

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DO INSTITUTO DE  
HEMATOLOGIA DE S. J. R. PRETO LTDA. PELA DIAGNÓSTICOS DA AMÉRICA S.A.**

**celebrado entre**

**INSTITUTO DE HEMATOLOGIA DE S. J. R. PRETO LTDA.**

como Sociedade Incorporada

e

**DIAGNÓSTICOS DA AMÉRICA S.A.**

como Sociedade Incorporadora

**27 de março de 2026**

## **PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DO INSTITUTO DE HEMATOLOGIA DE S. J. R. PRETO LTDA. PELA DIAGNÓSTICOS DA AMÉRICA S.A.**

Pelo presente protocolo e justificação ("Protocolo e Justificação"), as partes:

**(i) INSTITUTO DE HEMATOLOGIA DE S. J. R. PRETO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Tobias, nº 57, Zona 04, CEP 87014-270, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 59.846.154/0001-41, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.223.408.181, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sociedade Incorporada"); e

**(ii) DIAGNÓSTICOS DA AMÉRICA S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Juruá, nº 434, Alphaville, CEP 06.455-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.486.650/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.172.507, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Sociedade Incorporadora").

(Sociedade Incorporada e Sociedade Incorporadora a seguir denominadas coletivamente como "Partes" e, individualmente, como "Parte").

### **CONSIDERANDO QUE:**

**I.** A Sociedade Incorporadora é uma sociedade por ações de capital aberto que detém 100% (cem por cento) das quotas de emissão da Sociedade Incorporada;

**II.** As administrações da Sociedade Incorporada e da Sociedade Incorporadora concluíram que a integração das atividades desenvolvidas pela Sociedade Incorporada à Sociedade Incorporadora proporcionará uma maior otimização de suas operações, conforme melhor detalhado abaixo;

**III.** As Partes compreendem que a incorporação do patrimônio líquido da Sociedade Incorporada pela Sociedade Incorporadora representa a estrutura mais eficiente a ser adotada para a integração de suas atividades;

**RESOLVEM** as Partes, após procederem e concluírem os estudos para a incorporação da Sociedade Incorporada pela Sociedade Incorporadora, observadas as disposições constantes nos artigos 223 a 227 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), combinados com os artigos 1.116 e 1.118 da Lei nº 10.406/2002, conforme alterada ("Código Civil"), celebrar o presente Protocolo e Justificação, de acordo com os termos e condições a seguir:

### **1. Condições Gerais e Justificação**

**1.1. Objeto.** O objeto do presente Protocolo e Justificação é definir os termos e condições que regerão a incorporação da Sociedade Incorporada pela Sociedade Incorporadora, na forma dos

artigos 223 a 227 da Lei das S.A. combinados com os artigos 1.116 e 1.118 do Código Civil ("Incorporação").

**1.2. Operação.** Em decorrência da Incorporação, a Sociedade Incorporada será absorvida pela Sociedade Incorporadora, que lhe sucederá em todos os direitos e obrigações, com a consequente extinção da Sociedade Incorporada.

**1.3. Justificação.** Tendo em vista que as Partes signatárias deste Protocolo e Justificação são sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico, a Incorporação atende aos interesses das Sociedades, e seus respectivos sócios e/ou acionistas, na medida em que busca promover a simplificação da estrutura societária do Grupo, com a consequente otimização e redução de custos operacionais, e supressão de redundâncias e ineficiências na alocação eficiente de recursos e pessoas, bem como destravando alavancas de valor associadas à gestão e organização das Partes.

**1.4. Interesse na Operação e benefícios para as Partes.** A realização da Incorporação atende ao interesse das Partes, pois será possível reorganizar e explorar de maneira mais eficiente os ativos e passivos da Sociedade Incorporada e da Sociedade Incorporadora, mantendo o padrão e orientação geral de negócios. Além disso, a Incorporação trará os benefícios de ordem administrativa, econômica e financeira às Partes descritos no item 1.3 acima.

## **2. Capital Social das Partes antes da Incorporação**

**2.1. Atual Composição do Capital Social da Sociedade Incorporadora.** A Sociedade Incorporadora é uma companhia aberta, cujas ações são negociadas no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Nesta data, o capital social da Sociedade Incorporadora é de R\$ 19.625.346.937,86 (dezenove bilhões, seiscentos e vinte e cinco milhões, trezentos e quarenta e seis mil, novecentos e trinta e sete reais e oitenta e seis centavos), dividido em 1.255.007.048 (um bilhão, duzentos e cinquenta e cinco milhões, sete mil e quarenta e oito) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, detidas por seus acionistas na seguinte proporção:

<b>Acionistas</b>	<b>Ações Ordinárias</b>	<b>Porcentagem (%)</b>
Fundo de Investimento em Participações Genoma III - Multiestratégia	634.724.570	50,58
Fundo de Investimento em Participações Genoma II - Multiestratégia	178.112.589	14,19
1122-SF Fundo de Investimento em Ação	62.352.942	4,97
Genoma PG Fundo de Investimento em Ações	61.122.060	4,87
Banco BTG Pactual S.A.	59.484.628	4,74
Dulce Pugliese de Godoy Bueno	36.034.269	2,87
2019RV1 Fundo de Investimento Financeiro Ações	30.000.000	2,39

3921 Fundo de Investimento Financeiro Multimercado	25.294.118	2,02
Pedro de Godoy Bueno	19.775.232	1,57
Camilla de Godoy Bueno Grossi	18.752.561	1,49
Outros Acionistas	123.996.302	9,88
Tesouraria	5.357.777	0,43
<b>Total</b>	<b>1.255.007.048</b>	<b>100,0</b>

**2.2. Atual Composição do Capital Social da Sociedade Incorporada.** O capital social subscrito e integralizado da Sociedade Incorporada é R\$ 8.680.003,00 (oito milhões, seiscentos e oitenta mil e três reais), dividido em 8.680.003 (oito milhões, seiscentas e oitenta mil e três) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, nesta data integralmente detidas pela Sociedade Incorporadora.

### **3. Avaliação Patrimonial**

**3.1. Balanço Base.** O balanço patrimonial da Sociedade Incorporada levantado na data base de 31 de dezembro de 2025 ("Data Base") serviu de base para a Incorporação e foi elaborado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, contendo todos os elementos necessários e suficientes à Incorporação ("Balanço Base").

**3.2. Valor Atribuído.** Com base no Balanço Base, o valor do acervo líquido da Sociedade Incorporada foi avaliado na Data Base no valor negativo de R\$ 11.248.993,41 (onze milhões, duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos).

**3.3. Empresa Avaliadora.** Nos termos do artigo 226 da Lei das S.A., para realizar a avaliação e determinação dos elementos que compõe o acervo da Sociedade Incorporada a ser absorvido em virtude da Incorporação ("Laudo de Avaliação"), foi contratada como empresa avaliadora a **Apsis Consultoria e Avaliações Ltda.**, sociedade simples limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, CEP 20021-290, inscrita no CNPJ sob o nº 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9 ("Empresa Avaliadora").

**3.3.1.** A escolha da Empresa Avaliadora para a avaliação do valor do patrimônio líquido da Sociedade Incorporada deverá ser ratificada pelos membros do Conselho de Administração da Sociedade Incorporadora, bem como pelos sócios e/ou acionistas da Sociedade Incorporada e da Sociedade Incorporadora.

**3.3.2.** A Empresa Avaliadora declarou: (i) não ser titular, direta ou indiretamente, de qualquer valor mobiliário ou derivativo referenciado em valor mobiliário de emissão da Companhia; (ii) não ter conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções; e (iii) que não teve, por parte dos controladores e administradores das Sociedades Incorporadas ou da Companhia, qualquer tipo de limitação à realização dos trabalhos necessários. A Empresa Avaliadora foi selecionada

para os trabalhos aqui descritos pois destaca-se de forma independente no cenário nacional de consultoria de valor, entregando expertise em avaliações, considerada uma das principais empresas contábeis especializada em auditoria e consultoria do Brasil.

**3.4. Avaliação Contábil do Acervo.** O critério adotado na avaliação do acervo da Sociedade Incorporada a ser transferido na Incorporação é o valor contábil dos ativos líquidos da Sociedade Incorporada, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme demonstrado nos livros e registros contábeis da Sociedade Incorporada.

**3.5. Laudo de Avaliação.** O resultado da avaliação do acervo da Sociedade Incorporada a ser absorvido em virtude da Incorporação na Data Base consta do Laudo de Avaliação preparado pela Empresa Avaliadora constante do **ANEXO A** a este Protocolo e Justificação, o qual será submetido para aprovação dos sócios da Sociedade Incorporada e acionistas da Sociedade Incorporadora.

**3.6. Variações Patrimoniais.** A Sociedade Incorporadora assumirá, absorverá e suportará as variações patrimoniais relativas à Sociedade Incorporada que ocorrerem entre a Data-Base e a data efetiva da Incorporação.

#### **4. Efeitos da Incorporação**

**4.1. Bens, Direitos e Obrigações.** Na data da realização da Incorporação, a totalidade dos bens, direitos e obrigações da Sociedade Incorporada, representativos dos elementos patrimoniais dos ativos e passivos da Sociedade Incorporada, conforme o Balanço Base, serão integralmente absorvidos pela Sociedade Incorporadora.

**4.2. Ausência de Aumento de Capital Social.** Tendo em vista que a Sociedade Incorporada é titular da totalidade das quotas de emissão da Sociedade Incorporada, e considerando que referido investimento encontra-se devidamente refletido nas demonstrações financeiras da Sociedade Incorporadora, em decorrência da aplicação do método de equivalência patrimonial, a Incorporação não ensejará o aumento do capital social na Sociedade Incorporadora.

**4.3. Extinção da Incorporada.** Como consequência da Incorporação, a Sociedade Incorporada será extinta nos termos do artigo 227, §3º da Lei das S.A. combinado com os artigos 1.116 e 1.118 do Código Civil.

**4.4. Direito de Recesso e Avaliação Prevista no Art. 264.** Considerando que as quotas de emissão da Sociedade Incorporada são detidas integralmente pela Sociedade Incorporadora, não haverá o exercício do direito de recesso em decorrência da Incorporação. Os acionistas da Sociedade Incorporadora não farão jus ao direito de recesso em decorrência da Incorporação, nos termos da Lei das S.A. A avaliação referida no artigo 264 da Lei das S.A. é dispensada, na medida em que não há outros acionistas na Sociedade Incorporada além da Sociedade Incorporadora.

#### **5. Aprovações Societárias**

**5.1. Efetivação da Incorporação.** A efetivação da Incorporação está condicionada à: **(a)** aprovação pela, Sociedade Incorporadora, na qualidade de única sócia da Sociedade Incorporada, e pelos acionistas da Sociedade Incorporadora, em Assembleia Geral de acionistas, conforme aplicável: (i) deste Protocolo e Justificação; (ii) da ratificação da nomeação e contratação da Empresa Avaliadora, como sociedade independente especializada e responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação, no âmbito da Incorporação; (iii) do Laudo de Avaliação; (iv) da Incorporação; e (v) da autorização às Administrações das respectivas Partes para praticar todos os atos necessários à implementação da Incorporação; e **(b)** verificação, pelo Conselho de Administração da Sociedade Incorporadora, da implementação da condição suspensiva a termo, de modo que a eficácia e consumação da Incorporação se deem no dia 04 de maio de 2026, data esta considerada como data de eficácia da Incorporação.

**5.2. Aprovações.** A realização da Incorporação não estará sujeita à submissão a ou aprovação de qualquer autoridade brasileira ou estrangeira, incluindo, mas não se limitando, a aprovações regulatórias ou concorrenciais.

## **6. Disposições Gerais**

**6.1. Condição.** A eficácia da Incorporação, objeto deste Protocolo e Justificação, e a sua efetiva implementação está condicionada à verificação das condições previstas na Cláusula 5.1 acima.

**6.2. Responsabilidade e Sucessão.** A partir da data em que a Incorporação se consumir, a Sociedade Incorporadora sucederá a Sociedade Incorporada em todos os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio da Incorporada, sem solução de continuidade, nos termos dos artigos 224 a 227 da Lei das S.A. combinados com os artigos 1.116 e 1.118 do Código Civil.

**6.3. Averbação da Sucessão.** Uma vez implementada a Incorporação, caberá à administração da Sociedade Incorporadora praticar todos os registros e averbações e quaisquer atos que se fizerem necessários à perfeita regularização, formalização e efetivação da Incorporação e do estabelecido no presente Protocolo e Justificação, incluindo atos subsequentes à Incorporação, tais como a baixa da inscrição da Sociedade Incorporada perante autoridades governamentais, incluindo repartições federais, estaduais e municipais competentes, bem como a manutenção dos respectivos livros societários e contábeis pelo prazo legal.

**6.4. Acordo.** Este Protocolo e Justificação somente poderá ser alterado por escrito mediante a aprovação de todas as Partes.

**6.5. Disposições Inválidas.** Caso algum termo, disposição ou condição previsto neste Protocolo venha a ser considerado inválido, os demais termos, disposições e condições não afetados por essa invalidação permanecerão válidos e vigentes.

**6.6. Cessão.** É vedada a cessão de quaisquer dos direitos e obrigações pactuados no presente Protocolo e Justificação sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, de cada uma das Partes.

**6.7.** Contagem de prazos. Os prazos previstos neste instrumento de Protocolo e Justificação serão contados nos termos do Código Civil brasileiro.

**6.8.** Título Executivo. Este instrumento de Protocolo e Justificação assinado na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo servirá como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil, para todos os efeitos legais, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas neste Protocolo e Justificação estão sujeitas à execução específica, nos termos do Código de Processo Civil.

**6.9.** Anexos. Os anexos do presente instrumento particular de Protocolo e Justificação são parte integrante e indissociável do presente instrumento.

**6.10.** Recomendação da Administração. Em face dos elementos expostos, as administrações das Partes entendem que a Incorporação atende aos interesses das Partes e de seus respectivos quotistas, motivo pelo qual recomendam a sua implementação.

**6.11.** Lei Aplicável. Este instrumento de Protocolo e Justificação será regido, interpretado e aplicado de acordo com a legislação vigente da República Federativa do Brasil.

**6.12.** Jurisdição. As Partes elegem o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, como o competente para dirimir as dúvidas e questões oriundas do presente Protocolo e Justificação.

**6.13.** Execução Eletrônica. As Partes concordam que o presente Protocolo e Justificação foi celebrado eletronicamente sem os certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP-Brasil"), conforme permitido pelo artigo 10, §2º, da Medida Provisória 2.200-2. Para evitar dúvidas, as Partes acordam que o presente Protocolo e Justificação presumem-se autênticos e verdadeiros, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo como válida qualquer forma de comprovação de autoria dos signatários do Protocolo e Justificação por meio de suas respectivas assinaturas eletrônicas no Protocolo e Justificação, ainda que não por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil, conforme facultado pelo artigo 10, § 2º, da Medida Provisória 2.220-2, sendo certo que qualquer registro eletrônico será suficiente para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do Protocolo e Justificação e de seus termos, bem como do respetivo compromisso das Partes com seus termos.

**E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS,** as Partes celebram o presente Protocolo e Justificação, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 27 de março de 2026.

*[Restante da página deixado propositalmente em branco. Assinaturas na próxima página]*

*(Página de assinaturas Protocolo e Justificação de Incorporação do Instituto de Hematologia de S. J. R. Preto Ltda. pela Diagnósticos da América S.A., celebrado em 27 de março de 2026)*

**INSTITUTO DE HEMATOLOGIA DE S. J. R. PRETO LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**DIAGNÓSTICOS DA AMÉRICA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

**ANEXO A**

***ao Protocolo e Justificação de Incorporação do Instituto de Hematologia de S. J. R. Preto Ltda. pela Diagnósticos da América S.A., celebrado em 27 de março de 2026***

**Laudo de Avaliação**

*[O Laudo de Avaliação segue na próxima página]*

*[Restante da página deixado intencionalmente em branco]*



# LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-01570/25-06

Instituto de Hematologia de S.J.R. Preto Ltda.



**LAUDO DE AVALIAÇÃO:** AP-01570/25-06

**DATA-BASE:** 31 de dezembro de 2025

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE INSTITUTO DE HEMATOLOGIA DE S.J.R. PRETO LTDA., APURADO POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS**

### **1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

A APSIS CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA., sociedade estabelecida na Rua do Passeio, nº 62, 6º andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob o nº 08.681.365/0001-30, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio de Janeiro sob o nº 005112/O-9, representada por seu sócio infra-assinado, MIGUEL CÔRTEZ CARNEIRO MONTEIRO, contador, portador do documento de identidade nº 25.647.900-7 (DETRAN/RJ), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (CPF) sob o nº 105.918.297-11 e no Conselho Regional de Contabilidade de São Paulo sob o nº CRC/SP-344323/O-6, residente e domiciliado na Cidade e no Estado de São Paulo, com escritório na Rua Bela Cintra, nº 1.200, Conjuntos 21 e 22, Cerqueira César, foi nomeada pela administração de DIAGNÓSTICOS DA AMÉRICA S.A., doravante denominada DASA, com sede na Avenida Juruá, nº 434, Alphaville, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.486.650/0001-83, para proceder à avaliação do patrimônio líquido contábil de INSTITUTO DE HEMATOLOGIA DE S.J.R. PRETO LTDA., doravante denominada INSTITUTO DE HEMATOLOGIA ou Sociedade, com sede na Rua Cila, nº 3.104, Redentora, Cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 59.846.154/0001-41, em 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis brasileiras – que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os resultados desta avaliação estão apresentados a seguir.

## **2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

## **3. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS**

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

## **4. ALCANCE DOS TRABALHOS E RESPONSABILIDADE DO CONTADOR**

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

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

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

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

Na data-base deste Laudo de Avaliação, a Sociedade apresenta saldos a pagar com partes relacionadas, decorrentes de contratos de mútuo firmados com empresas do mesmo grupo econômico. No âmbito dos procedimentos de avaliação contábil realizados para fins deste Laudo, foi identificado um ajuste no montante de R\$ 745.941,01, com impacto devedor no patrimônio líquido, decorrente de inconsistências no reconhecimento dos encargos financeiros aplicáveis a esses contratos.

Adicionalmente, foram identificados saldos registrados como ativos intangíveis que, à luz das práticas contábeis adotadas no Brasil, não se qualificam como tal na data-base deste Laudo, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 04 (R1) – Ativo Intangível. Dessa forma, os ajustes decorrentes da baixa desses saldos resultaram em um impacto devedor no patrimônio líquido no montante de R\$ 1.242.900,98.

Ainda, foi identificada diferença no cálculo dos ativos fiscais diferidos da Sociedade, decorrente de diferenças temporárias, resultando em um impacto devedor no patrimônio líquido no montante de R\$ 679.794,08.

Diante do exposto, conforme requerido pelas práticas contábeis brasileiras, para este Laudo de Avaliação, o patrimônio líquido contábil de INSTITUTO DE HEMATOLOGIA é assim ajustado:

<b>Patrimônio líquido conforme registros contábeis</b>	<b>(R\$ 8.580.357,34)</b>
<b>(-) Ajuste decorrente do reconhecimento dos encargos financeiros sobre contratos de mútuos com partes relacionadas</b>	<b>(R\$ 745.941,01)</b>
<b>(-) Ajuste decorrente da baixa de ativos intangíveis</b>	<b>(R\$ 1.242.900,98)</b>
<b>(-) Ajuste decorrente da baixa de ativos fiscais diferidos</b>	<b>(R\$ 679.794,08)</b>
<b>= Patrimônio líquido ajustado às práticas contábeis brasileiras</b>	<b>(R\$ 11.248.993,41)</b>

## 6. CONCLUSÃO

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor **negativo** de R\$ 11.248.993,41 (onze milhões, duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos), conforme constava no balanço patrimonial de INSTITUTO DE HEMATOLOGIA na data-base, registrado nos livros contábeis e resumido no Anexo 1, ajustado pelo efeito do assunto mencionado no Capítulo 5, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da Sociedade, avaliado de acordo com as práticas contábeis brasileiras.

Rio de Janeiro, 3 de março de 2026.

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

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



## 7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Documentação de suporte
2. Resumo das principais práticas contábeis adotadas por INSTITUTO DE HEMATOLOGIA
3. Glossário

The page features a large orange triangle in the top-left corner, with a thin white diagonal line extending from its bottom-left vertex towards the center of the page. The rest of the page is white.

# ANEXO 1

**INSTITUTO DE HEMATOLOGIA DE S.J.R.PRETO LTDA**  
**08.284.269/0001-59**  
**BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO EM DEZEMBRO DE 2025 E DEZEMBRO DE 2024.**  
**(Valores expressos em Reais)**

<b>Ativo</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ativo circulante</b>			<b>Passivo circulante</b>		
Caixa e Equivalentes de Caixa	48.077,32	105.789,79	Fornecedores e Contas a Pagar	34.199,56	190.429,06
Contas a Receber de Clientes	82.341,25	304.998,46	Tributos e contribuições a recolher	23.804,33	(11.403)
Impostos a Recuperar	984.473,03	557.150,94	Salários e Encargos Sociais	38.722,70	214.146,17
Estoque	-	372.577,31	Arrendamento a pagar	41.365,42	177.441,73
Outros créditos	207.657,64	811.680,10	Outros contas a pagar	3.097.901,37	2.730.177,34
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.322.549,24</b>	<b>2.152.196,60</b>	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>3.235.993,38</b>	<b>3.300.791,11</b>
<b>Ativo não circulante</b>			<b>Passivo não circulante</b>		
<b>Realizável a longo prazo</b>			Provisão para Contingências	620.786,01	-
Contas a Receber de Clientes	578,63	-	Mútuos e Partes Relacionadas	8.372.714,33	6.493.339,71
Depósitos Judiciais			Arrendamento a pagar	16.676,01	191.783,09
Contas a receber - Partes Relacionadas			<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>9.010.176,35</b>	<b>6.685.122,80</b>
Investimentos em Controladas e Coligadas			<b>Patrimônio líquido</b>		
Tributos Diferidos Ativos	917.848,99	297.039,38	Capital Social	8.680.003,00	8.680.003,00
Outros créditos	-	60.868,22	Lucros ou Prejuízos acumulados	(17.560.360,34)	(13.455.315,82)
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>918.427,62</b>	<b>357.907,60</b>	Adiantamento para futuro aumento de capital	300.000,00	-
Imobilizado	129.323,58	168.282,97	<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>(8.580.357,34)</b>	<b>(4.775.312,82)</b>
Intangível	1.242.900,98	2.180.399,83			
Direito de Uso	52.610,97	351.814,09			
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.343.263,15</b>	<b>3.058.404,49</b>			
<b>Total do ativo</b>	<b>3.665.812,39</b>	<b>5.210.601,09</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>3.665.812,39</b>	<b>5.210.601,09</b>

Assinado por:

*Sauro Bagnaresi Neto*

A7502DD1812F48D...

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

**INSTITUTO DE HEMATOLOGIA DE S.J.R.PRETO LTDA****08.284.269/0001-59****BALANCO PATRIMONIAL LEVANTADO EM DEZEMBRO DE 2025 E DEZEMBRO DE 2024.****(Valores expressos em Reais )**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita operacional líquida	810.336,32	4.238.617,42
Custo serviços prestados	(335.720,78)	(857.095,50)
Custos com depreciação e amortização	-	-
<b>Lucro Bruto</b>	<b><u>474.615,54</u></b>	<b><u>3.381.521,92</u></b>
<b>Despesas</b>		
Despesas gerais e administrativas	(2.695.687,10)	(7.259.751,24)
Despesas tributárias	(223.067,05)	(202.474,45)
Outras Receitas e Despesas	(985.392,86)	63.064,45
<b>Lucro (Prejuízo) Operacional</b>	<b><u>(3.429.531,47)</u></b>	<b><u>(4.017.639,32)</u></b>
		(942.804,03)
Receitas financeiras	44.115,85	41.121,95
Receitas financeiras - Partes relacionadas	-	-
Despesas financeiras	(1.324.145,98)	-
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<b><u>(1.280.030,13)</u></b>	<b><u>(901.682,08)</u></b>
<b>Lucro (Prejuízo) antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b><u>(4.709.561,60)</u></b>	<b><u>(4.919.321,40)</u></b>
Imposto de renda e contribuição social	604.517,08	394.296,95
<b>Lucro (Prejuízo) líquido do exercício</b>	<b><u>(4.105.044,52)</u></b>	<b><u>(4.525.024,45)</u></b>

Assinado por:

*Sauro Bagnaresi Neto*

A7502DD1812F48D...

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

A large orange triangle is positioned in the top-left corner of the page, pointing towards the bottom-right. A thin white line runs parallel to its hypotenuse, extending from the bottom-left edge of the page towards the center.

## **ANEXO 2**

## RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS POR INSTITUTO DE HEMATOLOGIA

### Caixa e equivalentes de caixa

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

### Impostos diferidos

Ativos fiscais diferidos são reconhecidos para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal e seu respectivo valor contábil.

### Intangível

Os ativos intangíveis compreendem os ativos adquiridos de terceiros e são reconhecidos como descrito a seguir.

O ágio é originado na aquisição de uma controlada, possui vida útil indefinida e, portanto, não é amortizado, sendo testado para fins de recuperabilidade no mínimo anualmente.

Outros ativos intangíveis adquiridos de terceiros, tais como *softwares*, tecnologia e direitos, são mensurados pelo valor pago na aquisição e são amortizados linearmente conforme sua vida útil, com revisão anual. Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os benefícios econômicos futuros incorporados ao ativo específico com os quais se relacionam.

Intangível identificado na aquisição de controladas, tais como marcas, relacionamento com clientes, acordo de competição, entre outros, são mensurados através de laudo de avaliação e amortizados linearmente conforme sua vida útil, com revisão anual.

Gastos com desenvolvimento capitalizados são mensurados pelo custo, deduzido da amortização acumulada e de quaisquer perdas por redução ao valor recuperável.

### Passivos

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

A large orange triangle is positioned in the top-left corner of the page, pointing towards the top-right. A thin white line runs parallel to its hypotenuse, extending from the bottom-left towards the top-right.

# ANEXO 3

# GLOSSÁRIO

## A

### ABL

Área bruta locável.

### ABNT

Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### Abordagem da renda

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

### Abordagem de ativos

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

### Abordagem de mercado

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

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

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

### Amortização

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

### Amostra

Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

### Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Refere-se à certificação de Engenheiros e Arquitetos.

### Aproveitamento eficiente

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

### Área Boma

Somatório de parte da área comum com a área útil.

### Área equivalente de construção

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

### Área homogeneizada

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

### Área privativa

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

### Área total de construção

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

### Área útil

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

### Arrendamento mercantil financeiro

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

### Arrendamento mercantil operacional

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

### Ativo

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

### Ativo imobilizado

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

### Ativo intangível

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

### Ativo tangível

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

### Ativos não operacionais

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

### Ativos operacionais

Bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

### Avaliação

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

## B

### **BDI (Budget Difference Income)**

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

### **Bem**

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

### **Benefícios econômicos**

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

### **Beta**

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

### **Beta alavancado**

Valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

## C

### **Campo de arbítrio**

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

### **CAPEX (Capital Expenditure)**

Investimento em ativo permanente.

### **CAPM (Capital Asset Pricing Model)**

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

### **CFC**

Conselho Federal de Contabilidade.

### **Códigos alocados**

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

### **Combinação de negócios**

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

### **Controlada**

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

### **Controladora**

Entidade que possui uma ou mais controladas.

### **Controle**

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

### **CPC**

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

### **Custo**

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

### **Custo de capital**

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

### **Custo de reedição**

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

### **Custo de reprodução**

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

### **Custo de substituição**

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

### **Custo direto de produção**

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

### **Custo indireto de produção**

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

### **CVM**

Comissão de Valores Mobiliários.

## D

### **Dado de mercado**

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

### **Data-base**

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

### **Data de emissão**

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

### **DCF (Discounted Cash Flow)**

Fluxo de caixa descontado.

### **D&A**

Depreciação e Amortização.

### **Depreciação**

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

### **Dívida líquida**

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

### **Documentação de suporte**

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

## **E**

### **EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)**

Lucro antes de juros e impostos.

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

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

### **Empreendimento**

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

### **Empresa**

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

### **Enterprise value**

Valor econômico da empresa.

### **Equity value**

Valor econômico do patrimônio líquido.

### **Estado de conservação**

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

### **Estrutura de capital**

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

## **F**

### **Fator de comercialização**

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

### **FCFF (Free Cash Flow to Firm)**

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

### **Fluxo de caixa**

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

### **Fluxo de caixa do capital investido**

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

### **Fração ideal**

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

## **G**

### **Gleba urbanizável**

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

### **Goodwill**

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura.

## **H**

### **Homogeneização**

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

## **I**

### **IAS (International Accounting Standard)**

Normas Internacionais de Contabilidade.

### **IASB (International Accounting Standards Board)**

Junta Internacional de Normas Contábeis.

### **Idade aparente**

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

### **IFRS (International Financial Reporting Standard)**

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

### **Imóvel**

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

### **Imóvel de referência**

Dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

### **Impairment**

Ver Perdas por desvalorização.

### **Inferência estatística**

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

### **Infraestrutura básica**

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

### **Instalações**

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

### **IVSC**

International Valuation Standards Council.

## **L**

### **Liquidação forçada**

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

### **Liquidez**

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

### **Loteamento**

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

### **Luvas**

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

## **M**

### **Metodologia de avaliação**

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

### **Modelo de regressão**

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

### **Múltiplo**

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

## **N**

### **Normas Internacionais de Contabilidade**

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

## **P**

### **Padrão construtivo**

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

### **Parecer técnico**

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

### **Passivo**

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

### **Patrimônio líquido a mercado**

Abordagem de ativos.

### **Perdas por desvalorização (impairment)**

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

### **Perícia**

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

### **Pesquisa de mercado**

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

### **Planta de valores**

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

### **Ponto comercial**

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

### **População**

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

### **Preço**

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

### **Prêmio de controle**

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

### **Profundidade equivalente**

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

### **Propriedade para investimento**

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

## **R**

### **Rd (Custo da Dívida)**

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

### **Re (Custo de Capital Próprio)**

Retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

### **Risco do negócio**

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

## **S**

### **Seguro**

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

### **Sinistro**

Evento que causa perda financeira.

## **T**

### **Taxa de desconto**

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

### **Taxa interna de retorno**

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

### **Testada**

Medida da frente de um imóvel.

### **Tratamento de dados**

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

## **U**

### **Unidade geradora de caixa**

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

## **V**

### **Valor atual**

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

### **Valor contábil**

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

### **Valor da perpetuidade**

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

### **Valor de dano elétrico**

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

### **Valor de investimento**

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

### **Valor de liquidação forçada**

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

### **Valor de liquidação imediata**

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

### **Valor depreciável**

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

### **Valor de reposição por novo**

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

**Valor de seguro**

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

**Valor de sucata**

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

**Valor em risco**

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

**Valor em uso**

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

**Valor (justo) de mercado**

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

**Valor justo menos despesa para vender**

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

**Valor máximo de seguro**

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

**Valor presente**

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

**Valor recuperável**

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

**Valor residual**

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

**Valor residual de ativo**

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

**Variáveis-chave**

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

**Variáveis independentes**

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

**Variáveis qualitativas**

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

**Variáveis quantitativas**

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

**Variável dependente**

Variável que se pretende explicar pelas independentes.

**Variável dicotômica**

Variável que assume apenas dois valores.

**Vida remanescente**

Vida útil que resta a um bem.

**Vida útil econômica**

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

**Vistoria**

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

**Vocação do imóvel**

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

**W****WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

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

**WARA (Weighted Average Return on Assets)**

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



**Rio de Janeiro** | +55 21 2212-6850  
apsis.rj@apsis.com.br

**São Paulo** | 55 11 4550-2701  
apsis.sp@apsis.com.br

**Minas Gerais** | +55 31 98299-6678  
apsis.mg@apsis.com.br

[apsis.com.br](http://apsis.com.br)

