

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 29.736.002/1224

SOLICITANTE:	BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 11.541 – ED. BOLSA DE IMÓVÉIS – CONJ. 142 SÃO PAULO – SP
	TIPO:	CONJUNTO COMERCIAL
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA PRIVATIVA:	CJ 142 - 513,100 M²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	CJ 142 - 1.074,657 M² VAGAS DE GARAGEM – 53,944 M²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: DEZEMBRO/2024 VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 5.855.000,00	

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA	6
1. NORMAS TÉCNICAS	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	10
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	11
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	11
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	11
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	12
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	13
2.1. LOCALIZAÇÃO	13
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	14
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	17
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	18
3.1. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO BOLSA DE IMÓVEIS	18
3.2. DESCRIÇÃO DA UNIDADE AVALIANDA	22
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	33
1. CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL	33
2. CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	34
3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	36
4. SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES	37
V. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	38
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	38
2. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS <i>VERSUS</i> VALORES ESTIMADOS PELO MODELO	39
VI. CONCLUSÃO	40
VII. TERMO DE ENCERRAMENTO	41



FACHADA DO EDIFÍCIO

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, procedeu a avaliação do conjunto comercial localizado à Avenida das Nações Unidas, 11541 - Esq com as Ruas Quintana e Taperoá, Ed. Bolsa de Imóveis, conjunto 142 e vagas de garagem, Brooklin Novo, Cidade e Estado de São Paulo, classificado como Propriedade para Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela BR Capital DTVM S.A.

O objetivo do presente trabalho solicitado pelo administrador do FII é a determinação do valor de mercado de compra e venda para atendimento às exigências da instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Parte das informações e documentos que foram necessários para a execução da avaliação foram fornecidos pelos executivos e funcionários da solicitante. Estas informações foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência ou auditoria.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- *cópia das matrículas nºs Cj - 155.960 e Vagas 155.958 e 155.959 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.*

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

A Consult e seus sócios declaram que não mantém relação de trabalho ou subordinação com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador do FII, não detém cotas no fundo ao qual se referem os imóveis objetos da avaliação e não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem os objetos da avaliação, caracterizando, assim, sua independência.

Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso e absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

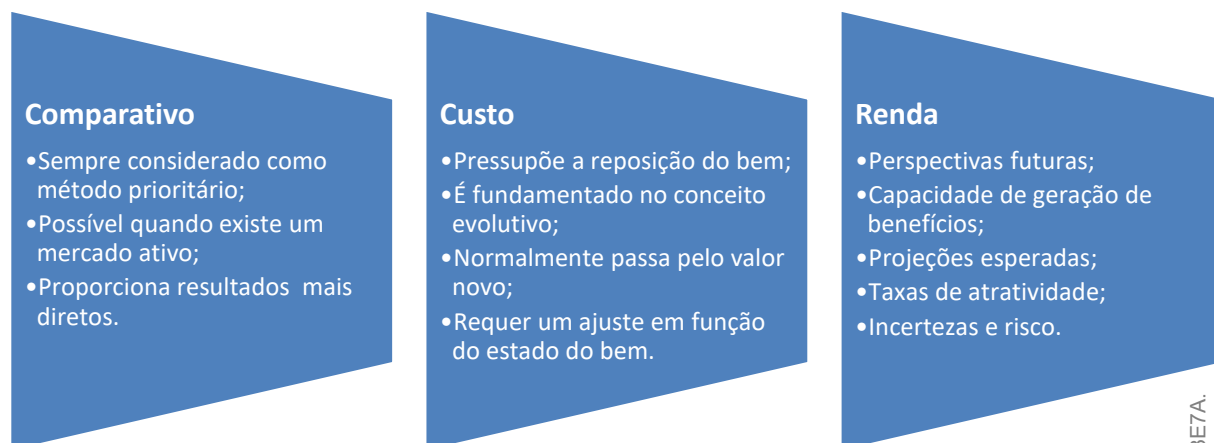
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

Este estudo também está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado de acordo com a Instrução Normativa CVM 472/08 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, como também pela instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Involutivo (variante da **RENDA**)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e espectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no se fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais, tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optamos pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme pontuação atingida que segue anexo a esse relatório

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo definimos o Valor de Mercado cujas definições técnicas são as seguintes:

- **Valor de Mercado:** é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Residencial multifamiliar, residencial unifamiliar e comercial/serviços
Distribuição da Ocupação Predominante:	Vertical e horizontal
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Shoppings D&D e Vila Olímpia, Estação CPTM Berrini e Vila Olímpia, Sociedade Hípica Paulista, comércios e serviços da região
Área Sujeita à Enchentes:	Não



CIRCUNVIZINHANÇA

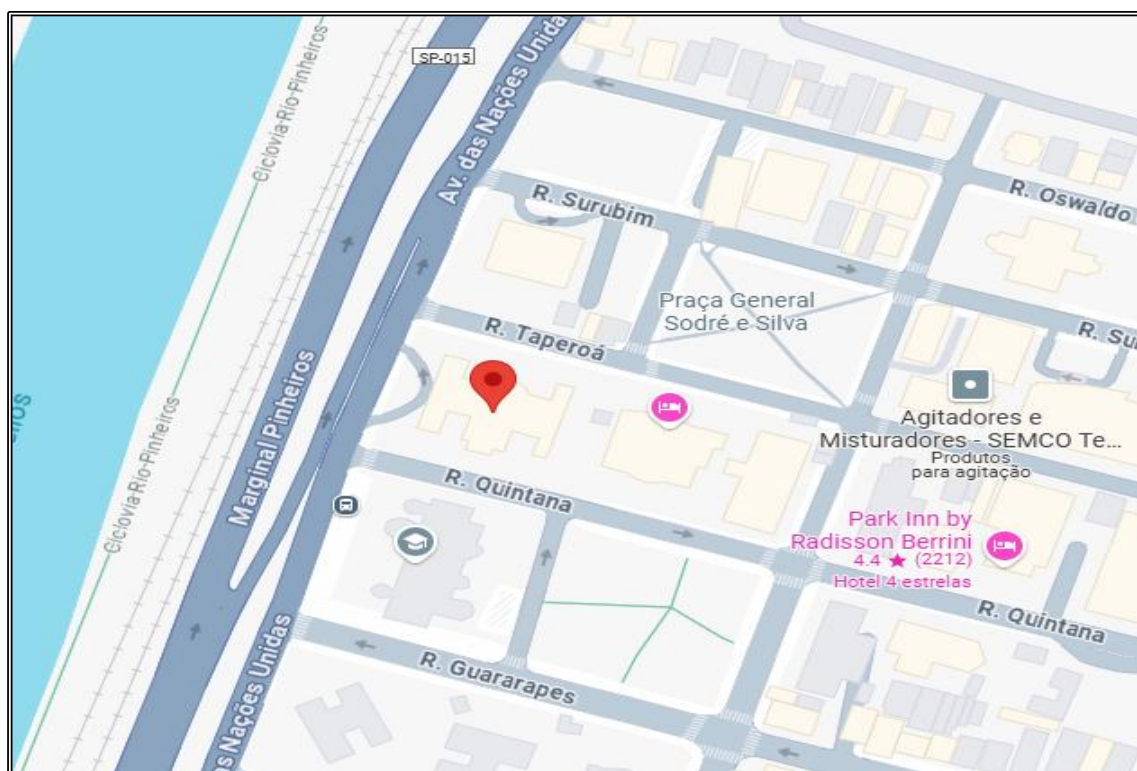
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Avenidas Eng. Luis Carlos Berrini, Bandeirantes, Jornalista Roberto Marinho, Marginal Pinheiros e Ruas Guararapes e Funchal
Intensidade de Tráfego:	Média/alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus, lotação, metrô e trem
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Avenida das Nações Unidas, 11541 - Esq com as Ruas Quintana e Taperoá, Bairro Brooklin Novo, Cidade e Estado de São Paulo.



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.

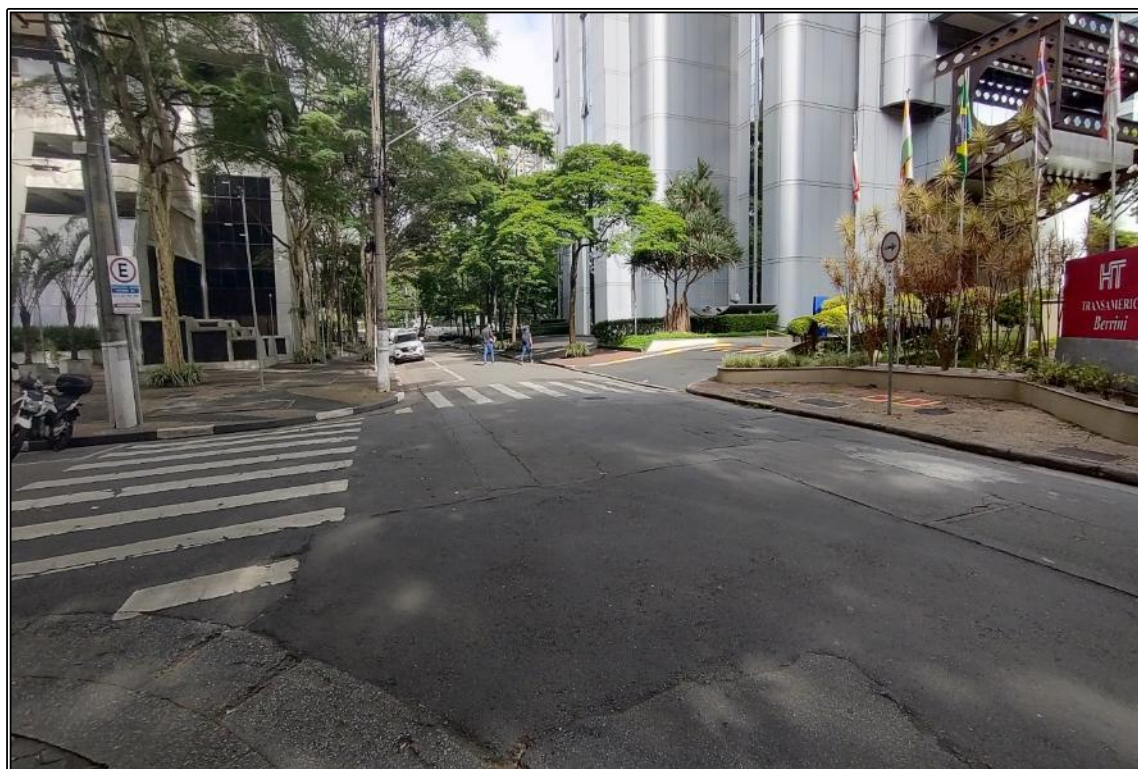
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Avenida das Nações Unidas
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Em pedras
Iluminação Pública:	Luminárias comuns
Nível Comercial:	Médio/alto

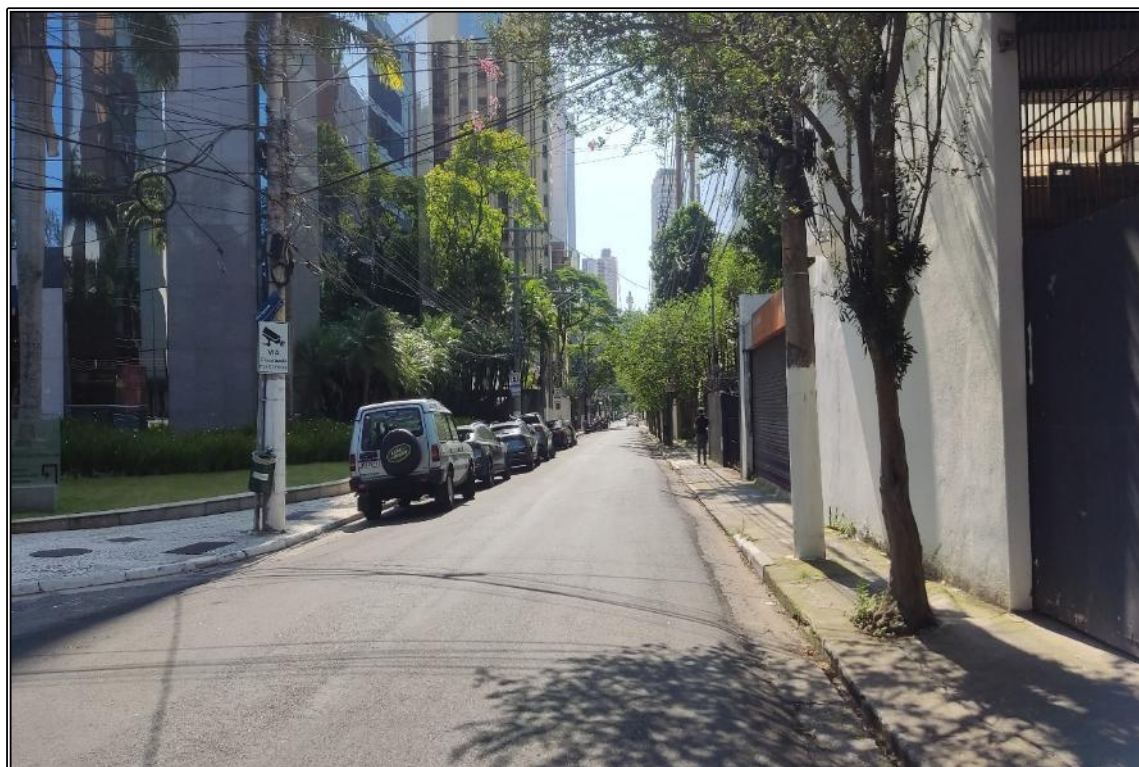


AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS

Denominação:	Rua Quintana
Tipo:	Secundária
Quantidade de Faixas:	Três
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Em pedras portuguesa
Iluminação Pública:	Luminárias comuns
Nível Comercial:	Médio/alto

**RUA QUINTANA**

Denominação:	Rua Taperoá
Tipo:	Secundária
Quantidade de Faixas:	Três
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Em pedras portuguesa
Iluminação Pública:	Luminárias comuns
Nível Comercial:	Médio/alto

**RUA TAPEROÁ**

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

De acordo com os elementos fornecidos, o terreno onde se localiza o conjunto tem a seguinte área:

=====

ÁREA TOTAL: 3.736,00 m² - conforme IPTU

UNIDADE	FRAÇÃO IDEAL %	ÁREA TOTAL TERRENO (m ²)	FRAÇÃO IDEAL m ²
CJ-142	2,8567%	3.736,00	106,73
Vaga-34	0,0505%	3.736,00	1,89
Vaga-52	0,0505%	3.736,00	1,89
TOTAL	2,9577%		110,50

=====

Formato:	Bom
Topografia:	Terreno plano e ao nível do logradouro de situação
Superfície:	Seca

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO BOLSA DE IMÓVEIS

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação:	Construído
Nº de Pavimentos:	4 subsolos, térreo, 19 pavimentos tipo
Padrão Construtivo:	Superior
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada
Apoio da Cobertura:	Concreto
Revestimento Externo:	Fachada Caixilharia de alumínio e vidros laminados refletivo azul e prata
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	27 anos

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.

COMPLEMENTOS

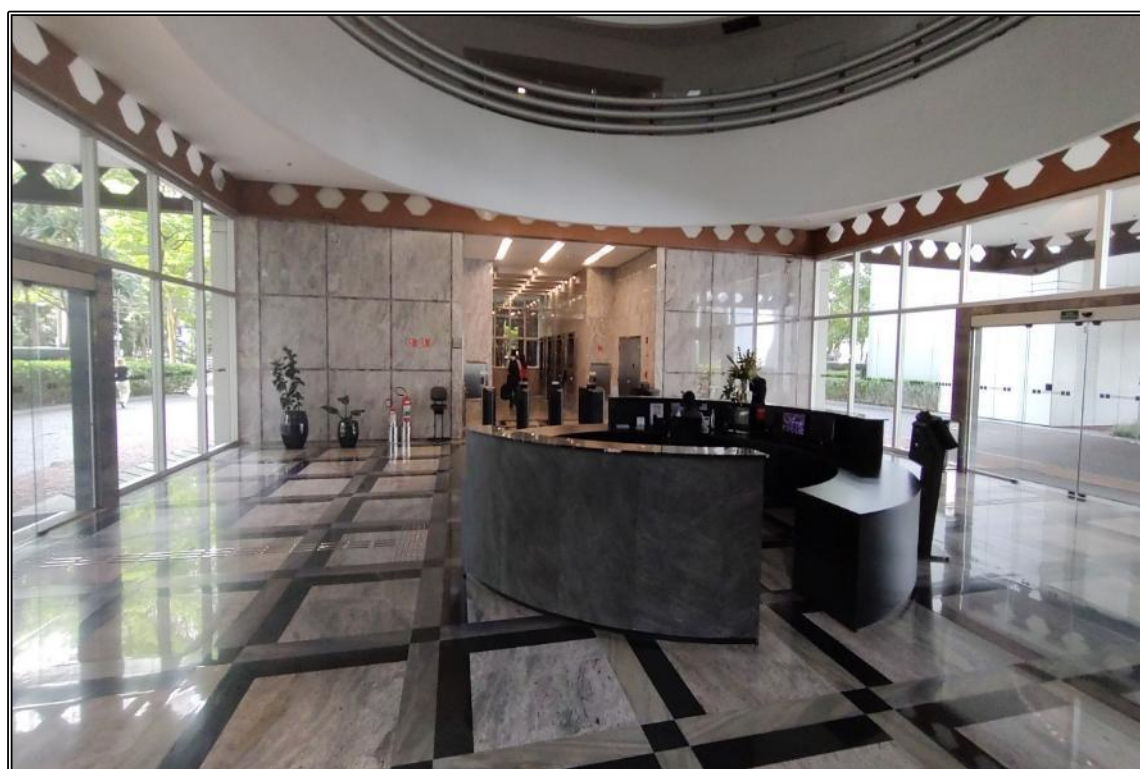
Nº Elevadores:	08
Capacidade Total:	1.200 kg ou 16 pessoas
Marca:	Atlas Schindler
Segurança:	CFTV, controle de acesso, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme(infra-vermelho)
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Ar Condicionado:	Central
Energia:	Gerador automatizado
Áreas Comuns:	Recepção, circulação e garagem
Escada:	Independente com porta corta fogo
Tecnologia:	Comunicação com satélite, fibra ótica e linha digital

CONSTITUIÇÃO DOS PAVIMENTOS

Subsolos:	Garagem
Térreo:	Recepção, circulação e jardim
Pavimentos Tipos:	Escritórios e banheiros
Cobertura:	Casa de máquinas



ENTRADA DO EDIFÍCIO



RECEPÇÃO TÉRREO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.



HALL DOS ELEVADORES



PAISAGISMO

3.2 DESCRIÇÃO DA UNIDADE AVALIANDA

Denominação:	Conjunto comercial nº 142
Tipo:	Comercial
Nº de Unidades:	01
Dependências Internas:	Estações de trabalho, copa, salas de reuniões e sanitários
Vagas de Garagem:	13 vagas
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	27 anos

QUADRO DE ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS:

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (m ²)	ÁREA COMUM (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m ²)	VAGAS	FRAÇÃO IDEAL %
CJ-142	513,100	561,557	1.074,657	11	2,8567%
Vaga-34	10,000	16,972	26,972		0,0505%
Vaga-52	10,000	16,972	26,972		0,0505%
TOTAL	533,100	595,501	1.128,601	11	2,9577%

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Carpete com placas, piso vinílico importado e porcelanato
Parede:	Massa com pintura à base de látex, painéis ripados, tijolinhos aparente pintados de branco e pintura marmorizada
Forro:	Fibra mineral importado NRC > 0,90 e gesso
Esquadria:	Alumínio



HALL DOS ELEVADORES



ENTRADA

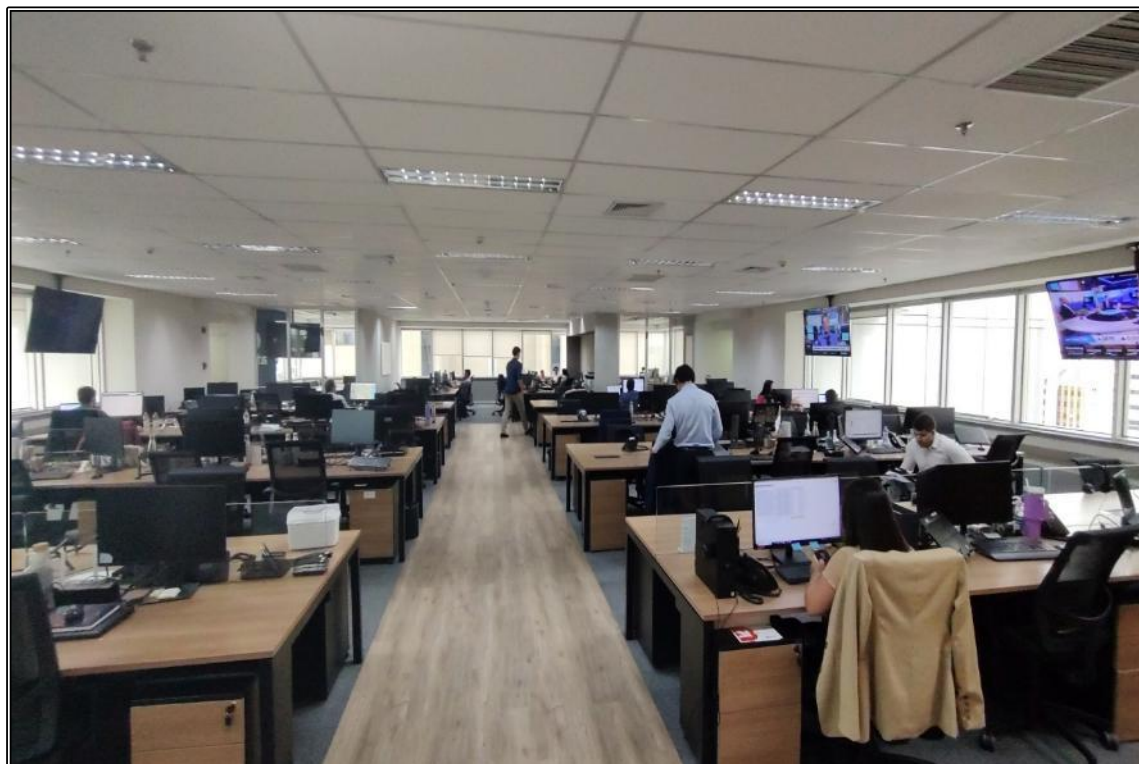


RECEPÇÃO

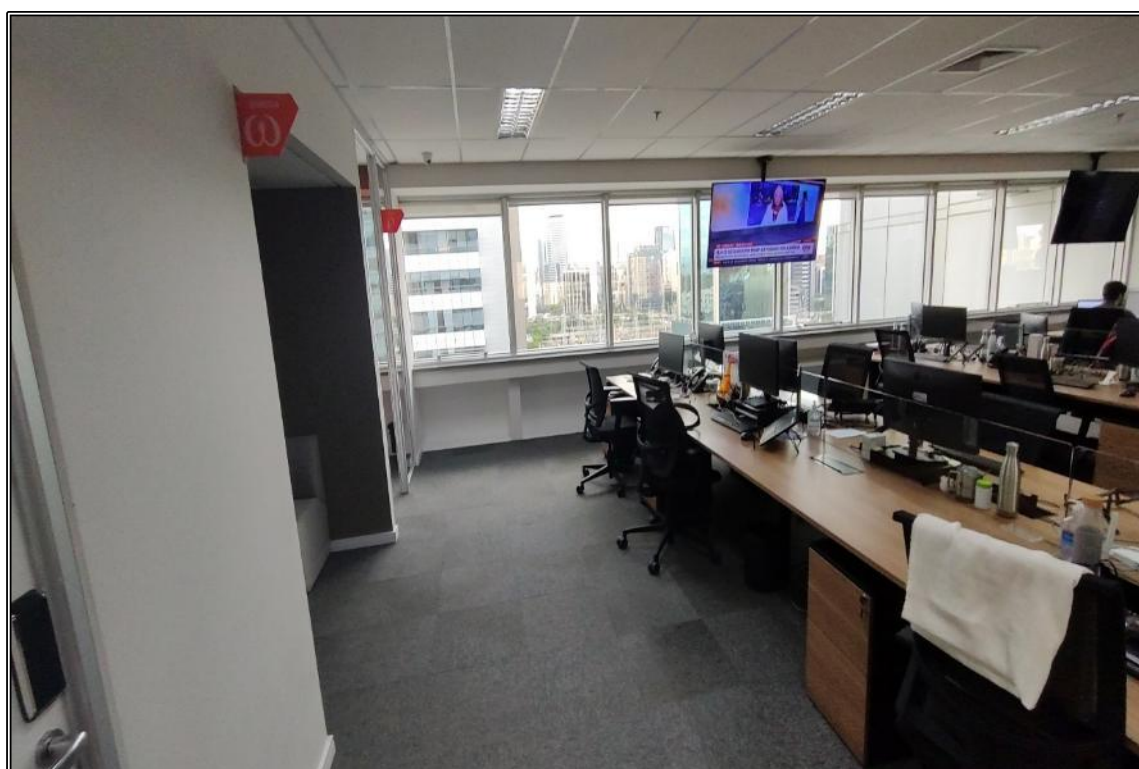


RECEPÇÃO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.



ESTAÇÃO DE TRABALHO

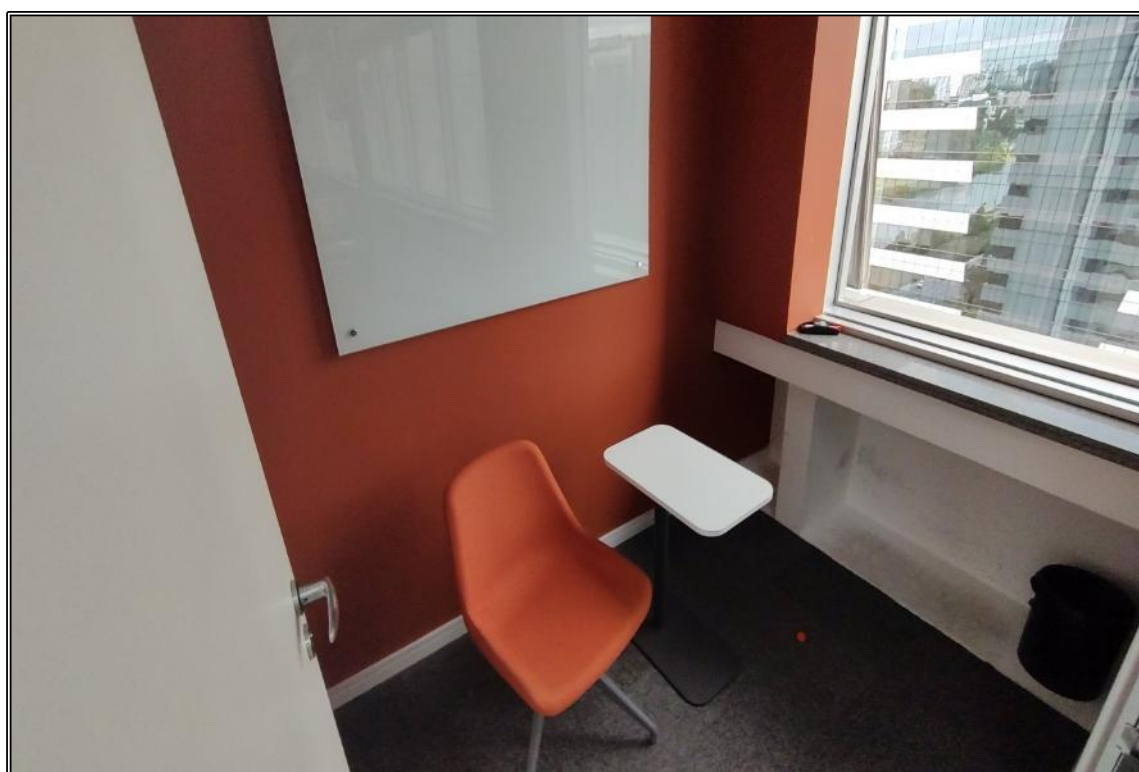


ESTAÇÃO DE TRABALHO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.



SALA



SALA

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.



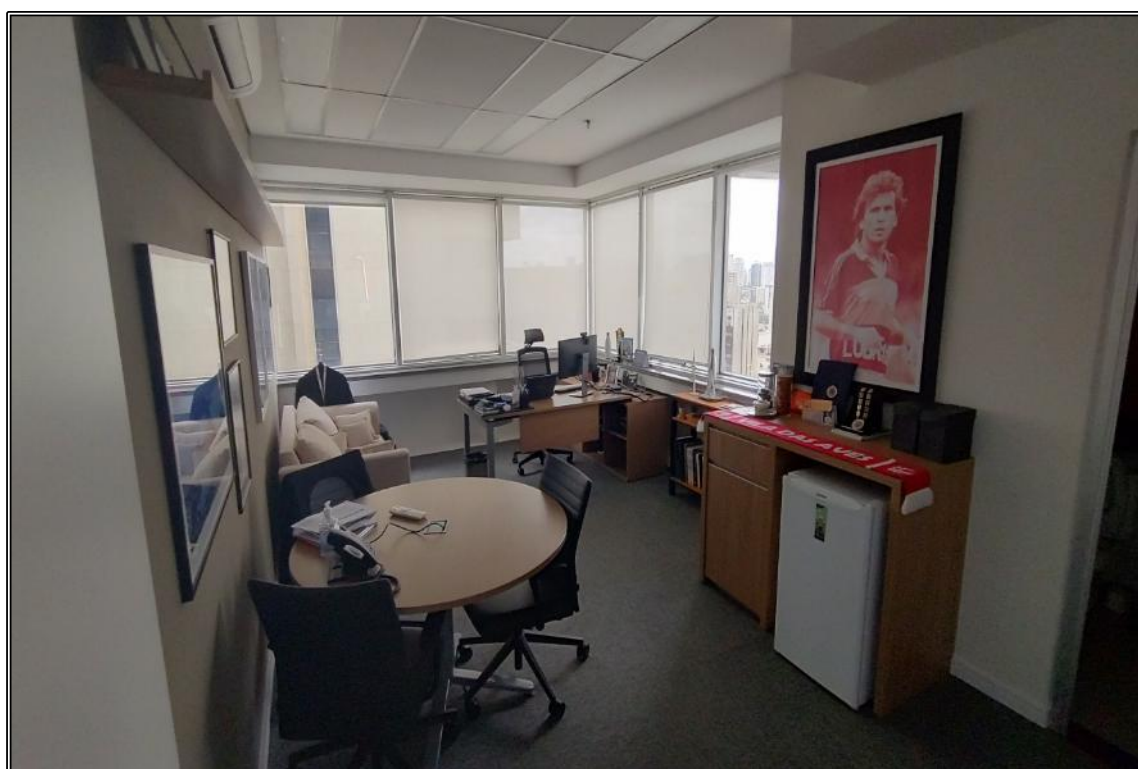
SALA DE REUNIÃO



SANITÁRIO



ESTOQUE



SALA

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.



COPA



SANITÁRIO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.



SANITÁRIO



SANITÁRIO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.

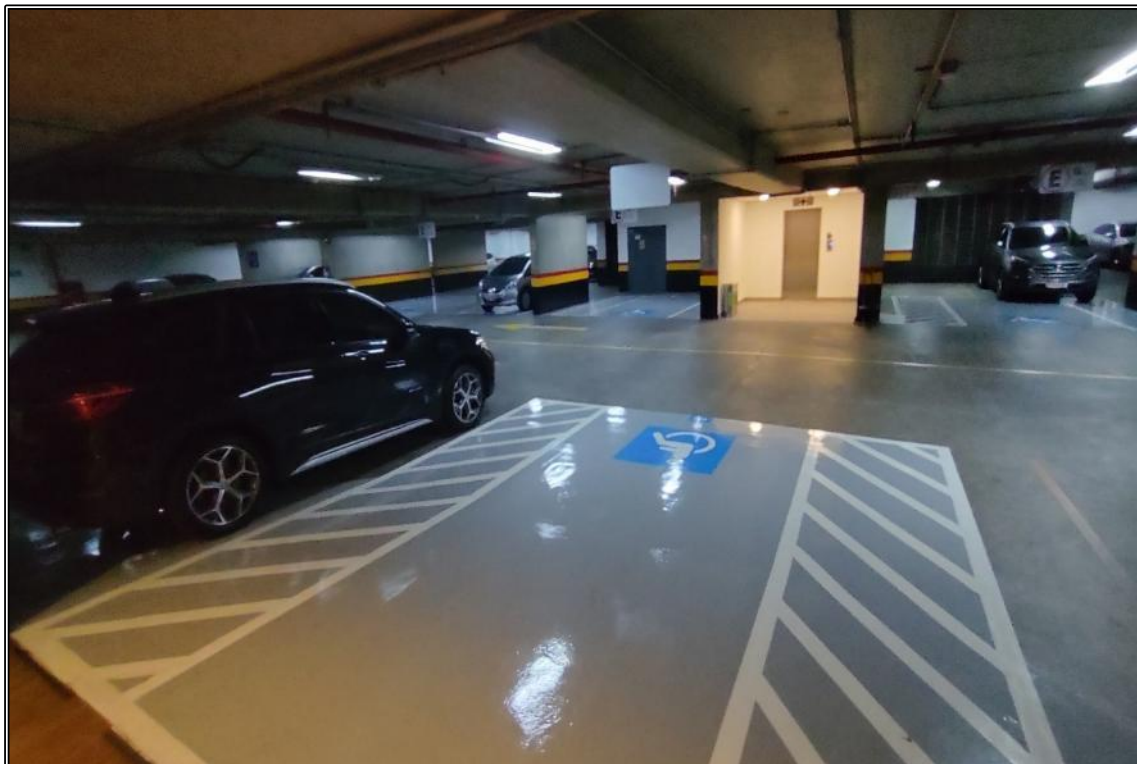


COPA

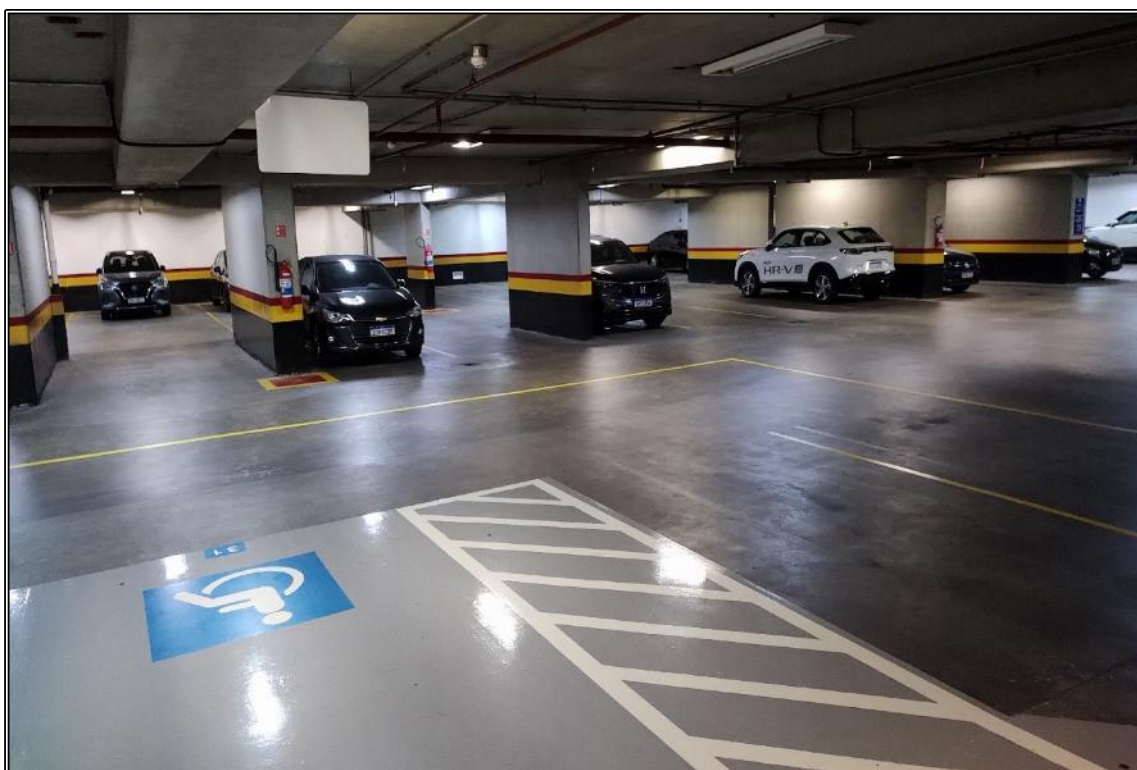


COPA

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.



VAGAS DE GARAGEM



VAGAS DE GARAGEM

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

1. CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL

A economia mundial em 2024 está se ajustando após a recuperação da pandemia e a crise de 2020, com crescimento moderado. Economias avançadas, como EUA e União Europeia, enfrentam dificuldades devido ao aumento das taxas de juros e desaceleração no consumo. Já economias emergentes, como China e Índia, mantêm um crescimento robusto, apesar de desafios internos. A inflação, embora tenha diminuído desde 2022, continua a ser uma preocupação, especialmente nos países desenvolvidos. Tensões geopolíticas, como a guerra na Ucrânia e atritos entre EUA e China, impactam os mercados globais e as cadeias de suprimentos.

Para 2025, espera-se um crescimento mais equilibrado entre economias desenvolvidas e emergentes, mas com desafios em economias avançadas devido ao impacto das altas taxas de juros. As economias emergentes, como a Índia e a África, podem superar as ocidentais em termos de crescimento, mas enfrentam desafios como desigualdade e instabilidade política. A inflação pode ser mais moderada, e os bancos centrais poderão reduzir as taxas de juros, mas com cautela. A inteligência artificial poderá ser importante motor de crescimento, visto que se observa um movimento acelerado de grandes empresas explorando formas de uso da ferramenta atualmente.

O mercado financeiro deve continuar volátil, com incertezas geopolíticas e políticas monetárias afetando os investimentos. A guerra na Ucrânia e as tensões entre EUA, China e Rússia continuam a criar volatilidade nos mercados. O cenário de 2025 dependerá da adaptação tecnológica, sustentabilidade e resolução das incertezas políticas para garantir o crescimento econômico.

2. CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia brasileira em 2024 enfrenta crescimento moderado e desafios estruturais, após a recuperação pós-pandemia. Fatores como taxa de juros elevada, desaceleração do consumo e instabilidade política global impactam o desempenho econômico. O agronegócio continua sendo um pilar importante, com exportações de commodities, enquanto a indústria e o setor de serviços enfrentam dificuldades devido a baixos investimentos e alta da inflação.

A inflação, acima da meta do Banco Central, tem impactado negativamente com mais intensidade o mercado de alimentos, combustíveis e energia, o que restringe o poder de compra e o crédito. O Banco Central mantém a taxa Selic elevada (acima de 12%) para controlar a inflação, o que afeta negativamente o consumo e os investimentos.

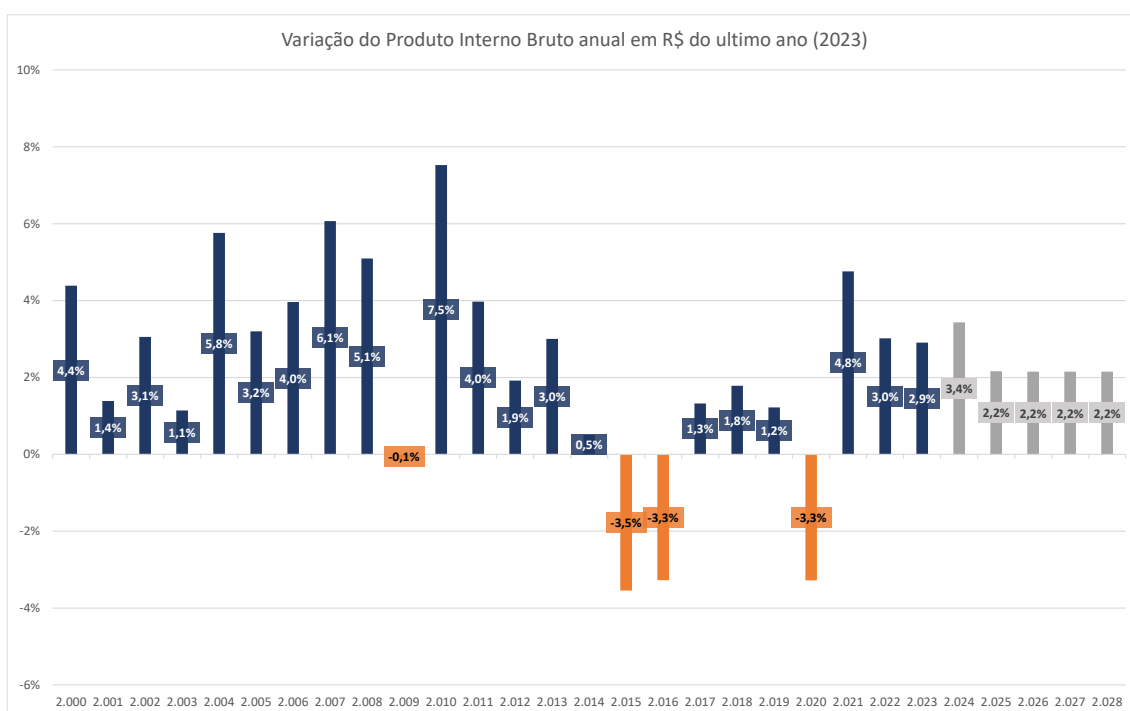
O mercado de trabalho melhorou com a queda no desemprego, mas persiste o emprego informal e salários baixos. A recuperação é desigual, com muitos ainda subempregados. O governo enfrenta um cenário fiscal delicado, com altos níveis de dívida e déficit público, e busca implementar reformas, especialmente na área social e em infraestrutura. No entanto, a resistência política dificulta avanços significativos em reformas fiscais.

Com relação ao comércio externo, o Brasil continua dependente das exportações de commodities, o que é positivo enquanto os preços globais se mantiverem favoráveis, mas vulnerável a mudanças nas políticas comerciais globais.

Em 2025, espera-se que a economia brasileira aproximadamente 2%, impulsionada pelo agronegócio, mas com necessidade de diversificação e inovação em outros setores, como energia renovável e tecnologia. Existe também a expectativa de que a inflação recue, mas de forma gradual, com redução lenta da taxa de juros. O governo precisará avançar nas reformas fiscais para controlar a dívida pública, e a reforma tributária será um tema relevante.

A geração de empregos formais e de qualidade será um desafio. A diversificação das exportações e novos acordos comerciais poderão fortalecer a economia, com foco em tecnologia e produtos industriais. O sucesso das reformas fiscais e a adaptação a novas tecnologias serão fundamentais para garantir um crescimento sustentável e enfrentar os desafios fiscais e políticos do Brasil.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2024 a 2028.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.

3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

O mercado imobiliário brasileiro em 2024 apresenta um cenário diversificado, refletindo características regionais e a dinâmica de cada segmento. Com fatores macroeconômicos como a alta taxa de juros e a recuperação da economia pós-pandemia, o comportamento dos investidores e consumidores varia significativamente conforme a tipologia de imóvel. Abaixo apresentamos um breve contexto para cada segmento:

Escritórios: O mercado de escritórios segue em um processo de transformação impulsionado pelo modelo híbrido de trabalho. Em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, os edifícios classe A e A+ continuam a ser a preferência, especialmente nas regiões mais valorizadas, como Faria Lima e Leblon. A demanda se concentra em espaços flexíveis, com infraestrutura tecnológica avançada e certificações de sustentabilidade.

Residencial: O setor residencial é impulsionado por diferentes demandas. O programa Minha Casa, Minha Vida tem revitalizado o segmento popular, enquanto o médio e alto padrão enfrenta desafios devido ao custo do crédito imobiliário. Nas grandes cidades, há maior procura por imóveis compactos e bem localizados, refletindo mudanças no estilo de vida e no perfil familiar.

Galpões Logísticos: O setor de galpões logísticos é um dos mais dinâmicos, impulsionado pela expansão do e-commerce e pela necessidade de cadeias de suprimentos mais eficientes. Regiões estratégicas, como os eixos das rodovias Anhanguera e Dutra, em São Paulo, lideram a demanda. Os empreendimentos com alta tecnologia e localização próxima a grandes centros urbanos são os mais valorizados.

Lojas de Rua e Centros Comerciais: A retomada do varejo físico após a pandemia trouxe novo fôlego para lojas de rua e centros comerciais. Nas grandes cidades, ruas comerciais tradicionais, como Oscar Freire em São Paulo, continuam sendo polos de atração, enquanto shoppings buscam se reposicionar como espaços de experiência e conveniência.

Shoppings Centers: Os shoppings brasileiros têm se adaptado ao consumidor atual, focando em experiências, gastronomia e lazer, além de ampliar o mix de serviços e entretenimento. O setor premium, com empreendimentos voltados a classes de maior renda, apresenta melhor performance, enquanto os shoppings de médio porte enfrentam maior pressão competitiva.

Hotéis e Residências Multifuncionais: O setor hoteleiro apresenta recuperação consistente em destinos turísticos e empresariais. Paralelamente, as residências multifuncionais (como o conceito de coliving e apartamentos por assinatura) ganham força em grandes centros urbanos, atendendo a jovens profissionais e nômades digitais.

Em 2025, espera-se uma queda gradual das taxas de juros, porém com fechamento do ano ainda em patamares elevados, que continuarão a limitar o acesso ao crédito e afetar principalmente a demanda por imóveis residenciais. No entanto, alguns segmentos, como escritórios flexíveis e galpões logísticos, devem se beneficiar da reconfiguração das necessidades empresariais, com o aumento do home office e do comércio eletrônico, que demandam espaços mais eficientes e flexíveis. Além disso, a demanda por imóveis sustentáveis deve crescer, à medida que empresas e consumidores buscam reduzir custos operacionais a longo prazo, especialmente em um contexto de juros altos. Enquanto o setor residencial pode ser mais impactado, os setores de escritórios, logística e imóveis sustentáveis encontrarão oportunidades de crescimento ao atender às novas demandas do mercado.

4. SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, considerando o contexto do mercado para imóveis semelhantes quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:

- a) Nível de oferta: Médio;
- b) Nível de demanda: Médio/baixo;
- c) Absorção pelo mercado: Normal/difícil;
- d) Desempenho do mercado atual: Entre recessivo e equilibrado;
- e) Momento de mercado: Nível de preços entre médio e baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.

V. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Utilizamos o tratamento por fatores para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando, que foi obtido com base no unitário definido para o lote padrão local, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

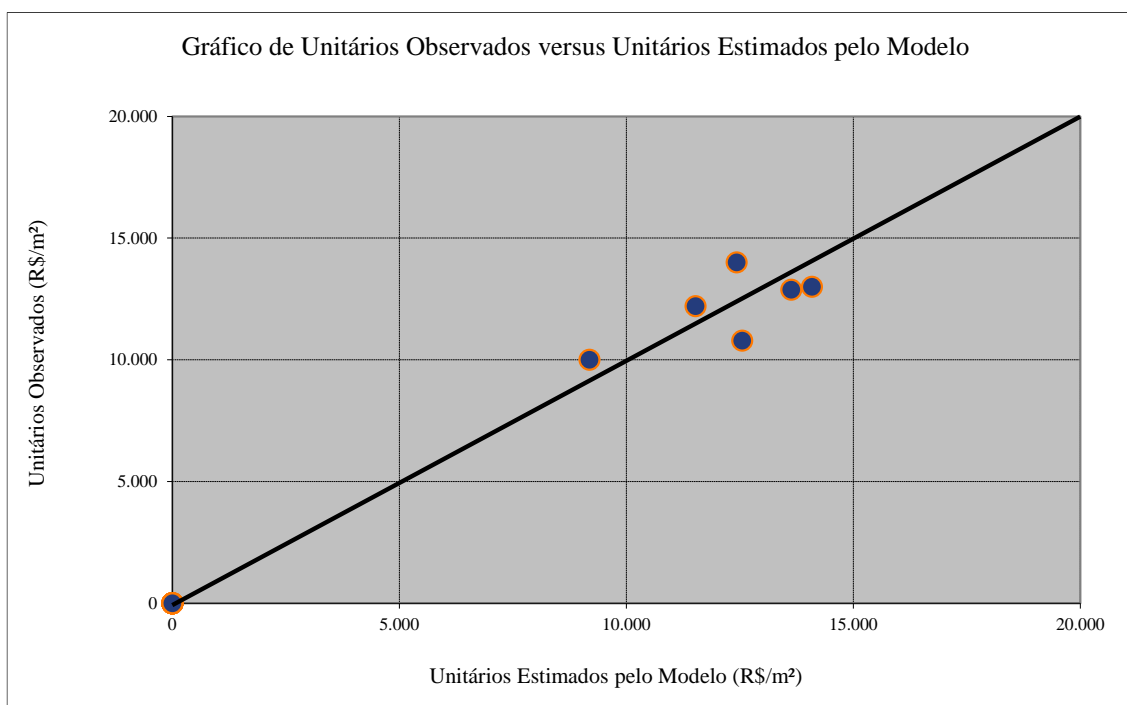
Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio e utilização etc.

Com base nos parâmetros expostos anteriormente, definiu-se o seguinte valor:

VALOR:	Área Privativa (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Valor (R\$)
MERCADO:	513,10	11.411,81	5.855.000,00

2 GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



VI. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de dezembro/2024:

Valor de Mercado de Compra e Venda: R\$ 5.855.000,00

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e o administrador, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente¹ por

**ROBERTO MAURO COSTA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 0600.633.883**

¹ Vide certificação digital da assinatura na última página do documento.

VII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 29.736.002/1224, que se compõe de 41 (quarenta e uma) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- tratamento de dados;
- especificação da avaliação.

Osasco, 06 de março de 2025.

TRATAMENTO DE DADOS

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIACÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = n° de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = n° elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6		
Média Aritmética	11.411,81		
Desvio Padrão	1.207,08		
Coefficiente de Variação	11%		
Limite Inferior	7.988,27		
Limite Superior	14.835,36		
Elementos saneados	6		
Média Saneada	11.411,81		
t de Student	1,4760		
Intervalo de Confiabilidade	0	0	
Inferior	10.684,46	-6%	
Superior	12.139,17	6%	
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

AValiação

Área	513,10
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	11.411,81
Valor do imóvel	5.855.400
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	5.482.000
Superior	6.229.000

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	12%	Unitário Homog. ✓	11%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	12%	V. Prop. Área	12%
V. Depreciação	19%	V. Frentes	#DIV/0!
V. Localização	12%	V. Classe	12%
V. Vagas	14%	V. NãoUsado:	12%
V. Testada	12%	V. NãoUsado:	12%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	✓ 12%	V. Prop. Área	✓ 12%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação	✓ 11%	V. FrentesMúltipla:	12%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização	✓ 12%	V. Classe	✓ 12%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas	✓ 13%	V. NãoUsado:	✓ 12%
Peso	20%	Peso	0%
V. Testada	✓ 12%	V. NãoUsado:	✓ 12%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		

TRATAMENTO ESTATÍSTICO - VENDA

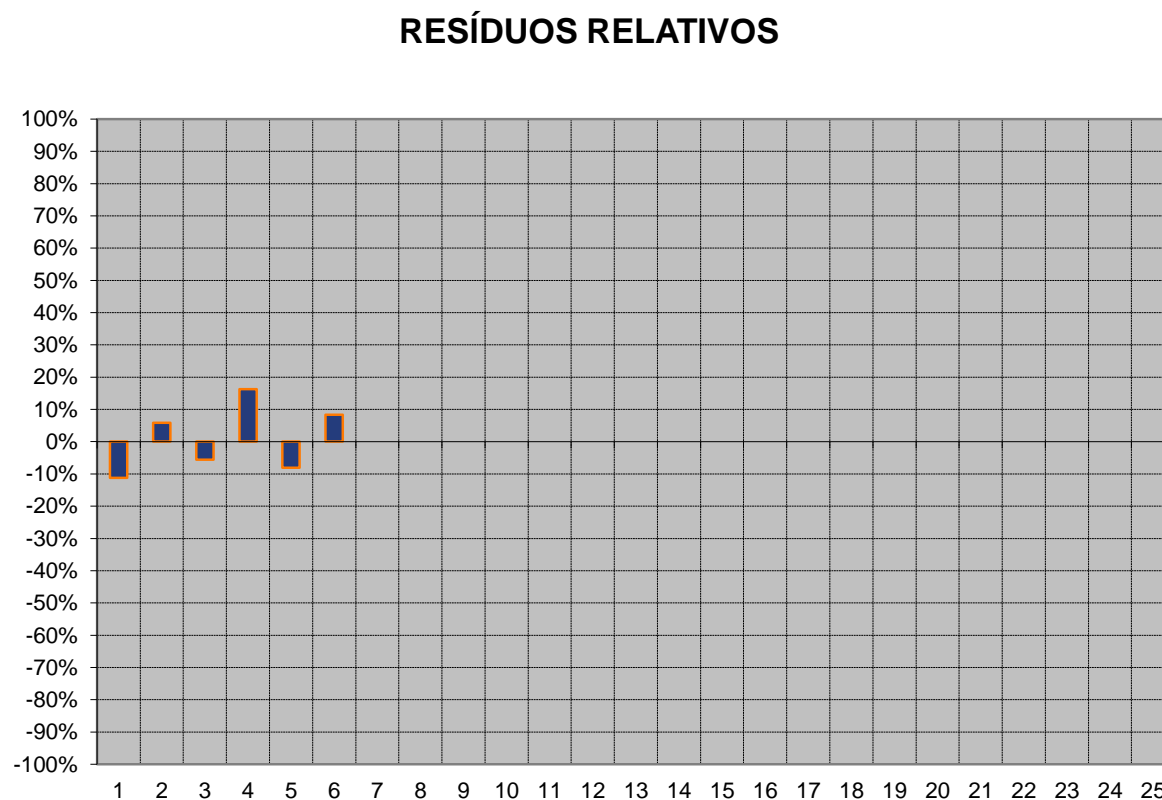
ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	es Unidas, 11541 - Esq com as Ruas Q	Avenida das Nações Unidas, 11541	Avenida das Nações Unidas, 11541	venida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 7	Praça João Duran Alonso, 34	Rua Geraldo Flausino Gomes, 78
Complemento:	Edifício Bolsa de Imóveis - 142	Edifício Bolsa de Imóveis	Edifício Bolsa de Imóveis	Edifício Palace Berrini	Edifício Ronaldo Sampaio	lfício Condomínio Paulista de Seguros -
Bairro:	Brooklin	Brooklin	Brooklin	Brooklin	Brooklin	Brooklin
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	dez/24	jan/25	jan/25	jan/25	jan/25	jan/25
Preço (R\$):		7.056.000,00	4.700.000,00	10.800.000,00	9.950.000,00	7.500.000,00
Situação Venda:		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Privativa (m²):	513,10	504,00	365,00	885,00	922,00	750,00
Vagas:	13	11	10	16	30	16
Idade (anos):	27	27	27	27	21	41
Estado de Conservação:	B - entre novo e regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Imobiliária:		Net-Imóveis SP	Leticia Imóveis	FI Brokers	SJR	SJR
Contato:		Ademir	Leticia	Martins	Jenifer	Jenifer
Telefone:		(11) 94725-8209	(11) 95993-3000	(11) 5502-1010/ 94322-6080	(11) 2539-8895	(11) 2539-8895
ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	es Unidas, 11541 - Esq com as Ruas Q	venida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 17				
Complemento:	Edifício Bolsa de Imóveis - 142	Edifício e.Office Design Berrini				
Bairro:	Brooklin	Brooklin				
Município:	São Paulo	São Paulo				
UF:	SP	SP				
Data Base:	dez/24	jan/25				
Preço (R\$):		6.786.000,00				
Situação Venda:		oferta				
Área Privativa (m²):	513,10	522,00				
Vagas:	13	12				
Idade (anos):	27	13				
Estado de Conservação:	B - entre novo e regular	C - regular				
Nota Local:	8,0	8,0				
Imobiliária:		Display Imóveis				
Contato:		Lucas				
Telefone:		(11) 3284-5199/ 94011-4268				

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Classe	Fator NãoUsado	Fator Usado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	14.000,00	1,00	1,00	0,90	12.600,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	12.852,00	dentro
2	12.876,71	1,00	1,00	0,90	11.589,04	1,00	1,00	1,01	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	10.777,81	dentro
3	12.203,39	1,00	1,00	0,90	10.983,05	1,02	1,00	1,01	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	12.081,36	dentro
4	10.791,76	1,00	1,00	0,90	9.712,58	0,98	1,00	0,95	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	9.809,71	dentro
5	10.000,00	1,00	1,00	0,90	9.000,00	1,01	1,00	1,32	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,38	12.420,00	dentro
6	13.000,00	1,00	1,00	0,90	11.700,00	1,01	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10.530,00	dentro

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	#####	12.431,17	(1.568,83)	-11%
2	#####	13.634,18	757,47	6%
3	#####	11.527,08	(676,31)	-6%
4	#####	12.554,25	1.762,49	16%
5	#####	9.188,25	(811,75)	-8%
6	#####	14.088,65	1.088,65	8%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESIDUOS RELATIVOS				9%



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO					
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)					
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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATORIA					9
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 A FUNDAMENTAÇÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:				GRAU II	
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		13%			
QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:				GRAU III	

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código FEB5-1A3F-5D20-3E7A.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/FEB5-1A3F-5D20-3E7A> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FEB5-1A3F-5D20-3E7A



Hash do Documento

ABDCB2A6E8C4A22D030359051EE6A5974F88B1183E7EB3C3A266436BA489AC43

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/03/2025 é(são) :

Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 19/03/2025 14:35 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Wed Mar 19 2025 14:35:13 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 186.220.98.53

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

A8BDAD9D2E805CE32E39E03AF880A301474B4CDD8DA07EA7BF86AD1E4C3985ED

