.702,27
13	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 648.594,12
14	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 698.485,98
15	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 748.377,83
16	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 798.269,69
17	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 848.161,54
18	0,0%	0%	R\$ -	0,0%	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	R\$ -	R\$ -	-R\$ 49.891,86	-R\$ 898.053,40
19	0,6%	0%	R\$ 612.691,48	0,4%	-R\$ 41.234,14	-R\$ 119.740,45	-R\$ 30.634,57	-R\$ 18.380,74	-R\$ 2.993,51	R\$ -	-R\$ 12.253,83	-R\$ 12.253,83	R\$ 375.200,40	-R\$ 522.853,00
20	0,7%	0%	R\$ 629.970,67	1,6%	-R\$ 42.397,03	-R\$ 482.254,67	-R\$ 31.498,53	-R\$ 18.899,12	-R\$ 12.056,37	R\$ -	-R\$ 12.599,41	-R\$ 12.599,41	R\$ 17.666,12	-R\$ 505.186,87
21	0,7%	0%	R\$ 648.035,29	4,4%	-R\$ 43.612,77	-R\$ 1.330.915,14	-R\$ 32.401,76	-R\$ 19.441,06	-R\$ 33.272,88	R\$ -	-R\$ 12.960,71	-R\$ 12.960,71	-R\$ 837.529,74	-R\$ 1.342.716,61
22	0,7%	0%	R\$ 666.960,12	5,9%	-R\$ 44.886,42	-R\$ 1.775.451,57	-R\$ 33.348,01	-R\$ 20.008,80	-R\$ 44.386,29	R\$ -	-R\$ 13.339,20	-R\$ 13.339,20	-R\$ 1.277.799,37	-R\$ 2.620.515,98
23	0,7%	0%	R\$ 686.831,19	6,7%	-R\$ 46.223,74	-R\$ 2.015.830,53	-R\$ 34.341,56	-R\$ 20.604,94	-R\$ 50.395,76	R\$ -	-R\$ 13.736,62	-R\$ 13.736,62	-R\$ 1.508.038,58	-R\$ 4.128.554,56
24	0,7%	0%	R\$ 707.748,12	7,0%	-R\$ 47.631,45	-R\$ 2.089.770,26	-R\$ 35.387,41	-R\$ 21.232,44	-R\$ 52.244,26	R\$ -	-R\$ 14.154,96	-R\$ 14.154,96	-R\$ 1.566.827,62	-R\$ 5.695.382,18
25	0,8%	0%	R\$ 729.827,09	7,6%	-R\$ 49.117,36	-R\$ 2.271.775,75	-R\$ 36.491,35	-R\$ 21.894,81	-R\$ 56.794,39	R\$ -	-R\$ 14.596,54	-R\$ 14.596,54	-R\$ 1.735.439,67	-R\$ 7.430.821,84
26	0,8%	0%	R\$ 753.204,82	7,5%	-R\$ 50.690,68	-R\$ 2.232.261,40	-R\$ 37.660,24	-R\$ 22.596,14	-R\$ 55.806,53	R\$ -	-R\$ 15.064,10	-R\$ 15.064,10	-R\$ 1.675.938,37	-R\$ 9.106.760,21
27	0,8%	0%	R\$ 778.043,67	7,6%	-R\$ 52.362,34	-R\$ 2.287.042,65	-R\$ 38.902,18	-R\$ 23.341,31	-R\$ 57.176,07	R\$ -	-R\$ 15.560,87	-R\$ 15.560,87	-R\$ 1.711.902,63	-R\$ 10.818.662,85
28	0,8%	0%	R\$ 804.538,43	8,4%	-R\$ 54.145,44	-R\$ 2.511.556,00	-R\$ 40.226,92	-R\$ 24.136,15	-R\$ 62.788,90	R\$ -	-R\$ 16.090,77	-R\$ 16.090,77	-R\$ 1.920.496,52	-R\$ 12.739.159,36
29	0,9%	0%	R\$ 832.925,68	7,1%	-R\$ 56.055,90	-R\$ 2.122.399,53	-R\$ 41.646,28	-R\$ 24.987,77	-R\$ 53.059,99	R\$ -	-R\$ 16.658,51	-R\$ 16.658,51	-R\$ 1.498.540,82	-R\$ 14.237.700,18
30	0,9%	0%	R\$ 863.496,57	6,2%	-R\$ 58.113,32	-R\$ 1.845.499,73	-R\$ 43.174,83	-R\$ 25.904,90	-R\$ 46.137,49	R\$ -	-R\$ 17.269,93	-R\$ 17.269,93	-R\$ 1.189.873,57	-R\$ 15.427.573,75
31	0,9%	0%	R\$ 896.615,03	3,9%	-R\$ 60.342,19	-R\$ 1.175.551,90	-R\$ 44.830,75	-R\$ 26.896,45	-R\$ 29.388,80	R\$ -	-R\$ 17.932,30	-R\$ 17.932,30	-R\$ 476.261,66	-R\$ 15.903.835,41
32	1,0%	0%	R\$ 932.744,25	2,4%	-R\$ 62.773,69	-R\$ 714.251,80	-R\$ 46.637,21	-R\$ 27.982,33	-R\$ 17.856,30	R\$ -	-R\$ 18.654,89	-R\$ 18.654,89	R\$ 25.933,16	-R\$ 15.877.902,25
33	1,0%	0%	R\$ 972.486,40	1,9%	-R\$ 65.448,33	-R\$ 571.161,96	-R\$ 48.624,32	-R\$ 29.174,59	-R\$ 14.279,05	R\$ -	-R\$ 19.449,73	-R\$ 19.449,73	R\$ 204.898,69	-R\$ 15.673.003,56
34	1,1%	0%	R\$ 1.016.644,35	1,8%	-R\$ 68.420,16	-R\$ 550.207,38	-R\$ 50.832,22	-R\$ 30.499,33	-R\$ 13.755,18	R\$ -	-R\$ 20.332,89	-R\$ 20.332,89	R\$ 262.264,29	-R\$ 15.410.739,27
35	1,1%	0%	R\$ 1.066.322,03	1,8%	-R\$ 71.763,47	-R\$ 550.207,38	-R\$ 53.316,10	-R\$ 31.989,66	-R\$ 13.755,18	R\$ -	-R\$ 21.326,44	-R\$ 21.326,44	R\$ 302.637,35	-R\$ 15.108.101,92
36	1,2%	0%	R\$ 1.123.096,53	1,9%	-R\$ 75.584,40	-R\$ 579.543,79	-R\$ 56.154,83	-R\$ 33.692,90	-R\$ 14.488,59	R\$ -	-R\$ 22.461,93	-R\$ 22.461,93	R\$ 318.708,17	-R\$ 14.789.393,75
37	1,2%	0%	R\$ 1.189.333,45	2,1%	-R\$ 80.042,14	-R\$ 638.216,61	-R\$ 59.466,67	-R\$ 35.680,00	-R\$ 15.955,42	R\$ -	-R\$ 23.786,67	-R\$ 23.786,67	R\$ 312.399,27	-R\$ 14.476.994,49
38	1,3%	0%	R\$ 1.268.817,75	2,6%	-R\$ 85.391,43	-R\$ 787.892,18	-R\$ 63.440,89	-R\$ 38.064,53	-R\$ 19.697,30	R\$ -	-R\$ 25.376,36	-R\$ 25.376,36	R\$ 223.578,70	-R\$ 14.253.415,79
39	1,4%	0%	R\$ 1.368.173,12	3,0%	-R\$ 92.078,05	-R\$ 883.684,54	-R\$ 68.408,66	-R\$ 41.045,19	-R\$ 22.092,11	R\$ -	-R\$ 27.363,46	-R\$ 27.363,46	R\$ 206.137,64	-R\$ 14.047.278,15
40	1,6%	0%	R\$ 1.500.646,96	3,0%	-R\$ 100.993,54	-R\$ 907.033,93	-R\$ 75.032,35	-R\$ 45.019,41	-R\$ 22.675,85	R\$ -	-R\$ 30.012,94	-R\$ 30.012,94	R\$ 289.866,00	-R\$ 13.757.412,14
41	1,8%	0%	R\$ 1.699.357,71	3,1%	-R\$ 114.366,77	-R\$ 913.020,95	-R\$ 84.967,89	-R\$ 50.980,73	-R\$ 22.825,52	R\$ -	-R\$ 33.987,15	-R\$ 33.987,15	R\$ 445.221,53	-R\$ 13.312.190,61
42	77,2%	0%	R\$ 73.632.648,95	1,9%	-R\$ 4.955.477,27	-R\$ 579.843,14	-R\$ 3.681.632,45	-R\$ 2.208.979,47	-R\$ 14.496,08	R\$ -	-R\$ 1.472.652,98	-R\$ 1.472.652,98	R\$ 59.246.914,58	R\$ 45.934.723,97
TOTAL	100%	0%	R\$ 95.381.159,67	100%	-R\$ 6.419.152,05	-R\$ 29.935.113,26	-R\$ 4.769.057,98	-R\$ 2.861.434,79	-R\$ 748.377,83	-R\$ 898.053,40	-R\$ 1.907.623,19	-R\$ 1.907.623,19	R\$ 45.934.723,97	VERDADEIRO

TAXA DE DESCONTO	1,58%
VALOR PRESENTE DO FLUXO	R\$ 21.350.428,54
VALOR DO TERRENO	R\$ 21.350.000,00
VALOR DO TERRENO/IM*	R\$ 61,55
% DO TERRENO SOBRE O VGv	22%

ANÁLISE DE CENÁRIOS		
Situação	Taxa de Desconto	Resultado
Otimista	1,08%	R\$ 27.300.000,00
Base	1,58%	R\$ 21.350.000,00
Pessimista	2,08%	R\$ 16.620.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO			PONTOS ADQUIRIDOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
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	3
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	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	3
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	3
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo 3	2	1	3
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
TOTAL DE PONTOS ATINGIDOS:					17,00
GRAU ATINGIDO:					GRAU I



Área 01



Área 01



Área 01



Área 01



Área 1



Área 1



Área 3



Área 3



Área 3



Área 3



Área 3



Área 4



Área 4



Área 4



Área 5



Área 5



Área 5



Área 5



Área 5



Área 6



Área 6



Área 6



Área 6



Área 6



Área 6



Área 7



Área 7



Área 7



Área 7



Área 7



Área 7



Área 7



Área 8



Área 8



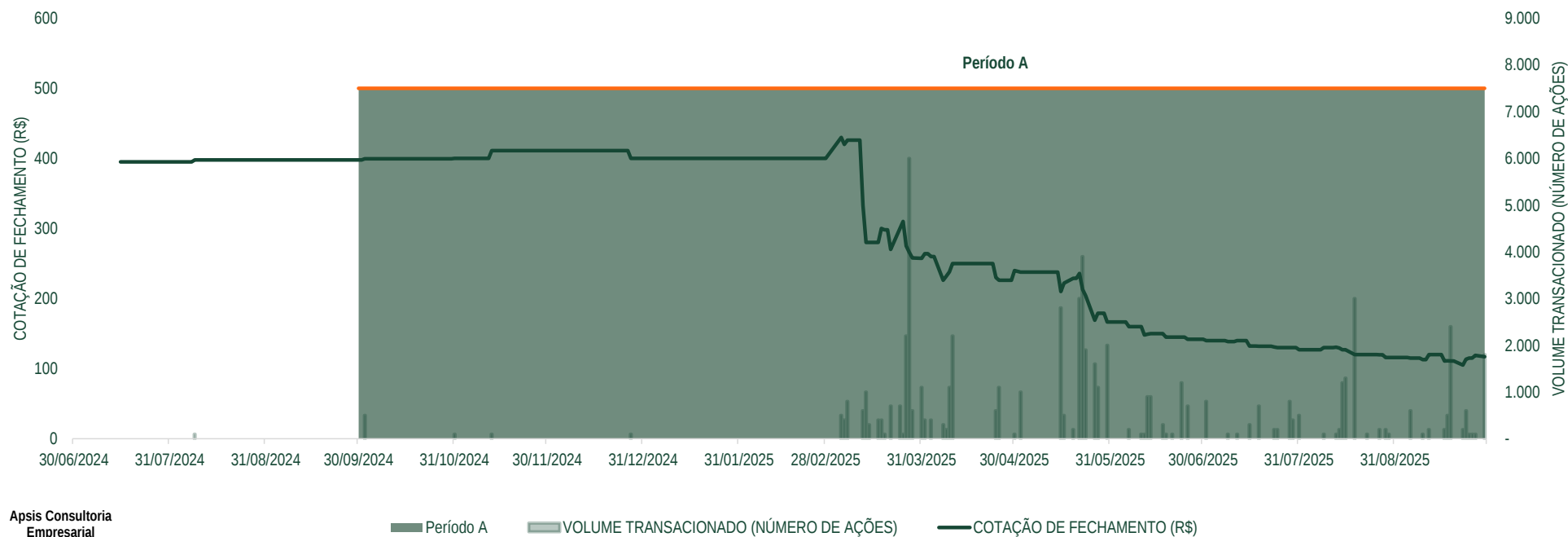
ANEXO 3

COTAÇÕES E VOLUMES HISTÓRICOS – MONTEIRO ARANHA (MOAR3)

A tabela a seguir demonstra as cotações e os volumes históricos das AÇÕES DA MONTEIRO ARANHA utilizados na metodologia de avaliação da média do preço de fechamento ponderado pelo volume. As cotações de fechamento das ações da COMPANHIA foram extraídas do S&P Capital IQ Pro. Os critérios analisados foram os seguintes:

- **Período A:** Cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado nos 12 meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA.
- **Período B:** Cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado entre a data de divulgação do Fato Relevante e a Data de Emissão do Laudo. [Não Aplicável]

COTAÇÕES E VOLUMES HISTÓRICOS - MONTEIRO ARANHA (MOAR3)



DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
29/09/2025	116,99	1.800	INÍCIO DO PERÍODO DA OPA / EMISSÃO DO LAUDO
26/09/2025	118,99	100	A
25/09/2025	115,00	100	A
24/09/2025	115,00	100	A
23/09/2025	113,51	600	A
22/09/2025	105,01	200	A
19/09/2025	111,00	-	A
18/09/2025	111,00	2.400	A
17/09/2025	111,21	500	A
16/09/2025	111,00	200	A
15/09/2025	119,97	-	A
12/09/2025	119,97	-	A
11/09/2025	119,97	200	A
10/09/2025	113,00	-	A
09/09/2025	113,00	100	A
08/09/2025	115,00	-	A
05/09/2025	115,00	600	A
04/09/2025	116,00	-	A
03/09/2025	116,00	-	A
02/09/2025	116,00	-	A
01/09/2025	116,00	-	A
29/08/2025	116,00	100	A
28/08/2025	116,00	200	A
27/08/2025	119,70	-	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
26/08/2025	119,70	200	A
25/08/2025	120,04	-	A
22/08/2025	120,04	100	A
21/08/2025	120,04	-	A
20/08/2025	120,04	-	A
19/08/2025	120,04	-	A
18/08/2025	120,04	3.000	A
15/08/2025	127,00	1.300	A
14/08/2025	127,00	1.200	A
13/08/2025	129,52	200	A
12/08/2025	130,67	100	A
11/08/2025	130,00	-	A
08/08/2025	130,00	100	A
07/08/2025	127,00	-	A
06/08/2025	127,00	-	A
05/08/2025	127,00	-	A
04/08/2025	127,00	-	A
01/08/2025	127,00	-	A
31/07/2025	127,00	500	A
30/07/2025	130,00	-	A
29/07/2025	130,00	400	A
28/07/2025	130,00	800	A
25/07/2025	130,00	-	A
24/07/2025	130,00	200	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
23/07/2025	131,00	200	A
22/07/2025	132,00	-	A
21/07/2025	132,00	-	A
18/07/2025	132,00	700	A
17/07/2025	132,31	-	A
16/07/2025	132,31	-	A
15/07/2025	132,31	300	A
14/07/2025	140,10	-	A
11/07/2025	140,10	100	A
10/07/2025	138,60	-	A
09/07/2025	138,60	-	A
08/07/2025	138,60	100	A
07/07/2025	140,00	-	A
04/07/2025	140,00	-	A
03/07/2025	140,00	-	A
02/07/2025	140,00	-	A
01/07/2025	140,00	800	A
30/06/2025	142,00	-	A
27/06/2025	142,00	-	A
26/06/2025	142,00	-	A
25/06/2025	142,00	700	A
24/06/2025	145,00	-	A
23/06/2025	145,00	1.200	A
20/06/2025	145,00	100	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
18/06/2025	145,00	100	A
17/06/2025	150,00	300	A
16/06/2025	150,00	-	A
13/06/2025	150,00	900	A
12/06/2025	149,00	900	A
11/06/2025	148,00	100	A
10/06/2025	160,00	100	A
09/06/2025	160,00	-	A
06/06/2025	160,00	200	A
05/06/2025	166,50	-	A
04/06/2025	166,50	-	A
03/06/2025	166,50	-	A
02/06/2025	166,50	-	A
30/05/2025	166,50	2.000	A
29/05/2025	179,00	-	A
28/05/2025	179,00	-	A
27/05/2025	179,00	1.100	A
26/05/2025	169,05	1.600	A
23/05/2025	203,99	1.900	A
22/05/2025	213,00	3.900	A
21/05/2025	235,90	3.000	A
20/05/2025	229,00	-	A
19/05/2025	229,00	200	A
16/05/2025	222,00	500	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
15/05/2025	210,07	2.800	A
14/05/2025	237,79	-	A
13/05/2025	237,79	-	A
12/05/2025	237,79	-	A
09/05/2025	237,79	-	A
08/05/2025	237,79	-	A
07/05/2025	237,79	-	A
06/05/2025	237,79	-	A
05/05/2025	237,79	-	A
02/05/2025	237,79	1.000	A
30/04/2025	239,99	100	A
29/04/2025	226,00	-	A
28/04/2025	226,00	-	A
25/04/2025	226,00	1.100	A
24/04/2025	229,99	600	A
23/04/2025	249,99	-	A
22/04/2025	249,99	-	A
17/04/2025	249,99	-	A
16/04/2025	249,99	-	A
15/04/2025	249,99	-	A
14/04/2025	249,99	-	A
11/04/2025	249,99	-	A
10/04/2025	249,99	2.200	A
09/04/2025	238,00	1.100	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
08/04/2025	232,00	200	A
07/04/2025	226,00	300	A
04/04/2025	259,98	-	A
03/04/2025	259,98	400	A
02/04/2025	263,99	-	A
01/04/2025	263,99	400	A
31/03/2025	257,49	1.100	A
28/03/2025	258,00	600	A
27/03/2025	265,97	6.000	A
26/03/2025	275,01	2.200	A
25/03/2025	310,00	100	A
24/03/2025	300,00	700	A
21/03/2025	270,00	700	A
20/03/2025	298,00	-	A
19/03/2025	298,00	100	A
18/03/2025	300,00	400	A
17/03/2025	280,00	400	A
14/03/2025	280,00	300	A
13/03/2025	279,99	1.000	A
12/03/2025	333,00	600	A
11/03/2025	425,99	-	A
10/03/2025	425,99	-	A
07/03/2025	425,99	800	A
06/03/2025	420,00	400	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
05/03/2025	430,00	500	A
28/02/2025	400,00	-	A
27/02/2025	400,00	-	A
26/02/2025	400,00	-	A
25/02/2025	400,00	-	A
24/02/2025	400,00	-	A
21/02/2025	400,00	-	A
20/02/2025	400,00	-	A
19/02/2025	400,00	-	A
18/02/2025	400,00	-	A
17/02/2025	400,00	-	A
14/02/2025	400,00	-	A
13/02/2025	400,00	-	A
12/02/2025	400,00	-	A
11/02/2025	400,00	-	A
10/02/2025	400,00	-	A
07/02/2025	400,00	-	A
06/02/2025	400,00	-	A
05/02/2025	400,00	-	A
04/02/2025	400,00	-	A
03/02/2025	400,00	-	A
31/01/2025	400,00	-	A
30/01/2025	400,00	-	A
29/01/2025	400,00	-	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
28/01/2025	400,00	-	A
27/01/2025	400,00	-	A
24/01/2025	400,00	-	A
23/01/2025	400,00	-	A
22/01/2025	400,00	-	A
21/01/2025	400,00	-	A
20/01/2025	400,00	-	A
17/01/2025	400,00	-	A
16/01/2025	400,00	-	A
15/01/2025	400,00	-	A
14/01/2025	400,00	-	A
13/01/2025	400,00	-	A
10/01/2025	400,00	-	A
09/01/2025	400,00	-	A
08/01/2025	400,00	-	A
07/01/2025	400,00	-	A
06/01/2025	400,00	-	A
03/01/2025	400,00	-	A
02/01/2025	400,00	-	A
30/12/2024	400,00	-	A
27/12/2024	400,00	100	A
26/12/2024	411,00	-	A
23/12/2024	411,00	-	A
20/12/2024	411,00	-	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
19/12/2024	411,00	-	A
18/12/2024	411,00	-	A
17/12/2024	411,00	-	A
16/12/2024	411,00	-	A
13/12/2024	411,00	-	A
12/12/2024	411,00	-	A
11/12/2024	411,00	-	A
10/12/2024	411,00	-	A
09/12/2024	411,00	-	A
06/12/2024	411,00	-	A
05/12/2024	411,00	-	A
04/12/2024	411,00	-	A
03/12/2024	411,00	-	A
02/12/2024	411,00	-	A
29/11/2024	411,00	-	A
28/11/2024	411,00	-	A
27/11/2024	411,00	-	A
26/11/2024	411,00	-	A
25/11/2024	411,00	-	A
22/11/2024	411,00	-	A
21/11/2024	411,00	-	A
19/11/2024	411,00	-	A
18/11/2024	411,00	-	A
14/11/2024	411,00	-	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
13/11/2024	411,00	-	A
12/11/2024	411,00	100	A
11/11/2024	400,00	-	A
08/11/2024	400,00	-	A
07/11/2024	400,00	-	A
06/11/2024	400,00	-	A
05/11/2024	400,00	-	A
04/11/2024	400,00	-	A
01/11/2024	400,00	-	A
31/10/2024	400,00	100	A
30/10/2024	399,51	-	A
29/10/2024	399,51	-	A
28/10/2024	399,51	-	A
25/10/2024	399,51	-	A
24/10/2024	399,51	-	A
23/10/2024	399,51	-	A
22/10/2024	399,51	-	A
21/10/2024	399,51	-	A
18/10/2024	399,51	-	A
17/10/2024	399,51	-	A
16/10/2024	399,51	-	A
15/10/2024	399,51	-	A
14/10/2024	399,51	-	A
11/10/2024	399,51	-	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
10/10/2024	399,51	-	A
09/10/2024	399,51	-	A
08/10/2024	399,51	-	A
07/10/2024	399,51	-	A
04/10/2024	399,51	-	A
03/10/2024	399,51	-	A
02/10/2024	399,51	500	A
01/10/2024	397,87	-	A
30/09/2024	397,87	-	12 MESES DO INÍCIO DO PERÍODO DA OPA / EMISSÃO DO LAUDO
27/09/2024	397,87	-	
26/09/2024	397,87	-	
25/09/2024	397,87	-	
24/09/2024	397,87	-	
23/09/2024	397,87	-	
20/09/2024	397,87	-	
19/09/2024	397,87	-	
18/09/2024	397,87	-	
17/09/2024	397,87	-	
16/09/2024	397,87	-	
13/09/2024	397,87	-	
12/09/2024	397,87	-	
11/09/2024	397,87	-	
10/09/2024	397,87	-	
09/09/2024	397,87	-	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
06/09/2024	397,87	-	
05/09/2024	397,87	-	
04/09/2024	397,87	-	
03/09/2024	397,87	-	
02/09/2024	397,87	-	
30/08/2024	397,87	-	
29/08/2024	397,87	-	
28/08/2024	397,87	-	
27/08/2024	397,87	-	
26/08/2024	397,87	-	
23/08/2024	397,87	-	
22/08/2024	397,87	-	
21/08/2024	397,87	-	
20/08/2024	397,87	-	
19/08/2024	397,87	-	
16/08/2024	397,87	-	
15/08/2024	397,87	-	
14/08/2024	397,87	-	
13/08/2024	397,87	-	
12/08/2024	397,87	-	
09/08/2024	397,87	-	
08/08/2024	397,87	100	
07/08/2024	395,00	-	
06/08/2024	395,00	-	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
05/08/2024	395,00	-	
02/08/2024	395,00	-	
01/08/2024	395,00	-	
31/07/2024	395,00	-	
30/07/2024	395,00	-	
29/07/2024	395,00	-	
26/07/2024	395,00	-	
25/07/2024	395,00	-	
24/07/2024	395,00	-	
23/07/2024	395,00	-	
22/07/2024	395,00	-	
19/07/2024	395,00	-	
18/07/2024	395,00	-	
17/07/2024	395,00	-	
16/07/2024	395,00	-	
15/07/2024	395,00	-	
12/07/2024	395,00	-	
11/07/2024	395,00	-	
10/07/2024	395,00	-	
09/07/2024	395,00	-	
08/07/2024	395,00	100	
05/07/2024	390,00	1.100	
04/07/2024	398,00	-	
03/07/2024	398,00	-	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (MOAR3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (MOAR3)	PERÍODO A
02/07/2024	398,00	-	
01/07/2024	398,00	-	

Fonte: S&P Capital IQ Pro.



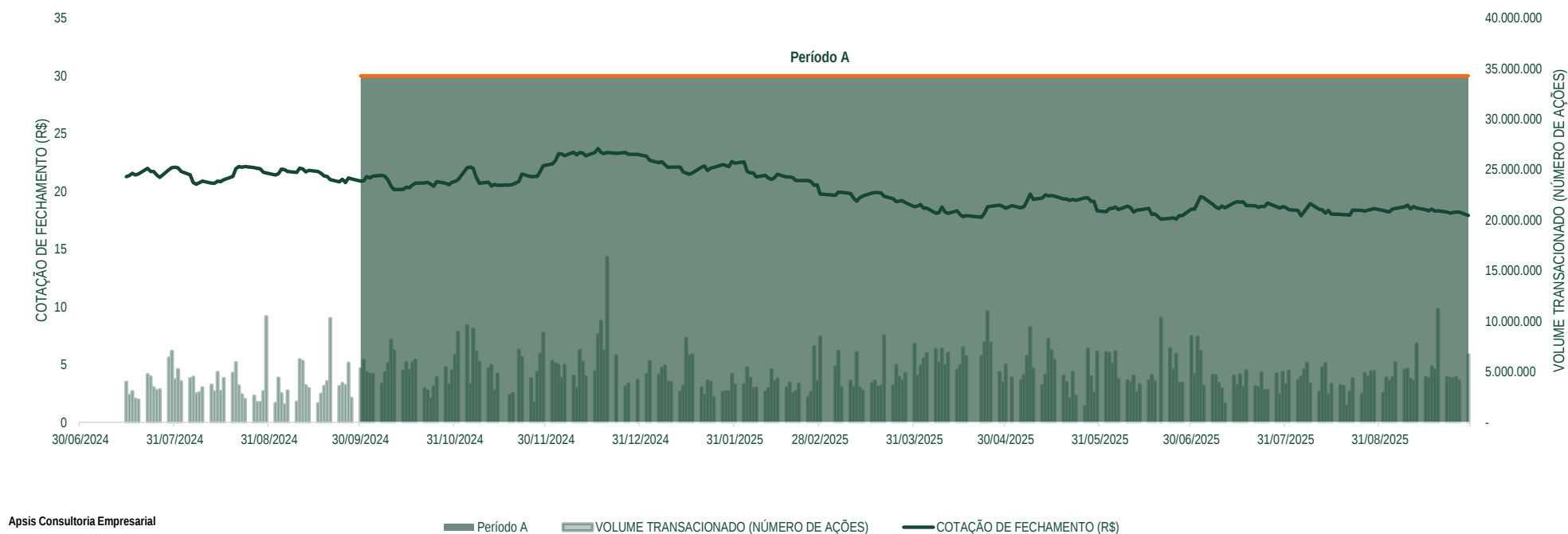
ANEXO 4

COTAÇÕES E VOLUMES HISTÓRICOS – KLABIN

A tabela a seguir demonstra as cotações e os volumes históricos das AÇÕES DA KLABIN utilizados na metodologia de avaliação da média do preço de fechamento ponderado pelo volume. As cotações de fechamento das ações foram extraídas do S&P Capital IQ Pro. Os critérios analisados foram os seguintes:

- **Período A:** Cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado nos 12 meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA de MONTEIRO ARANHA.

COTAÇÕES E VOLUMES HISTÓRICOS - KLABIN S.A. (KLB11)



DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
29/09/2025	17,91	6.700.600,00	A
26/09/2025	18,20	4.085.600,00	A
25/09/2025	18,20	4.435.600,00	A
24/09/2025	18,17	4.317.900,00	A
23/09/2025	18,10	4.347.700,00	A
22/09/2025	18,20	4.433.600,00	A
19/09/2025	18,32	11.197.200,00	A
18/09/2025	18,28	5.164.300,00	A
17/09/2025	18,45	5.497.300,00	A
16/09/2025	18,32	4.318.600,00	A
15/09/2025	18,40	4.448.800,00	A
12/09/2025	18,55	7.763.100,00	A
11/09/2025	18,68	4.025.100,00	A
10/09/2025	18,47	4.273.000,00	A
09/09/2025	18,81	5.241.300,00	A
08/09/2025	18,64	5.172.200,00	A
05/09/2025	18,52	5.875.300,00	A
04/09/2025	18,45	4.411.700,00	A
03/09/2025	18,22	4.037.500,00	A
02/09/2025	18,26	4.401.400,00	A
01/09/2025	18,34	2.901.400,00	A
29/08/2025	18,51	5.047.600,00	A
28/08/2025	18,42	5.025.200,00	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
27/08/2025	18,37	4.457.100,00	A
26/08/2025	18,28	4.851.800,00	A
25/08/2025	18,35	2.764.800,00	A
22/08/2025	18,38	4.310.800,00	A
21/08/2025	17,93	3.002.000,00	A
20/08/2025	17,98	1.631.000,00	A
19/08/2025	17,98	3.559.700,00	A
18/08/2025	18,01	3.640.200,00	A
15/08/2025	18,02	3.762.500,00	A
14/08/2025	18,34	2.695.700,00	A
13/08/2025	18,10	5.803.900,00	A
12/08/2025	18,40	5.394.300,00	A
11/08/2025	18,44	2.993.400,00	A
08/08/2025	18,94	3.813.300,00	A
07/08/2025	18,58	5.854.200,00	A
06/08/2025	18,22	5.206.900,00	A
05/08/2025	17,88	4.479.700,00	A
04/08/2025	18,35	4.148.400,00	A
01/08/2025	18,41	5.071.300,00	A
31/07/2025	18,60	3.707.900,00	A
30/07/2025	18,68	4.967.900,00	A
29/07/2025	18,55	2.709.600,00	A
28/07/2025	18,67	4.800.900,00	A
25/07/2025	18,98	3.152.700,00	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
24/07/2025	18,68	3.134.300,00	A
23/07/2025	18,69	4.884.700,00	A
22/07/2025	18,62	3.426.000,00	A
21/07/2025	18,75	3.547.200,00	A
18/07/2025	18,77	5.099.200,00	A
17/07/2025	19,09	3.487.000,00	A
16/07/2025	19,06	4.726.700,00	A
15/07/2025	19,09	3.657.200,00	A
14/07/2025	19,00	4.597.900,00	A
11/07/2025	18,56	1.823.300,00	A
10/07/2025	18,73	3.304.800,00	A
09/07/2025	18,51	3.845.200,00	A
08/07/2025	18,64	4.610.800,00	A
07/07/2025	18,87	4.648.100,00	A
04/07/2025	19,45	3.615.000,00	A
03/07/2025	19,54	7.027.300,00	A
02/07/2025	18,99	8.452.400,00	A
01/07/2025	18,46	4.709.900,00	A
30/06/2025	18,45	8.508.700,00	A
27/06/2025	17,89	3.867.400,00	A
26/06/2025	17,89	3.876.100,00	A
25/06/2025	17,60	6.741.500,00	A
24/06/2025	17,71	5.167.500,00	A
23/06/2025	17,66	7.308.900,00	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
20/06/2025	17,60	10.319.100,00	A
18/06/2025	18,04	4.042.700,00	A
17/06/2025	18,00	4.645.400,00	A
16/06/2025	18,52	4.086.300,00	A
13/06/2025	18,39	3.715.600,00	A
12/06/2025	18,37	2.946.200,00	A
11/06/2025	18,20	4.575.600,00	A
10/06/2025	18,58	3.921.300,00	A
09/06/2025	18,71	4.107.500,00	A
06/06/2025	18,43	4.264.500,00	A
05/06/2025	18,64	7.002.600,00	A
04/06/2025	18,52	5.762.200,00	A
03/06/2025	18,50	6.823.500,00	A
02/06/2025	18,24	6.918.800,00	A
30/05/2025	18,31	6.948.500,00	A
29/05/2025	19,13	2.891.500,00	A
28/05/2025	19,15	4.509.100,00	A
27/05/2025	19,43	7.264.800,00	A
26/05/2025	19,43	1.544.700,00	A
23/05/2025	19,23	2.579.900,00	A
22/05/2025	19,30	4.944.900,00	A
21/05/2025	19,20	2.341.800,00	A
20/05/2025	19,34	3.948.500,00	A
19/05/2025	19,34	4.572.800,00	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
16/05/2025	19,59	6.164.500,00	A
15/05/2025	19,64	7.094.300,00	A
14/05/2025	19,60	8.234.300,00	A
13/05/2025	19,68	4.666.100,00	A
12/05/2025	19,42	3.655.900,00	A
09/05/2025	19,30	5.310.200,00	A
08/05/2025	19,77	9.381.800,00	A
07/05/2025	19,18	6.541.000,00	A
06/05/2025	18,68	4.650.100,00	A
05/05/2025	18,57	4.141.500,00	A
02/05/2025	18,76	4.403.000,00	A
30/04/2025	18,53	5.667.900,00	A
29/04/2025	18,70	3.860.000,00	A
28/04/2025	18,81	4.920.700,00	A
25/04/2025	18,69	7.877.300,00	A
24/04/2025	18,67	10.932.900,00	A
23/04/2025	18,09	7.864.000,00	A
22/04/2025	17,75	6.520.100,00	A
17/04/2025	17,90	6.489.900,00	A
16/04/2025	17,80	7.392.000,00	A
15/04/2025	17,99	5.616.000,00	A
14/04/2025	18,32	5.160.900,00	A
11/04/2025	18,09	6.852.000,00	A
10/04/2025	18,21	5.630.100,00	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
09/04/2025	18,64	7.238.700,00	A
08/04/2025	18,14	5.861.300,00	A
07/04/2025	18,11	7.189.200,00	A
04/04/2025	18,55	6.800.200,00	A
03/04/2025	18,54	6.283.700,00	A
02/04/2025	18,85	5.570.600,00	A
01/04/2025	18,73	4.566.300,00	A
31/03/2025	18,66	7.718.600,00	A
28/03/2025	19,01	4.834.300,00	A
27/03/2025	19,19	4.087.300,00	A
26/03/2025	19,14	4.454.600,00	A
25/03/2025	19,11	5.657.100,00	A
24/03/2025	19,35	3.620.700,00	A
21/03/2025	19,57	8.537.600,00	A
20/03/2025	19,86	3.567.400,00	A
19/03/2025	19,90	3.506.400,00	A
18/03/2025	19,89	4.087.800,00	A
17/03/2025	19,84	3.813.800,00	A
14/03/2025	19,59	3.100.500,00	A
13/03/2025	19,43	3.393.700,00	A
12/03/2025	19,15	6.898.400,00	A
11/03/2025	19,41	3.436.000,00	A
10/03/2025	19,82	4.061.600,00	A
07/03/2025	19,91	3.407.900,00	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
06/03/2025	19,93	7.052.000,00	A
05/03/2025	19,66	5.480.300,00	A
28/02/2025	19,77	8.448.500,00	A
27/02/2025	20,56	4.060.500,00	A
26/02/2025	20,51	7.480.100,00	A
25/02/2025	20,83	2.980.300,00	A
24/02/2025	20,94	2.453.900,00	A
21/02/2025	20,93	3.821.000,00	A
20/02/2025	20,93	3.040.600,00	A
19/02/2025	21,19	2.849.000,00	A
18/02/2025	21,25	3.890.100,00	A
17/02/2025	21,24	3.408.100,00	A
14/02/2025	21,48	4.304.000,00	A
13/02/2025	21,17	4.015.800,00	A
12/02/2025	21,03	5.203.000,00	A
11/02/2025	21,16	3.318.500,00	A
10/02/2025	21,38	2.999.200,00	A
07/02/2025	21,26	3.388.700,00	A
06/02/2025	21,59	3.337.900,00	A
05/02/2025	21,61	4.383.900,00	A
04/02/2025	21,71	5.416.300,00	A
03/02/2025	22,54	3.714.800,00	A
31/01/2025	22,44	3.713.700,00	A
30/01/2025	22,58	4.752.600,00	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
29/01/2025	22,13	3.001.200,00	A
28/01/2025	22,25	3.021.100,00	A
27/01/2025	22,31	2.993.500,00	A
24/01/2025	22,06	2.472.800,00	A
23/01/2025	22,01	3.957.000,00	A
22/01/2025	21,80	4.108.400,00	A
21/01/2025	22,20	2.661.700,00	A
20/01/2025	22,09	3.437.000,00	A
17/01/2025	21,59	6.702.800,00	A
16/01/2025	21,47	6.579.400,00	A
15/01/2025	21,58	8.301.200,00	A
14/01/2025	21,69	3.594.600,00	A
13/01/2025	22,10	2.988.000,00	A
10/01/2025	22,10	3.959.900,00	A
09/01/2025	22,07	3.952.600,00	A
08/01/2025	22,30	5.579.600,00	A
07/01/2025	22,56	5.371.900,00	A
06/01/2025	22,48	4.669.800,00	A
03/01/2025	22,67	6.040.000,00	A
02/01/2025	23,03	4.725.300,00	A
30/12/2024	23,20	4.187.300,00	A
27/12/2024	23,21	3.811.100,00	A
26/12/2024	23,36	3.502.500,00	A
23/12/2024	23,29	6.613.900,00	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
20/12/2024	23,37	16.328.900,00	A
19/12/2024	23,26	7.059.400,00	A
18/12/2024	23,36	10.029.100,00	A
17/12/2024	23,69	8.677.700,00	A
16/12/2024	23,37	5.010.700,00	A
13/12/2024	23,08	4.490.000,00	A
12/12/2024	23,31	5.944.000,00	A
11/12/2024	23,37	7.125.600,00	A
10/12/2024	23,15	3.368.300,00	A
09/12/2024	23,38	4.582.200,00	A
06/12/2024	23,09	5.658.000,00	A
05/12/2024	23,23	4.349.600,00	A
04/12/2024	23,25	5.660.800,00	A
03/12/2024	22,65	5.779.200,00	A
02/12/2024	22,37	6.063.100,00	A
29/11/2024	22,21	8.816.900,00	A
28/11/2024	21,71	6.748.900,00	A
27/11/2024	21,29	4.936.400,00	A
26/11/2024	21,28	1.938.900,00	A
25/11/2024	21,27	4.327.900,00	A
22/11/2024	21,49	6.420.400,00	A
21/11/2024	20,85	7.154.100,00	A
19/11/2024	20,59	2.856.500,00	A
18/11/2024	20,55	2.670.600,00	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
14/11/2024	20,51	4.793.600,00	A
13/11/2024	20,60	3.121.300,00	A
12/11/2024	20,45	5.648.000,00	A
11/11/2024	20,79	5.292.900,00	A
08/11/2024	20,70	5.948.100,00	A
07/11/2024	21,22	6.973.300,00	A
06/11/2024	21,99	9.240.700,00	A
05/11/2024	22,10	3.746.800,00	A
04/11/2024	22,04	9.575.500,00	A
01/11/2024	21,02	8.902.200,00	A
31/10/2024	20,86	6.632.500,00	A
30/10/2024	20,79	5.106.200,00	A
29/10/2024	20,56	3.700.200,00	A
28/10/2024	20,70	5.437.300,00	A
25/10/2024	20,84	4.436.400,00	A
24/10/2024	20,43	3.522.800,00	A
23/10/2024	20,63	2.336.000,00	A
22/10/2024	20,77	3.114.900,00	A
21/10/2024	20,73	3.325.700,00	A
18/10/2024	20,71	6.169.300,00	A
17/10/2024	20,53	5.895.600,00	A
16/10/2024	20,31	5.118.800,00	A
15/10/2024	20,36	5.936.100,00	A
14/10/2024	20,17	5.067.000,00	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
11/10/2024	20,15	7.071.300,00	A
10/10/2024	20,45	8.162.900,00	A
09/10/2024	20,98	5.834.000,00	A
08/10/2024	21,30	4.907.000,00	A
07/10/2024	21,38	3.803.200,00	A
04/10/2024	21,32	4.753.500,00	A
03/10/2024	21,16	4.748.000,00	A
02/10/2024	21,28	4.919.300,00	A
01/10/2024	20,90	6.132.800,00	A
30/09/2024	20,89	5.319.600,00	A
27/09/2024	21,07	2.383.100,00	
26/09/2024	21,15	5.859.100,00	
25/09/2024	20,75	3.655.600,00	
24/09/2024	21,05	3.850.100,00	
23/09/2024	20,82	3.548.600,00	
20/09/2024	21,02	10.287.700,00	
19/09/2024	21,29	4.041.500,00	
18/09/2024	21,34	3.553.800,00	
17/09/2024	21,56	2.786.300,00	
16/09/2024	21,72	1.846.800,00	
13/09/2024	21,81	3.342.700,00	
12/09/2024	21,69	3.634.100,00	
11/09/2024	21,94	6.042.400,00	
10/09/2024	22,00	6.209.200,00	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
09/09/2024	21,64	2.008.800,00	
06/09/2024	21,72	3.094.500,00	
05/09/2024	21,88	1.737.900,00	
04/09/2024	21,93	2.849.400,00	
03/09/2024	21,53	4.386.700,00	
02/09/2024	21,42	1.881.900,00	
30/08/2024	21,59	10.467.900,00	
29/08/2024	21,65	3.053.800,00	
28/08/2024	21,96	1.970.600,00	
27/08/2024	21,99	1.967.300,00	
26/08/2024	22,05	2.606.900,00	
23/08/2024	22,14	2.278.500,00	
22/08/2024	22,09	2.741.400,00	
21/08/2024	22,15	3.610.300,00	
20/08/2024	21,95	5.915.700,00	
19/08/2024	21,29	4.858.800,00	
16/08/2024	21,00	4.334.500,00	
15/08/2024	20,84	3.072.100,00	
14/08/2024	20,88	4.942.400,00	
13/08/2024	20,70	3.020.800,00	
12/08/2024	20,71	3.689.400,00	
09/08/2024	20,88	3.430.800,00	
08/08/2024	20,74	2.937.900,00	
07/08/2024	20,61	2.828.800,00	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
06/08/2024	20,76	4.472.200,00	
05/08/2024	21,43	4.322.100,00	
02/08/2024	21,71	4.028.000,00	
01/08/2024	22,04	5.223.700,00	
31/07/2024	22,09	4.207.900,00	
30/07/2024	22,05	7.033.500,00	
29/07/2024	21,88	6.375.300,00	
26/07/2024	21,20	3.221.200,00	
25/07/2024	21,41	3.140.900,00	
24/07/2024	21,71	3.435.600,00	
23/07/2024	21,72	4.496.900,00	
22/07/2024	21,99	4.735.000,00	
19/07/2024	21,51	2.209.400,00	
18/07/2024	21,41	2.299.600,00	
17/07/2024	21,55	3.044.400,00	
16/07/2024	21,36	2.664.400,00	
15/07/2024	21,27	3.975.600,00	
12/07/2024	20,95	2.088.400,00	
11/07/2024	20,89	2.056.600,00	
10/07/2024	20,82	3.916.500,00	
09/07/2024	20,86	3.881.500,00	
08/07/2024	20,87	4.294.800,00	
05/07/2024	20,90	6.251.500,00	
04/07/2024	21,45	4.044.900,00	

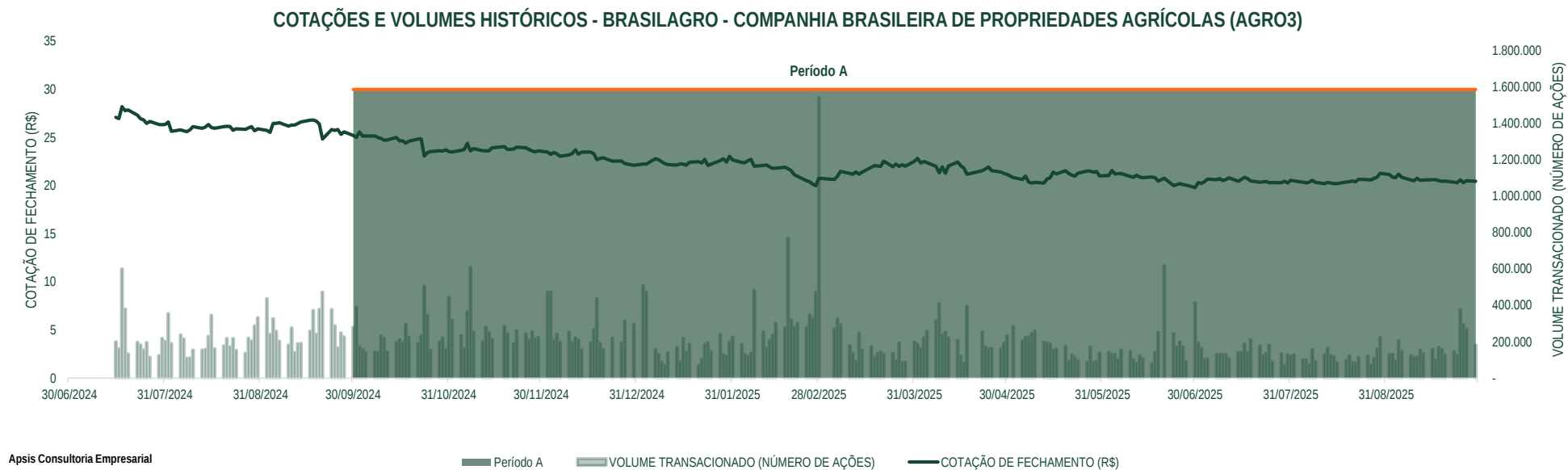
DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (KLBN11)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (KLBN11)	PERÍODO A
03/07/2024	21,46	5.357.100,00	
02/07/2024	21,70	3.967.500,00	
01/07/2024	21,80	8.050.500,00	
12/07/2024	20,95	2.088.400,00	
11/07/2024	20,89	2.056.600,00	
10/07/2024	20,82	3.916.500,00	
09/07/2024	20,86	3.881.500,00	
08/07/2024	20,87	4.294.800,00	
05/07/2024	20,90	6.251.500,00	
04/07/2024	21,45	4.044.900,00	
03/07/2024	21,46	5.357.100,00	
02/07/2024	21,70	3.967.500,00	
01/07/2024	21,80	8.050.500,00	

Fonte: S&P Capital IQ Pro.

COTAÇÕES E VOLUMES HISTÓRICOS – BRASILAGRO – COMPANHIA BRASILEIRA DE PROPRIEDADES AGRÍCOLAS (AGRO3)

A tabela a seguir demonstra as cotações e os volumes históricos das AÇÕES DA BRASILAGRO utilizados na metodologia de avaliação da média do preço de fechamento ponderado pelo volume. As cotações de fechamento das ações foram extraídas do S&P Capital IQ Pro. Os critérios analisados foram os seguintes:

- **Período A:** Cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado nos 12 meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA de MONTEIRO ARANHA.



DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
29/09/2025	20,45	182.100	A
26/09/2025	20,51	268.900	A
25/09/2025	20,30	295.800	A
24/09/2025	20,60	376.800	A
23/09/2025	20,30	125.900	A
22/09/2025	20,35	146.800	A
19/09/2025	20,47	128.800	A
18/09/2025	20,45	159.500	A
17/09/2025	20,52	169.800	A
16/09/2025	20,62	100.800	A
15/09/2025	20,61	158.000	A
12/09/2025	20,58	134.600	A
11/09/2025	20,55	154.900	A
10/09/2025	20,76	116.700	A
09/09/2025	20,51	114.000	A
08/09/2025	20,58	124.000	A
05/09/2025	20,87	148.700	A
04/09/2025	21,20	206.600	A
03/09/2025	20,82	96.200	A
02/09/2025	20,88	131.300	A
01/09/2025	21,16	131.500	A
29/08/2025	21,27	224.700	A
28/08/2025	20,87	161.100	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
27/08/2025	20,75	108.200	A
26/08/2025	20,58	72.200	A
25/08/2025	20,61	121.200	A
22/08/2025	20,65	113.400	A
21/08/2025	20,39	83.600	A
20/08/2025	20,49	86.000	A
19/08/2025	20,39	123.300	A
18/08/2025	20,38	97.800	A
15/08/2025	20,21	85.600	A
14/08/2025	20,20	117.300	A
13/08/2025	20,26	124.100	A
12/08/2025	20,33	165.600	A
11/08/2025	20,20	129.800	A
08/08/2025	20,34	91.700	A
07/08/2025	20,57	159.400	A
06/08/2025	20,35	73.000	A
05/08/2025	20,29	101.800	A
04/08/2025	20,35	103.200	A
01/08/2025	20,48	127.200	A
31/07/2025	20,57	123.100	A
30/07/2025	20,28	128.800	A
29/07/2025	20,45	68.600	A
28/07/2025	20,31	135.200	A
25/07/2025	20,32	87.100	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
24/07/2025	20,30	182.600	A
23/07/2025	20,43	135.900	A
22/07/2025	20,37	122.400	A
21/07/2025	20,35	176.000	A
18/07/2025	20,49	212.200	A
17/07/2025	20,73	141.200	A
16/07/2025	20,86	188.600	A
15/07/2025	20,63	141.600	A
14/07/2025	20,45	140.600	A
11/07/2025	20,80	104.500	A
10/07/2025	20,64	128.900	A
09/07/2025	20,52	131.000	A
08/07/2025	20,74	131.700	A
07/07/2025	20,61	131.400	A
04/07/2025	20,68	106.400	A
03/07/2025	20,40	104.300	A
02/07/2025	20,22	163.800	A
01/07/2025	20,32	193.000	A
30/06/2025	19,80	415.100	A
27/06/2025	20,05	91.600	A
26/06/2025	20,11	171.300	A
25/06/2025	20,20	199.800	A
24/06/2025	20,09	170.100	A
23/06/2025	20,00	246.400	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
20/06/2025	20,76	616.900	A
18/06/2025	20,47	253.400	A
17/06/2025	20,82	143.600	A
16/06/2025	20,89	80.300	A
13/06/2025	20,82	106.800	A
12/06/2025	20,89	123.900	A
11/06/2025	21,09	82.300	A
10/06/2025	20,87	101.800	A
09/06/2025	20,96	148.100	A
06/06/2025	21,25	154.800	A
05/06/2025	21,23	103.400	A
04/06/2025	21,22	130.300	A
03/06/2025	21,57	129.900	A
02/06/2025	21,05	143.000	A
30/05/2025	21,02	138.400	A
29/05/2025	21,48	94.200	A
28/05/2025	21,38	87.200	A
27/05/2025	21,52	171.300	A
26/05/2025	21,51	87.600	A
23/05/2025	21,30	97.300	A
22/05/2025	20,99	115.100	A
21/05/2025	21,09	126.600	A
20/05/2025	21,27	92.900	A
19/05/2025	21,56	174.700	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
16/05/2025	21,21	160.700	A
15/05/2025	21,41	153.000	A
14/05/2025	20,81	187.300	A
13/05/2025	20,70	193.600	A
12/05/2025	20,26	197.700	A
09/05/2025	20,34	260.300	A
08/05/2025	20,27	245.700	A
07/05/2025	20,38	227.500	A
06/05/2025	20,99	225.500	A
05/05/2025	20,64	204.500	A
02/05/2025	20,85	285.600	A
30/04/2025	21,18	231.700	A
29/04/2025	21,25	193.100	A
28/04/2025	21,42	160.700	A
25/04/2025	21,56	164.600	A
24/04/2025	21,94	160.300	A
23/04/2025	21,74	171.500	A
22/04/2025	21,55	254.600	A
17/04/2025	21,18	396.300	A
16/04/2025	21,83	83.100	A
15/04/2025	22,05	121.300	A
14/04/2025	22,45	209.000	A
11/04/2025	22,04	221.800	A
10/04/2025	21,29	252.500	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
09/04/2025	21,94	237.300	A
08/04/2025	21,32	411.100	A
07/04/2025	22,00	316.200	A
04/04/2025	22,39	258.200	A
03/04/2025	22,50	221.200	A
02/04/2025	22,35	164.000	A
01/04/2025	22,84	186.300	A
31/03/2025	22,53	198.600	A
28/03/2025	22,01	89.000	A
27/03/2025	22,17	84.200	A
26/03/2025	22,00	192.400	A
25/03/2025	22,24	95.100	A
24/03/2025	21,97	137.300	A
21/03/2025	22,55	131.700	A
20/03/2025	22,00	145.400	A
19/03/2025	22,03	136.900	A
18/03/2025	22,07	115.100	A
17/03/2025	21,90	173.000	A
14/03/2025	21,41	155.300	A
13/03/2025	21,20	247.300	A
12/03/2025	21,43	93.500	A
11/03/2025	21,17	135.300	A
10/03/2025	21,28	180.000	A
07/03/2025	21,47	294.100	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
06/03/2025	20,96	326.800	A
05/03/2025	20,63	272.000	A
28/02/2025	20,77	1.541.300	A
27/02/2025	19,99	473.300	A
26/02/2025	20,15	327.900	A
25/02/2025	20,40	347.600	A
24/02/2025	20,50	279.900	A
21/02/2025	20,98	300.900	A
20/02/2025	21,15	279.100	A
19/02/2025	21,56	320.200	A
18/02/2025	21,75	771.100	A
17/02/2025	21,90	276.700	A
14/02/2025	21,82	301.300	A
13/02/2025	21,80	238.500	A
12/02/2025	21,94	205.600	A
11/02/2025	22,15	167.400	A
10/02/2025	22,10	254.700	A
07/02/2025	22,01	482.900	A
06/02/2025	22,72	137.100	A
05/02/2025	22,60	119.200	A
04/02/2025	22,38	130.700	A
03/02/2025	22,42	184.700	A
31/01/2025	22,67	225.900	A
30/01/2025	23,05	200.200	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
29/01/2025	22,45	120.000	A
28/01/2025	22,79	127.600	A
27/01/2025	22,59	240.200	A
24/01/2025	22,22	147.800	A
23/01/2025	22,10	194.700	A
22/01/2025	22,72	184.500	A
21/01/2025	22,35	104.000	A
20/01/2025	22,48	69.600	A
17/01/2025	22,43	187.000	A
16/01/2025	22,14	142.200	A
15/01/2025	22,23	218.400	A
14/01/2025	22,26	89.600	A
13/01/2025	22,13	169.400	A
10/01/2025	22,18	140.300	A
09/01/2025	22,30	69.200	A
08/01/2025	22,49	86.200	A
07/01/2025	22,69	130.100	A
06/01/2025	22,81	157.400	A
03/01/2025	22,23	472.600	A
02/01/2025	22,25	508.400	A
30/12/2024	22,12	297.100	A
27/12/2024	22,29	316.200	A
26/12/2024	22,56	191.600	A
23/12/2024	22,55	220.100	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
20/12/2024	22,90	157.800	A
19/12/2024	22,82	192.100	A
18/12/2024	22,70	438.500	A
17/12/2024	23,30	267.800	A
16/12/2024	23,49	194.000	A
13/12/2024	23,47	157.100	A
12/12/2024	23,27	208.700	A
11/12/2024	23,71	222.200	A
10/12/2024	23,35	194.700	A
09/12/2024	23,20	255.200	A
06/12/2024	23,05	198.900	A
05/12/2024	23,30	240.900	A
04/12/2024	23,44	209.000	A
03/12/2024	23,25	473.900	A
02/12/2024	23,50	473.300	A
29/11/2024	23,61	225.100	A
28/11/2024	23,52	216.700	A
27/11/2024	23,61	255.400	A
26/11/2024	23,75	207.200	A
25/11/2024	23,92	243.000	A
22/11/2024	24,00	262.200	A
21/11/2024	23,79	190.900	A
19/11/2024	23,76	243.800	A
18/11/2024	24,06	285.000	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
14/11/2024	23,92	214.500	A
13/11/2024	23,60	248.700	A
12/11/2024	23,63	279.700	A
11/11/2024	23,63	199.600	A
08/11/2024	23,85	252.700	A
07/11/2024	23,60	608.000	A
06/11/2024	24,39	364.600	A
05/11/2024	23,75	162.000	A
04/11/2024	23,67	235.100	A
01/11/2024	23,50	318.700	A
31/10/2024	23,55	444.800	A
30/10/2024	23,71	158.300	A
29/10/2024	23,58	221.100	A
28/10/2024	23,62	199.900	A
25/10/2024	23,53	153.800	A
24/10/2024	23,42	346.400	A
23/10/2024	23,09	505.200	A
22/10/2024	24,85	233.200	A
21/10/2024	24,84	190.500	A
18/10/2024	24,62	225.700	A
17/10/2024	24,40	296.200	A
16/10/2024	24,66	193.500	A
15/10/2024	24,66	212.000	A
14/10/2024	25,00	197.600	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
11/10/2024	24,74	144.400	A
10/10/2024	24,73	218.900	A
09/10/2024	24,90	233.000	A
08/10/2024	25,00	142.100	A
07/10/2024	25,15	145.800	A
04/10/2024	25,15	141.800	A
03/10/2024	25,16	156.900	A
02/10/2024	25,56	175.300	A
01/10/2024	25,01	390.900	A
30/09/2024	25,21	279.100	A
27/09/2024	25,58	226.900	
26/09/2024	25,32	249.400	
25/09/2024	25,83	167.300	
24/09/2024	25,74	288.400	
23/09/2024	25,83	377.600	
20/09/2024	24,83	472.800	
19/09/2024	26,40	378.300	
18/09/2024	26,70	240.800	
17/09/2024	26,82	372.700	
16/09/2024	26,79	259.200	
13/09/2024	26,62	191.500	
12/09/2024	26,45	189.500	
11/09/2024	26,29	140.400	
10/09/2024	26,30	276.800	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
09/09/2024	26,19	182.200	
06/09/2024	26,54	203.700	
05/09/2024	26,46	257.700	
04/09/2024	26,46	327.100	
03/09/2024	25,53	240.900	
02/09/2024	25,74	437.000	
30/08/2024	25,91	332.800	
29/08/2024	25,69	286.400	
28/08/2024	26,13	204.100	
27/08/2024	26,00	219.900	
26/08/2024	25,85	137.800	
23/08/2024	25,90	153.400	
22/08/2024	25,75	218.500	
21/08/2024	26,15	171.600	
20/08/2024	26,16	218.400	
19/08/2024	26,13	178.300	
16/08/2024	25,95	161.700	
15/08/2024	26,04	345.300	
14/08/2024	26,35	230.400	
13/08/2024	26,07	159.100	
12/08/2024	25,95	154.900	
09/08/2024	26,13	154.200	
08/08/2024	25,80	111.800	
07/08/2024	25,61	111.200	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
06/08/2024	25,70	215.600	
05/08/2024	25,80	237.700	
02/08/2024	25,65	191.100	
01/08/2024	26,62	356.000	
31/07/2024	26,35	202.500	
30/07/2024	26,33	219.600	
29/07/2024	26,36	124.900	
26/07/2024	26,66	114.700	
25/07/2024	26,47	196.000	
24/07/2024	26,84	155.100	
23/07/2024	26,95	183.100	
22/07/2024	27,33	198.100	
19/07/2024	27,87	133.900	
18/07/2024	27,79	380.500	
17/07/2024	28,20	600.500	
16/07/2024	26,96	161.900	
15/07/2024	27,10	200.500	
12/07/2024	27,19	392.900	
11/07/2024	27,02	250.200	
10/07/2024	26,74	138.300	
09/07/2024	26,83	187.900	
08/07/2024	26,93	167.500	
05/07/2024	27,06	374.600	
04/07/2024	27,06	346.100	

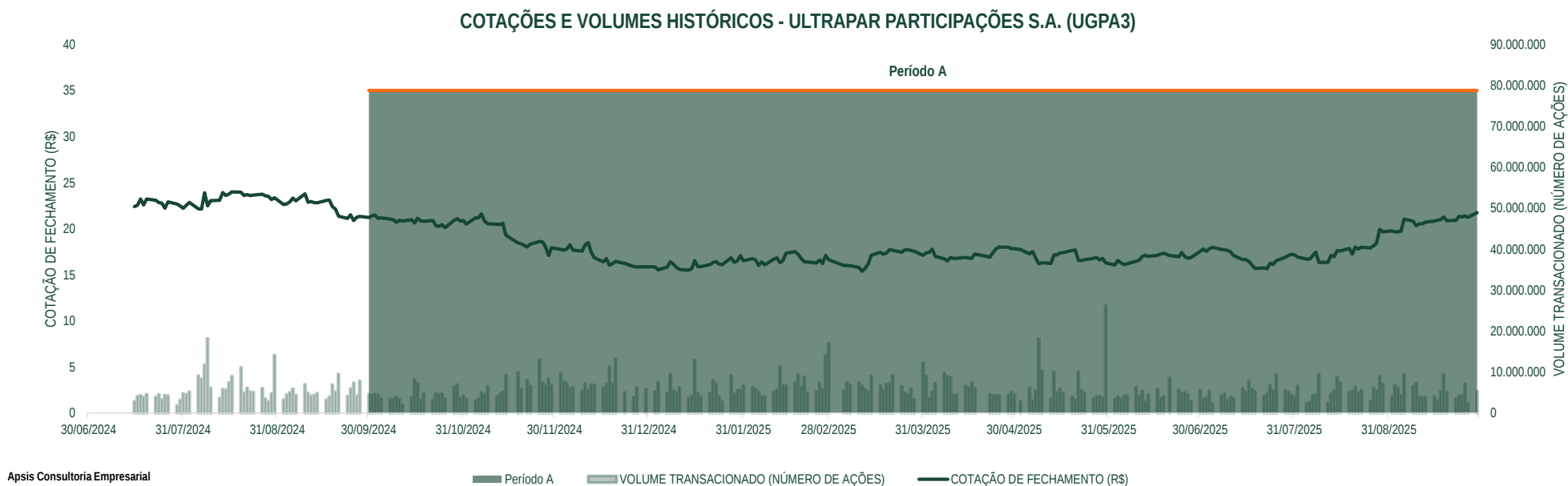
DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (AGRO3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (AGRO3)	PERÍODO A
03/07/2024	26,27	195.800	
02/07/2024	25,82	172.300	
01/07/2024	25,78	234.100	
12/07/2024	20,61	158.000	
11/07/2024	20,58	134.600	
10/07/2024	20,55	154.900	
09/07/2024	20,76	116.700	
08/07/2024	20,51	114.000	
05/07/2024	20,58	124.000	
04/07/2024	20,87	148.700	
03/07/2024	21,20	206.600	
02/07/2024	20,82	96.200	
01/07/2024	20,88	131.300	

Fonte: S&P Capital IQ Pro.

COTAÇÕES E VOLUMES HISTÓRICOS – ULTRAPAR PARTICIPAÇÕES S.A. (UPGA3)

A tabela a seguir demonstra as cotações e os volumes históricos das AÇÕES DA ULTRAPAR utilizados na metodologia de avaliação da média do preço de fechamento ponderado pelo volume. As cotações de fechamento das ações foram extraídas do S&P Capital IQ Pro. Os critérios analisados foram os seguintes:

- **Período A:** Cotação média ponderada das ações em bolsa ou no mercado de balcão organizado nos 12 meses imediatamente anteriores ao início do período da OPA de MONTEIRO ARANHA.



DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
29/09/2025	21,75	5.305.400	A
26/09/2025	21,24	2.498.200	A
25/09/2025	21,40	7.207.800	A
24/09/2025	21,27	4.308.700	A
23/09/2025	21,35	4.171.400	A
22/09/2025	20,91	3.526.400	A
19/09/2025	20,87	5.120.200	A
18/09/2025	21,26	9.469.000	A
17/09/2025	20,98	5.384.100	A
16/09/2025	20,93	2.998.200	A
15/09/2025	20,83	4.108.100	A
12/09/2025	20,71	4.019.300	A
11/09/2025	20,54	3.790.600	A
10/09/2025	20,53	4.054.400	A
09/09/2025	20,32	7.313.700	A
08/09/2025	20,80	6.598.400	A
05/09/2025	21,04	9.570.600	A
04/09/2025	19,74	4.346.400	A
03/09/2025	19,67	6.044.500	A
02/09/2025	19,66	6.741.300	A
01/09/2025	19,76	3.986.700	A
29/08/2025	19,66	7.039.500	A
28/08/2025	19,94	8.934.400	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
27/08/2025	18,45	5.408.100	A
26/08/2025	18,14	6.046.600	A
25/08/2025	17,91	2.986.200	A
22/08/2025	17,99	5.573.900	A
21/08/2025	17,80	4.944.000	A
20/08/2025	18,01	6.420.800	A
19/08/2025	17,26	5.425.800	A
18/08/2025	17,86	5.115.900	A
15/08/2025	17,59	7.478.300	A
14/08/2025	17,64	8.742.600	A
13/08/2025	16,96	5.472.500	A
12/08/2025	17,11	4.646.200	A
11/08/2025	16,35	2.510.400	A
08/08/2025	16,33	9.480.300	A
07/08/2025	17,44	4.566.600	A
06/08/2025	17,07	4.389.800	A
05/08/2025	16,71	2.670.400	A
04/08/2025	16,70	2.285.800	A
01/08/2025	16,92	6.657.900	A
31/07/2025	17,17	3.919.200	A
30/07/2025	17,22	4.463.500	A
29/07/2025	17,09	5.163.000	A
28/07/2025	16,90	5.448.300	A
25/07/2025	16,54	9.387.800	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
24/07/2025	16,13	5.499.200	A
23/07/2025	16,26	6.775.900	A
22/07/2025	15,65	4.806.700	A
21/07/2025	15,74	4.129.400	A
18/07/2025	15,70	5.328.000	A
17/07/2025	16,09	5.946.100	A
16/07/2025	16,46	7.949.700	A
15/07/2025	16,67	5.237.300	A
14/07/2025	16,64	6.070.700	A
11/07/2025	17,10	3.578.900	A
10/07/2025	17,51	4.020.000	A
09/07/2025	17,64	3.104.400	A
08/07/2025	17,71	4.699.300	A
07/07/2025	17,76	4.313.800	A
04/07/2025	17,99	2.421.100	A
03/07/2025	17,81	5.375.000	A
02/07/2025	17,54	3.737.700	A
01/07/2025	17,80	3.491.300	A
30/06/2025	17,54	5.612.200	A
27/06/2025	16,86	2.885.900	A
26/06/2025	16,80	4.557.700	A
25/06/2025	16,95	5.064.900	A
24/06/2025	17,40	4.846.000	A
23/06/2025	16,96	5.663.100	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
20/06/2025	17,09	8.654.800	A
18/06/2025	17,34	4.110.300	A
17/06/2025	17,24	3.551.700	A
16/06/2025	17,11	5.868.900	A
13/06/2025	16,99	4.515.700	A
12/06/2025	17,11	2.735.800	A
11/06/2025	16,98	5.426.800	A
10/06/2025	16,57	4.148.800	A
09/06/2025	16,48	6.336.000	A
06/06/2025	16,19	4.405.800	A
05/06/2025	16,10	4.182.200	A
04/06/2025	16,30	3.544.300	A
03/06/2025	16,55	4.054.900	A
02/06/2025	16,07	3.440.000	A
30/05/2025	16,29	26.270.100	A
29/05/2025	16,78	3.762.600	A
28/05/2025	16,60	4.127.700	A
27/05/2025	16,88	3.961.000	A
26/05/2025	16,79	3.602.100	A
23/05/2025	16,63	4.874.200	A
22/05/2025	16,55	5.649.600	A
21/05/2025	16,58	10.062.800	A
20/05/2025	17,70	3.170.700	A
19/05/2025	17,63	3.975.000	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
16/05/2025	17,41	4.796.300	A
15/05/2025	17,36	5.928.500	A
14/05/2025	17,17	5.011.800	A
13/05/2025	17,15	9.977.100	A
12/05/2025	16,25	3.514.200	A
09/05/2025	16,29	10.328.900	A
08/05/2025	16,20	18.192.000	A
07/05/2025	16,82	5.515.200	A
06/05/2025	17,52	3.055.200	A
05/05/2025	17,27	6.236.200	A
02/05/2025	17,73	2.862.200	A
30/04/2025	17,83	4.537.200	A
29/04/2025	17,83	5.164.700	A
28/04/2025	17,98	4.470.000	A
25/04/2025	18,01	4.195.500	A
24/04/2025	17,82	4.344.700	A
23/04/2025	17,40	4.304.600	A
22/04/2025	16,92	4.589.500	A
17/04/2025	17,25	6.002.400	A
16/04/2025	16,78	7.527.100	A
15/04/2025	16,80	6.122.500	A
14/04/2025	16,88	6.690.600	A
11/04/2025	16,78	4.508.500	A
10/04/2025	16,79	4.471.800	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
09/04/2025	16,87	8.730.700	A
08/04/2025	16,51	8.939.300	A
07/04/2025	16,73	9.837.000	A
04/04/2025	17,00	7.236.100	A
03/04/2025	17,78	5.128.700	A
02/04/2025	17,42	3.631.000	A
01/04/2025	17,37	9.013.600	A
31/03/2025	17,11	12.284.100	A
28/03/2025	17,57	3.318.100	A
27/03/2025	17,63	6.003.200	A
26/03/2025	17,72	4.529.200	A
25/03/2025	17,69	4.952.300	A
24/03/2025	17,44	6.561.500	A
21/03/2025	17,65	9.210.600	A
20/03/2025	17,71	7.248.200	A
19/03/2025	17,37	7.125.400	A
18/03/2025	17,23	5.633.400	A
17/03/2025	17,45	6.669.800	A
14/03/2025	17,12	9.015.600	A
13/03/2025	16,18	5.232.900	A
12/03/2025	15,69	5.893.800	A
11/03/2025	15,39	6.652.100	A
10/03/2025	15,80	7.396.800	A
07/03/2025	15,98	6.803.100	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
06/03/2025	16,00	7.478.100	A
05/03/2025	16,00	5.500.300	A
28/02/2025	16,63	17.039.200	A
27/02/2025	17,10	14.111.700	A
26/02/2025	16,23	5.804.600	A
25/02/2025	16,60	7.376.200	A
24/02/2025	16,28	5.246.800	A
21/02/2025	16,40	4.899.700	A
20/02/2025	16,40	8.868.700	A
19/02/2025	16,77	6.330.200	A
18/02/2025	17,22	9.282.400	A
17/02/2025	17,51	7.547.300	A
14/02/2025	17,35	6.655.600	A
13/02/2025	16,56	6.852.000	A
12/02/2025	16,32	11.366.700	A
11/02/2025	16,84	5.681.400	A
10/02/2025	16,68	5.132.000	A
07/02/2025	16,09	4.043.900	A
06/02/2025	16,40	4.070.200	A
05/02/2025	16,03	5.159.400	A
04/02/2025	16,63	5.812.200	A
03/02/2025	16,75	6.319.100	A
31/01/2025	16,54	6.689.600	A
30/01/2025	17,08	5.727.300	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
29/01/2025	16,50	5.618.700	A
28/01/2025	16,36	4.675.500	A
27/01/2025	16,84	9.222.100	A
24/01/2025	16,08	2.779.500	A
23/01/2025	16,16	4.085.800	A
22/01/2025	16,44	7.183.800	A
21/01/2025	16,32	7.966.700	A
20/01/2025	16,10	4.847.400	A
17/01/2025	15,90	4.011.200	A
16/01/2025	15,90	4.975.100	A
15/01/2025	16,53	12.933.700	A
14/01/2025	15,66	4.115.300	A
13/01/2025	15,51	3.668.200	A
10/01/2025	15,57	6.338.000	A
09/01/2025	15,82	5.030.600	A
08/01/2025	16,15	5.575.800	A
07/01/2025	16,42	9.552.900	A
06/01/2025	15,84	4.884.500	A
03/01/2025	15,55	7.585.400	A
02/01/2025	15,86	5.286.000	A
30/12/2024	15,88	5.849.500	A
27/12/2024	15,85	6.248.400	A
26/12/2024	15,89	3.899.200	A
23/12/2024	16,25	5.068.300	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
20/12/2024	16,46	13.312.700	A
19/12/2024	16,20	7.180.500	A
18/12/2024	16,04	11.287.800	A
17/12/2024	16,77	7.104.300	A
16/12/2024	16,40	6.140.800	A
13/12/2024	16,86	6.886.600	A
12/12/2024	17,49	6.935.700	A
11/12/2024	18,50	5.685.400	A
10/12/2024	18,27	7.118.000	A
09/12/2024	17,56	5.359.300	A
06/12/2024	17,67	6.342.100	A
05/12/2024	18,26	5.993.200	A
04/12/2024	17,80	7.379.100	A
03/12/2024	17,67	7.718.300	A
02/12/2024	17,76	9.629.700	A
29/11/2024	17,94	6.794.500	A
28/11/2024	17,09	8.347.400	A
27/11/2024	18,04	6.601.300	A
26/11/2024	18,58	7.452.200	A
25/11/2024	18,61	13.034.300	A
22/11/2024	18,32	6.571.000	A
21/11/2024	18,02	7.985.400	A
19/11/2024	18,36	5.917.300	A
18/11/2024	18,46	9.901.500	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
14/11/2024	19,29	9.273.000	A
13/11/2024	20,57	5.206.800	A
12/11/2024	20,43	4.642.300	A
11/11/2024	20,50	3.996.200	A
08/11/2024	20,53	6.525.200	A
07/11/2024	20,82	4.573.000	A
06/11/2024	21,61	5.046.900	A
05/11/2024	21,18	3.565.200	A
04/11/2024	21,17	3.077.700	A
01/11/2024	20,50	3.408.700	A
31/10/2024	20,89	4.181.600	A
30/10/2024	20,82	3.593.900	A
29/10/2024	21,09	6.944.800	A
28/10/2024	20,93	6.393.500	A
25/10/2024	20,10	3.538.000	A
24/10/2024	20,43	4.726.300	A
23/10/2024	20,25	4.598.300	A
22/10/2024	20,32	4.742.300	A
21/10/2024	20,88	3.160.400	A
18/10/2024	20,80	4.833.300	A
17/10/2024	20,85	3.228.800	A
16/10/2024	21,14	7.226.300	A
15/10/2024	20,64	8.190.500	A
14/10/2024	20,97	3.831.400	A

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
11/10/2024	20,84	2.076.400	A
10/10/2024	20,91	3.342.200	A
09/10/2024	20,69	4.016.000	A
08/10/2024	20,98	3.563.000	A
07/10/2024	21,04	3.455.000	A
04/10/2024	21,18	3.580.300	A
03/10/2024	21,11	4.445.800	A
02/10/2024	21,49	4.648.000	A
01/10/2024	21,40	4.358.700	A
30/09/2024	21,21	4.562.600	A
27/09/2024	21,34	7.858.500	
26/09/2024	21,24	4.217.700	
25/09/2024	20,89	7.400.100	
24/09/2024	21,51	5.996.900	
23/09/2024	21,11	4.120.400	
20/09/2024	21,35	9.564.700	
19/09/2024	22,12	5.200.600	
18/09/2024	22,38	6.923.800	
17/09/2024	23,10	4.009.300	
16/09/2024	23,07	3.242.500	
13/09/2024	22,80	4.895.000	
12/09/2024	22,82	4.404.500	
11/09/2024	22,95	4.221.000	
10/09/2024	22,86	4.908.300	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
09/09/2024	23,79	7.015.000	
06/09/2024	23,02	4.412.100	
05/09/2024	23,32	5.947.000	
04/09/2024	22,90	5.067.700	
03/09/2024	22,69	4.551.200	
02/09/2024	22,62	3.271.700	
30/08/2024	23,36	14.132.700	
29/08/2024	23,15	4.794.500	
28/08/2024	23,50	2.836.700	
27/08/2024	23,56	3.547.500	
26/08/2024	23,74	6.089.900	
23/08/2024	23,65	5.146.700	
22/08/2024	23,59	5.176.300	
21/08/2024	23,70	6.156.400	
20/08/2024	23,61	4.881.600	
19/08/2024	23,95	11.124.300	
16/08/2024	24,00	9.035.400	
15/08/2024	23,75	7.452.800	
14/08/2024	23,60	5.738.500	
13/08/2024	23,92	5.841.600	
12/08/2024	23,09	3.674.200	
09/08/2024	23,05	6.187.900	
08/08/2024	22,47	18.223.100	
07/08/2024	23,89	11.809.000	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
06/08/2024	22,12	8.316.200	
05/08/2024	22,14	9.106.000	
02/08/2024	22,84	5.250.600	
01/08/2024	22,53	4.585.900	
31/07/2024	22,21	4.783.200	
30/07/2024	22,46	3.214.200	
29/07/2024	22,67	1.855.400	
26/07/2024	22,90	4.215.000	
25/07/2024	22,22	4.396.900	
24/07/2024	22,77	3.309.500	
23/07/2024	22,83	4.541.400	
22/07/2024	23,08	3.941.200	
19/07/2024	23,22	4.625.600	
18/07/2024	22,57	3.926.400	
17/07/2024	23,21	4.321.700	
16/07/2024	22,54	4.106.000	
15/07/2024	22,40	2.855.500	
12/07/2024	22,70	3.223.800	
11/07/2024	23,15	4.197.800	
10/07/2024	23,00	5.470.800	
09/07/2024	22,98	4.606.400	
08/07/2024	22,59	3.204.800	
05/07/2024	22,10	2.706.700	
04/07/2024	21,87	2.138.100	

DATA	COTAÇÃO DE FECHAMENTO (R\$) (UGPA3)	VOLUME TRANSACIONADO (NÚMERO DE AÇÕES) (UGPA3)	PERÍODO A
03/07/2024	21,87	2.884.000	
02/07/2024	21,51	2.802.000	
01/07/2024	21,74	3.052.600	
12/07/2024	20,83	4.108.100	
11/07/2024	20,71	4.019.300	
10/07/2024	20,54	3.790.600	
09/07/2024	20,53	4.054.400	
08/07/2024	20,32	7.313.700	
05/07/2024	20,80	6.598.400	
04/07/2024	21,04	9.570.600	
03/07/2024	19,74	4.346.400	
02/07/2024	19,67	6.044.500	
01/07/2024	19,66	6.741.300	

Fonte: S&P Capital IQ Pro.



ANEXO 5

COTAÇÕES E VOLUMES HISTÓRICOS – MOAR3

A tabela a seguir demonstra as cotações *bid* (compra) e *ask* (venda) e os volumes históricos utilizados no cálculo da metodologia do Desconto de Liquidez (Damodaran).

DATA	PREÇO “BID” (Compra) (R\$)	PREÇO “ASK” (Venda) (R\$)	VOLUME TRANSACTIONADO (Quantidade de Ações)
29/09/2025	113,15	116,99	1800
26/09/2025	114,41	119	100
25/09/2025	100,01	118,21	100
24/09/2025	110	115	100
23/09/2025	107	116,51	600
22/09/2025	105,0	115,0	200
18/09/2025	106,0	118,1	2.400
17/09/2025	111,1	116,0	500
16/09/2025	111,1	116,0	200
11/09/2025	114,1	119,0	200,0
09/09/2025	113,0	117,0	100,0
05/09/2025	110,0	115,0	600,0
29/08/2025	110,0	116,0	100,0
28/08/2025	100,0	119,0	200,0
26/08/2025	110,0	119,5	200,0
22/08/2025	119,7	130,0	100,0
18/08/2025	117,1	124,0	3.000,0
15/08/2025	123,0	127,0	1.300,0
14/08/2025	122,0	127,0	1.200,0
13/08/2025	120,0	130,0	200,0

DATA	PREÇO “BID” (Compra) (R\$)	PREÇO “ASK” (Venda) (R\$)	VOLUME TRANSACTIONADO (Quantidade de Ações)
12/08/2025	120,0	127,0	100,0
08/08/2025	120,0	130,0	100,0
31/07/2025	120,0	127,0	500,0
29/07/2025	127,0	130,0	400,0
28/07/2025	127,0	130,0	800,0
24/07/2025	127,0	137,8	200,0
23/07/2025	130,0	137,7	200,0
18/07/2025	127,0	140,1	700,0
15/07/2025	120,0	140,1	300,0
11/07/2025	120,0	144,0	100,0
08/07/2025	120,0	138,6	100,0
01/07/2025	120,0	146,0	800,0
25/06/2025	130,0	144,8	700,0
23/06/2025	110,0	155,0	1.200,0
20/06/2025	118,0	150,0	100,0
18/06/2025	120,0	150,0	100,0
17/06/2025	120,0	150,0	300,0
13/06/2025	145,0	153,0	900,0
12/06/2025	130,0	190,0	900,0
11/06/2025	145,2	155,0	100,0
10/06/2025	140,0	195,0	100,0
06/06/2025	101,0	170,0	200,0
30/05/2025	101,0	177,0	2.000,0

DATA	PREÇO "BID" (Compra) (R\$)	PREÇO "ASK" (Venda) (R\$)	VOLUME TRANSACTIONADO (Quantidade de Ações)
27/05/2025	140,0	175,0	1.100,0
26/05/2025	169,0	180,0	1.600,0
23/05/2025	198,5	202,0	1.900,0
22/05/2025	205,1	212,7	3.900,0
21/05/2025	218,0	235,0	3.000,0
19/05/2025	175,0	249,0	200,0
16/05/2025	200,0	220,0	500,0
15/05/2025	185,0	220,0	2.800,0
02/05/2025	200,0	230,0	1.000,0
30/04/2025	214,0	230,0	100,0
27/05/2025	140,0	175,0	1.100,0
26/05/2025	169,0	180,0	1.600,0
23/05/2025	198,5	202,0	1.900,0
22/05/2025	205,1	212,7	3.900,0
21/05/2025	218,0	235,0	3.000,0
19/05/2025	175,0	249,0	200,0
16/05/2025	200,0	220,0	500,0
15/05/2025	185,0	220,0	2.800,0
02/05/2025	200,0	230,0	1.000,0
30/04/2025	214,0	230,0	100,0
25/04/2025	196,0	253,0	1.100,0
24/04/2025	220,0	230,0	600,0
10/04/2025	225,0	250,0	2.200,0

DATA	PREÇO "BID" (Compra) (R\$)	PREÇO "ASK" (Venda) (R\$)	VOLUME TRANSACTIONADO (Quantidade de Ações)
09/04/2025	100,0	250,0	1.100,0
08/04/2025	200,0	257,7	200,0
07/04/2025	151,0	257,7	300,0
03/04/2025	200,0	257,7	400,0
01/04/2025	200,0	261,0	400,0
31/03/2025	225,0	265,0	1.100,0
28/03/2025	168,1	258,0	600,0
27/03/2025	236,1	266,0	6.000,0
26/03/2025	270,0	280,0	2.200,0
25/03/2025	250,0	299,0	100,0
24/03/2025	271,1	300,0	700,0
21/03/2025	250,1	298,0	700,0
19/03/2025	280,0	310,0	100,0
18/03/2025	290,0	308,0	400,0
17/03/2025	251,0	280,0	400,0
14/03/2025	250,0	300,0	300,0
13/03/2025	250,0	280,0	1.000,0
12/03/2025	310,0	334,0	600,0
07/03/2025	386,0	400,0	800,0
06/03/2025	399,0	440,0	400,0
05/03/2025	430,0	435,0	500,0
27/12/2024	121,0	430,0	100,0
12/11/2024	122,0	410,8	100,0

DATA	PREÇO “BID” (Compra) (R\$)	PREÇO “ASK” (Venda) (R\$)	VOLUME TRANSACTIONADO (Quantidade de Ações)
31/10/2024	121,0	435,7	100,0
02/10/2024	350,0	400,0	500,0
08/08/2024	121,0	397,5	100,0
08/07/2024	121,0	395,0	100,0
05/07/2024	121,0	390,0	1.100,0
23/05/2024	121,0	400,0	100,0
22/05/2024	121,0	399,9	100,0
07/05/2024	121,0	399,0	300,0
06/05/2024	121,0	399,9	600,0
03/05/2024	121,0	400,0	400,0
02/05/2024	121,0	400,0	200,0
26/04/2024	350,0	395,0	100,0
23/04/2024	121,0	395,0	200,0
19/04/2024	121,0	389,0	200,0
27/03/2024	355,0	398,0	400,0
26/03/2024	355,0	398,0	300,0
08/03/2024	355,0	390,0	100,0
07/03/2024	350,0	397,9	300,0
27/02/2024	300,0	398,0	100,0
26/02/2024	200,0	399,0	100,0
21/02/2024	200,0	395,0	600,0
20/02/2024	200,0	399,0	100,0
29/01/2024	200,0	399,0	100,0

DATA	PREÇO “BID” (Compra) (R\$)	PREÇO “ASK” (Venda) (R\$)	VOLUME TRANSACTIONADO (Quantidade de Ações)
24/01/2024	200,0	399,0	100,0
04/01/2024	350,0	400,0	200,0
05/12/2023	120,0	408,0	100,0
14/11/2023	199,5	398,0	200,0
13/11/2023	345,0	398,0	100,0
17/10/2023	120,0	399,5	100,0
19/09/2023	120,0	390,0	100,0
18/09/2023	365,0	388,0	100,0
15/09/2023	120,0	391,0	100,0
14/09/2023	120,0	388,0	100,0

Fonte: S&P Capital IQ Pro.



ANEXO 6

GLOSSÁRIO

Abordagem da Renda

A Abordagem da Renda é uma abordagem de avaliação que fornece uma indicação de valor pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de Mercado

A Abordagem de Mercado é uma abordagem de avaliação que fornece uma indicação de valor comparando o ativo com ativos idênticos ou comparáveis (ou seja, semelhantes) para os quais há informações de preço disponíveis.

Abordagem Contábil

A Abordagem Contábil é uma abordagem de avaliação que fornece uma indicação de valor utilizando os ativos, passivos e patrimônio líquido reconhecidos nas informações financeiras e contábeis de uma empresa.

Amortização

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

Amostra

Conjunto de dados representativos de uma população.

Arm's Length Transaction

Uma transação “*arm's length*” refere-se a um negócio em que compradores e vendedores agem de forma independente, sem que uma das partes influencie a outra.

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 no 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.

BACEN

Banco Central do Brasil

Beta

Medida de risco sistemático de uma ação; a 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.

CAPEX (*Capital Expenditure*)

Investimento em manutenção e/ou expansão de 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 um prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o custo do capital próprio.

CFC

Conselho Federal de Contabilidade.

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.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

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.

Data de reemissão

Data de reapresentação do laudo, para cumprimento de exigências.

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.

EBIT (*Earnings Before Interests and Taxes*)

Lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Enterprise Value

O Valor de Mercado do Capital Investido, normalmente ajustado para remover a totalidade ou parte do Caixa e Equivalentes de Caixa/Endividamento Líquido e outros Ativos/Passivos Não Operacionais (ver Equity Value).

Equity Value

O valor econômico de uma empresa para seus acionistas. O *Equity Value* é calculado como o Valor de Mercado do Capital Investido (*Enterprise Value*) menos o valor de mercado de Caixa e Equivalentes de Caixa/Endividamento Líquido e outros Ativos/Passivos Não Operacionais.

Estrutura de capital

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

Federal Reserve

Banco Central dos Estados Unidos

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.).

Free Cash Flow to Firm (FCFF)

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

IAS (International Accounting Standards)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Conselho das Normas Internacionais de Contabilidade.

IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatório Financeiro.

IVSC (International Valuation Standards Council)

Conselho Internacional de Normas de Avaliação.

Liquidez

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

Metodologia de avaliação

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

Mid-Year Convention

Convenção de meio de ano. Convenção que trata os fluxos de caixa projetados como se tivessem sido gerados na metade do ano (*Mid-Year Point*).

Mid-Year Point

Meio de ano, ver *Mid-Year Convention*.

Múltiplo

Um índice calculado como o valor de uma empresa dividido pelo EBITDA, receita líquida ou métricas não financeira. Também conhecido como múltiplo de mercado.

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).

OPA

Oferta Pública de Aquisição de Ações.

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.

Premissa de Continuidade ou *Going Concern Assumption*

Assume que a companhia está em atividade e irá se manter em operação por um futuro previsível, não tendo a intenção nem a necessidade de entrar em processo de liquidação ou reduzir sua escala de operações.

Preço

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

Rd ou Kd (Custo da Dívida)

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

Re ou Ke (Custo do Capital Próprio)

Retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Shares Outstanding

Ações em circulação.

S&P Capital IQ Pro

Plataforma de inteligência de mercado da Standard & Poor's (S&P) que fornece dados financeiros, notícias e análises para empresas de vários setores.

S&P 500

S&P 500, abreviação de Standard & Poor's 500, trata-se de um índice composto por quinhentos ativos (ações) cotados nas bolsas de valores dos Estados Unidos (NYSE, Nasdaq ou Cboe), qualificados devido ao seu tamanho de mercado, sua liquidez e sua representação de grupo industrial.

Taxa de Desconto

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

Tax Shield

Tax Shield, ou Escudo Fiscal, é uma dedução permitida da renda tributável que resulta em uma redução dos impostos devidos.

US T-Bond

Treasury Bonds, são títulos de dívida pública dos Estados Unidos.

Valor contábil

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

Valor residual da empresa, ou valor na perpetuidade

Valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa, quando aplicável. Refere-se aos fluxos de caixa a serem gerados futuramente, assumindo que o lucro líquido crescerá perpetuamente de maneira contínua.

Valor residual de ativo

Valor estimado em 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 da sua vida útil.

Valor presente

O valor, a partir de uma data específica, de benefícios econômicos futuros calculado usando uma taxa de desconto apropriada.



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

