

CON\$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA
NOSSAS
SOLUÇÕES



Laudo de Avaliação

Número: 30.391.035/1125

Data Base: Novembro/2025

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.

Solicitante:	BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA				
Finalidade:	Mensuração de Valor Justo				
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda				
Endereço:	Rua Cristiano Viana, 401 – Edifício Atrium Jardins			CEP:	05411-000
Bairro:	Vila Olímpia	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Tipo do Imóvel:	Conjuntos Comerciais				
Uso do Imóvel:	Comercial				
Área Total Privativa:	Conjuntos 1501 a 1511 e vagas - 723,790 m ²				
Área Total Construída:	Conjuntos 1501 a 1511 e vagas - 1.544,157 m ²				



VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: | R\$ 8.310.000,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.



ÍNDICE

1.	LOCALIZAÇÃO	4
2.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL	4
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1.	LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	4
3.2.	INFRAESTRUTURA URBANA	4
4.	CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO	5
5.	CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA	5
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	7
7.	METODOLOGIA	9
7.1.	NORMAS TÉCNICAS	9
7.2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	9
7.3.	CRITÉRIO ADOPTADO.....	11
7.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	11
7.5.	DEFINIÇÕES TÉCNICAS DE VALORES	11
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
8.1.	CONTEXTO GERAL DA ECONOMIA.....	15
8.2.	CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	15
8.3.	CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	16
8.4.	SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES	18
9.	AVALIAÇÃO.....	19
9.1.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	19
9.2.	MEMÓRIA DE CÁLCULO	19
9.3.	CONCLUSÃO	20
10.	TERMO DE ENCERRAMENTO	21
11.	ANEXOS.....	22



1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Cristiano Viana, 401		
Bairro:	Vila Olímpia	Cidade:	São Paulo
		UF:	SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Rua Cristiano Viana
Mãos de Direção:	Dupla
Quantidade de Pistas:	Única/Dupla
Quantidade de Faixas:	Quatro
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Cimentado

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Residencial Multifamiliar / Residencial Unifamiliar / Comercial/Serviços
Densidade de Ocupação:	Média/Alta
Padrão Econômico	Alto
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus / Lotação / Metrô / Trem
Intensidade de Tráfego	Alta
Nível de Escoamento	Bom
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde / Cultura / Lazer
Melhoramentos Públicos:	Água potável / Esgotamento sanitário / Coleta de resíduos sólidos / Energia elétrica / Internet / Redes de comunicação e televisão / Rede de fibra óptica / Águas pluviais / Gás canalizado
Polos de influência:	Hospital das Clínicas, Cemitério do Araçá, comércios e serviços da região
Principais vias de acesso:	Avenidas Brasil, Rebouças, Henrique Schaumann, Ruas Teodoro Sampaio e Cardeal Arcoverde



4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome:	Edifício Atrium Jardins
Nº Pavimentos:	19 (02 subsolos, térreo e 16 pavimentos tipo)
Padrão Construtivo:	Superior
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Aço, concreto e vidros
Idade Aparente:	10 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Nº Elevadores:	06
Utilização:	06 Sociais
Marca dos Elevadores:	Atlas Schindler
Capacidade:	14 pessoas ou 1.050 Kg
Ar-Condicionado:	Central
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Segurança e Tecnologia:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme (infravermelho), antena parabólica, fibra ótica e TV a cabo
Áreas Comuns:	Recepção, paisagismo, galeria de arte e circulação

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

Identificação:	Conjuntos 1501 a 1511
Dependências Internas:	Estação de trabalho, copa e sanitários
Idade Aparente:	10 anos
Estado de Conservação:	A - Novo
Piso:	Porcelanato, carpete e vinílico
Parede:	Massa com pintura à base de látex.
Forro:	Gesso e termoacústico
Esquadria:	Alumínio, ferro e madeira



QUADRO DE ÁREAS

Matrícula	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (m²)	ÁREA COMUM DESCOBERTA (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m²)	VAGAS	FRAÇÃO IDEAL %	ÁREA TOTAL TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL m²
97671	Cj-1501	94,070	28,199	194,41	2	1,3545%	2.830,00	38,33
97672	Cj-1502	45,600	13,458	94,32	1	0,6464%	2.830,00	18,29
97673	Cj-1503	45,600	13,458	94,32	1	0,6464%	2.830,00	18,29
97674	Cj-1504	45,600	13,458	94,32	1	0,6464%	2.830,00	18,29
97675	Cj-1505	45,600	13,458	94,32	1	0,6464%	2.830,00	18,29
97676	Cj-1506	44,930	13,288	93,26	1	0,6383%	2.830,00	18,06
97677	Cj-1507	47,390	14,030	97,44	1	0,6739%	2.830,00	19,07
97678	Cj-1508	47,390	14,030	97,44	1	0,6739%	2.830,00	19,07
97679	Cj-1509	44,930	13,288	93,26	1	0,6383%	2.830,00	18,06
97680	Cj-1510	45,560	13,452	94,26	1	0,6461%	2.830,00	18,28
97681	Cj-1511	94,690	28,374	195,43	2	1,3629%	2.830,00	38,57
97688	Vaga 61	9,870	2,328	24,30	1	0,1119%	2.830,00	3,17
97708	Vaga 67p68m	18,270	4,310	44,98	2	0,2070%	2.830,00	5,86
97709	Vaga 69p70m	18,270	4,310	44,98	2	0,2070%	2.830,00	5,86
97682	Vaga 108	8,400	1,981	20,68	1	0,0953%	2.830,00	2,70
97683	Vaga 109	8,400	1,981	20,68	1	0,0953%	2.830,00	2,70
97689	Vaga 110	9,870	2,328	24,30	1	0,1119%	2.830,00	3,17
97690	Vaga 111	9,870	2,328	24,30	1	0,1119%	2.830,00	3,17
97691	Vaga 112	9,870	2,328	24,30	1	0,1119%	2.830,00	3,17
97692	Vaga 113	9,870	2,328	24,30	1	0,1119%	2.830,00	3,17
97693	Vaga 114	9,870	2,328	24,30	1	0,1119%	2.830,00	3,17
97694	Vaga 115	9,870	2,328	24,30	1	0,1119%	2.830,00	3,17
	TOTAL	723,790	207,371	1.544,157	26	0,9614%		

Informações de acordo com a cópia das matrículas



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente através do laudo anterior de nº 29.405.037/1124.

Os imóveis são classificados como Propriedades para Investimento do BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, administrado pela BR Capital DTVM S.A.

Este laudo atende 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.

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avaliada. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto 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 emana da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.



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

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 dos conjuntos nº 97.671 a 97.681 e das vagas nº 97.682, 97.683, 97.688 a 97.694, 97.708 e 97.709;
- cópia das guias de IPTU.

Para fins de cálculo, consideramos a área privativa e a área construída conforme a cópia da matrícula.

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.



7. METODOLOGIA

7.1. 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 é embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1 e 14653-2.

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.

7.2. 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:

Comparativo

- Sempre considerado como método prioritário;
- Possível quando existe um mercado ativo;
- Proporciona resultados mais diretos.

Custo

- Pressupõe a reposição do bem;
- É fundamentado no conceito evolutivo;
- Normalmente passa pelo valor novo;
- Requer um ajuste em função do estado do bem.

Renda

- Perspectivas futuras;
- Capacidade de geração de benefícios;
- Projeções esperadas;
- Taxas de atratividade;
- Incertezas e risco

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 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.

- **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.

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 respectivos 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 seu 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.



7.3. Critério Adotado

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

7.4. Especificação da Avaliação

A especificação da avaliação está apresentada a seguir quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2, com detalhamento em anexo.

Fundamentação	GRAU II
Precisão	GRAU III

7.5. Definições Técnicas de Valores

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-1:2019, aplicam-se os seguintes termos e definições:

- *Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente;*
- *Valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;*
- *Valor econômico: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco;*
- *Valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;*
- *Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;*
- *Valor em risco: valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável;*
- *Valor especial: valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial;*
- *Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;*
- *Valor residual: valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo;*
- *Valor sinérgico: valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.*

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.



Acrescentam-se ainda as definições de custo:

- *Custo de reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;*
- *Custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.*

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *“Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão.”*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *“o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração”*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (highest and best use) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).



Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

“Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.”.

Entendemos por “mercado líquido” citado acima o conceito de “mercado ativo” apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

“Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e

(c) os preços estão disponíveis para o público.”



De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Geral da Economia

Ao longo de 2025, a economia mundial confirmou um cenário de recuperação moderada e desigual, conforme já se projetava no final de 2024. As economias avançadas, como Estados Unidos e União Europeia, mantiveram políticas monetárias restritivas durante boa parte do ano, em razão da persistência inflacionária acima das metas, o que continuou a limitar o ritmo de crescimento do consumo e dos investimentos produtivos.

Observou-se, entretanto, uma desaceleração gradual da inflação, permitindo que bancos centrais sinalizassem o início de ciclos de flexibilização monetária de forma cautelosa, sem movimentos abruptos. Esse ambiente contribuiu para alguma estabilização dos mercados financeiros, embora a volatilidade tenha permanecido elevada, influenciada por fatores geopolíticos e pela reprecificação de ativos.

As economias emergentes mantiveram desempenho relativamente mais favorável, com destaque para países asiáticos e africanos, sustentados pelo crescimento populacional, pela demanda por commodities e por investimentos em infraestrutura. Ainda assim, desafios estruturais, como instabilidade política, restrições fiscais e desigualdade social, continuaram a limitar ganhos mais consistentes.

A expectativa de que a inteligência artificial, a digitalização e as agendas de sustentabilidade assumiriam papel central no crescimento econômico confirmou-se ao longo de 2025, com impactos diretos sobre produtividade, modelos de negócio e decisões de investimento. Para 2026, projeta-se a continuidade desse cenário de crescimento moderado, com maior previsibilidade macroeconômica, porém ainda sujeito a riscos geopolíticos e financeiros relevantes.

8.2. Contexto Econômico Brasileiro

Em 2025, a economia brasileira apresentou crescimento moderado, em linha com as expectativas formuladas anteriormente. O desempenho foi sustentado, em grande medida, pelo agronegócio, pelo setor de serviços e por alguma recuperação do consumo interno, embora este último tenha permanecido condicionado ao custo do crédito.

A inflação apresentou desaceleração parcial ao longo do ano, porém em patamar considerado ainda incompatível com uma flexibilização monetária. Diante desse cenário, o Banco Central promoveu novos aumentos da taxa Selic ao longo de 2025, mantendo-a em nível elevado durante todo o exercício, com o objetivo de ancorar as expectativas inflacionárias. Esse contexto prolongou os efeitos restritivos sobre o investimento e o consumo, especialmente em setores dependentes de financiamento de longo prazo, como o mercado imobiliário.

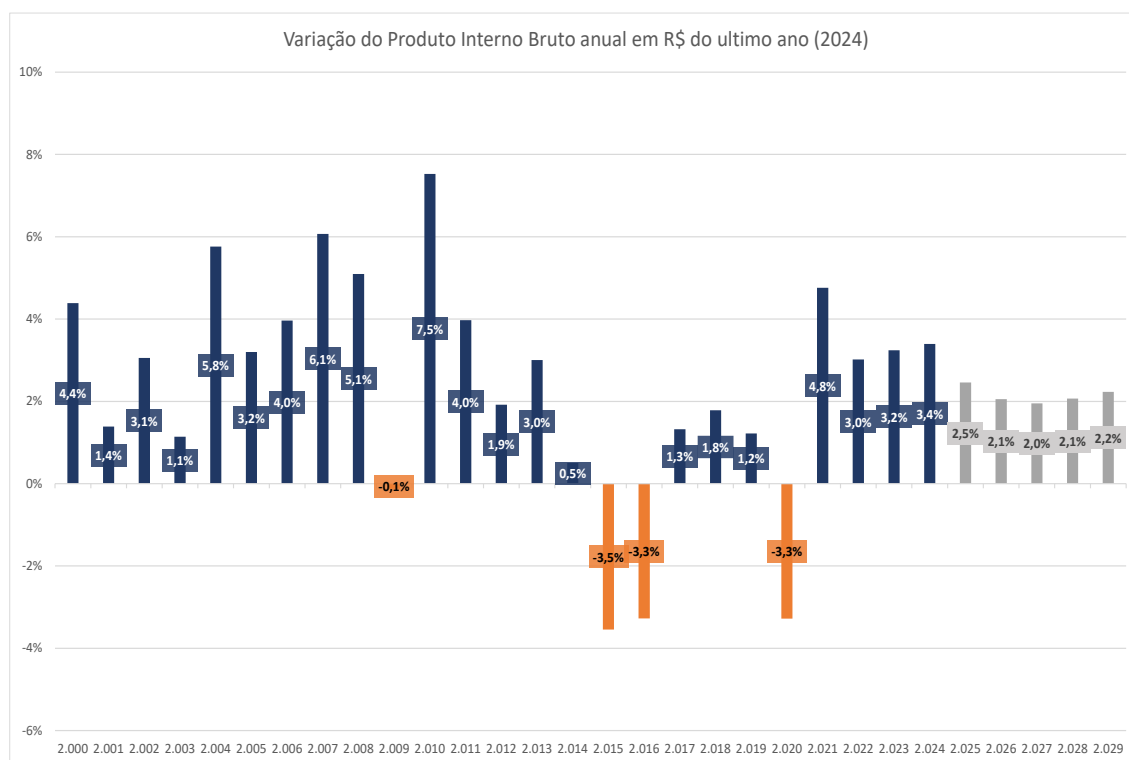
O mercado de trabalho apresentou melhora incremental, com redução das taxas de desemprego, porém persistiram desafios relacionados à informalidade e à renda média, limitando uma recuperação mais robusta da demanda. No campo fiscal, o país seguiu enfrentando restrições relevantes, com avanços pontuais em discussões estruturais, mas ainda sob ambiente de incerteza quanto à sustentabilidade das contas públicas.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.



O comércio exterior manteve forte dependência das commodities, beneficiando-se de preços relativamente favoráveis em parte de 2025, mas preservando a vulnerabilidade do país a oscilações do cenário internacional. Para 2026, a expectativa predominante é de estabilização da inflação e abertura de espaço para um eventual início de ciclo de redução gradual da taxa de juros, condicionado à evolução do cenário fiscal e ao comportamento das expectativas inflacionárias.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2025 a 2029.



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

8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro apresentou, ao longo de 2025, um comportamento heterogêneo entre seus diversos segmentos, refletindo tanto as condições macroeconômicas quanto as especificidades de cada tipologia de imóvel. A manutenção de uma política monetária restritiva durante todo o período, com taxas de juros elevadas, continuou a exercer influência significativa sobre o nível de atividade, a liquidez e a formação de preços, especialmente nos segmentos mais dependentes de financiamento de longo prazo.

Escritórios:

O segmento de escritórios seguiu em processo de ajuste estrutural. O modelo híbrido de trabalho consolidou-se como prática predominante, mantendo a demanda concentrada em edifícios de alto padrão, bem localizados, com infraestrutura tecnológica, flexibilidade de layout e atributos de sustentabilidade. Ativos obsoletos ou mal posicionados continuaram apresentando maiores taxas de vacância. Para 2026, a



expectativa é de estabilidade do segmento, com valorização seletiva dos empreendimentos que atendam às exigências atuais de ocupantes e investidores.

Residencial:

No setor residencial, o desempenho permaneceu segmentado ao longo de 2025. O programa Minha Casa, Minha Vida continuou a sustentar o mercado de habitação popular, enquanto os segmentos de médio e alto padrão seguiram impactados pelo patamar elevado das taxas de juros, que restringiu o acesso ao crédito imobiliário e postergou decisões de aquisição. Observou-se, nas grandes áreas urbanas, a manutenção da demanda por unidades compactas e bem localizadas, alinhadas a mudanças no perfil demográfico e nos padrões de uso. Para 2026, projeta-se uma possível melhora gradual da demanda, condicionada ao eventual início de um ciclo de redução das taxas de juros e à estabilidade do emprego e da renda, ainda que sem expectativa de recuperação abrupta.

Galpões Logísticos:

O segmento de galpões logísticos confirmou-se como um dos mais resilientes em 2025, impulsionado pela expansão do comércio eletrônico, pela reorganização das cadeias de suprimentos e pela busca por maior eficiência operacional. Empreendimentos com localização estratégica e especificações técnicas modernas continuaram apresentando elevada liquidez e níveis de vacância reduzidos. Para 2026, espera-se a manutenção da demanda, possivelmente em ritmo mais equilibrado, acompanhando a maturação do setor.

Lojas de Rua e Centros Comerciais:

O varejo físico consolidou sua recuperação ao longo de 2025, com melhor desempenho em eixos comerciais tradicionais e em regiões com maior poder aquisitivo. A seletividade do consumidor reforçou a importância da localização e do perfil do público atendido. Para 2026, a expectativa é de estabilidade, com crescimento moderado e fortemente condicionado ao ambiente macroeconômico e ao nível de renda disponível.

Shoppings Centers:

Os shoppings centers deram continuidade ao processo de reposicionamento, ampliando o foco em experiências, lazer, gastronomia e prestação de serviços. Empreendimentos voltados ao público de maior renda apresentaram desempenho relativamente superior, enquanto shoppings de porte médio continuaram enfrentando maior pressão competitiva. Para 2026, projeta-se a manutenção desse cenário, com diferenciação crescente entre ativos conforme localização, gestão e posicionamento mercadológico.

Hotéis e Residências Multifuncionais:

O setor hoteleiro manteve trajetória de recuperação ao longo de 2025, especialmente em destinos turísticos e polos corporativos, acompanhando a normalização dos fluxos de viagens e eventos. Paralelamente, as residências multifuncionais e modelos habitacionais flexíveis, como coliving e locação por assinatura, consolidaram-se como alternativas relevantes nos grandes centros urbanos, atendendo a perfis específicos de usuários. Para 2026, espera-se continuidade dessa tendência, ainda que com maior seletividade por parte de operadores e investidores.



Síntese do Cenário:

De forma geral, o mercado imobiliário brasileiro atravessou o ano de 2025 sob um ambiente de política monetária restritiva, com taxas de juros elevadas ao longo de todo o período, o que resultou em um comportamento mais defensivo e seletivo por parte de investidores, incorporadores e usuários. Para 2026, projeta-se um cenário de transição, condicionado à estabilização do ambiente macroeconômico e à possibilidade de início de um ciclo gradual de redução das taxas de juros, o que tende a favorecer uma retomada progressiva da demanda, ainda que sem expectativas de movimentos abruptos ou generalizados.

8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo



9. AVALIAÇÃO

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, 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 a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

9.2. Memória de Cálculo

VALOR:	Área Equivalente	Unitário (R\$/m²)	Valor (R\$)
MERCADO:	601,36	13.818,12	8.310.000,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.



9.3. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelo seguinte valor:

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: | R\$ 8.310.000,00

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

¹Documento assinado digitalmente por:

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883

¹ Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.



10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 21 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

Em anexo:

- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Tratamento de dados;
- Especificação da avaliação;
- Documentação do imóvel.

Osasco, 20 de fevereiro de 2.026



Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação



Circunvizinhança



Circunvizinhança



Rua Cristiano Viana



Rua Arthur de Azevedo

Imóvel Avaliando



Fachada do Edifício



Térreo – Entrada do Edifício



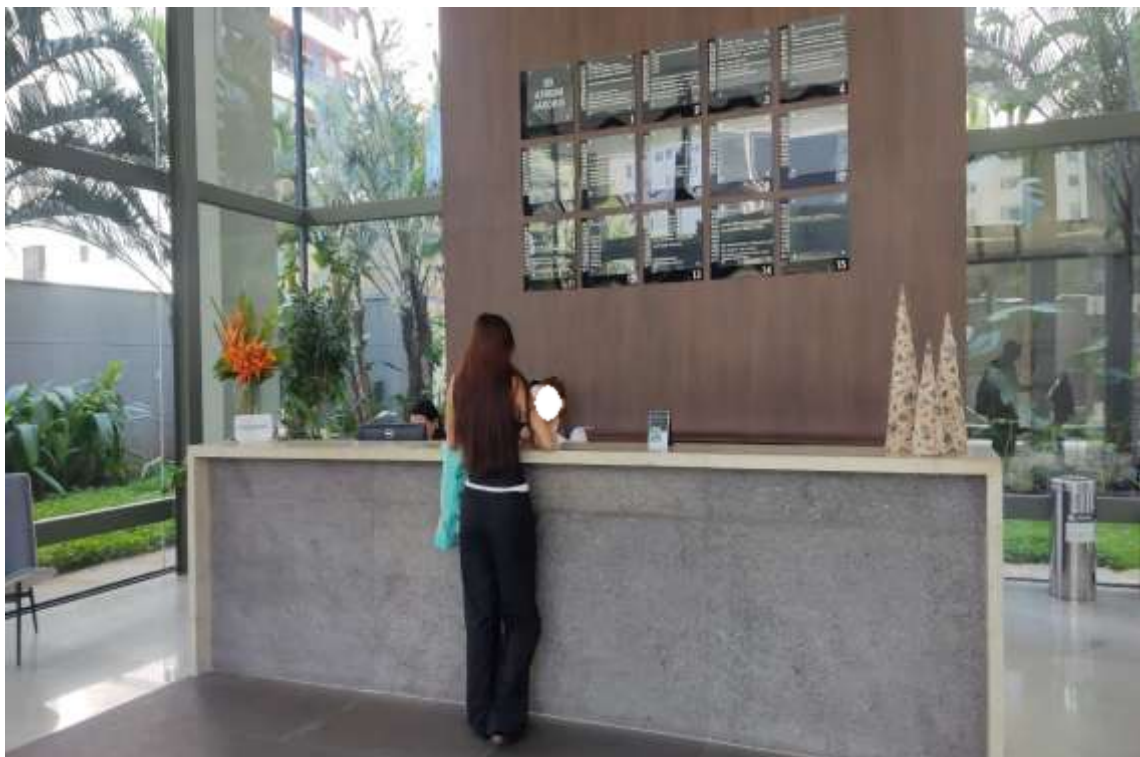
Térreo – Entrada Secundária para o Edifício pela Rua Arthur de Azevedo



Térreo – Circulação Externa



Térreo – Acesso a Recepção



Térreo – Recepção



Térreo – Hall de Elevadores



Conjunto 1501 a 1511 – Acesso a Unidade



Conjunto 1501 a 1511 – Entrada



Conjunto 1501 a 1511 – Recepção



Conjunto 1501 a 1511 – Estar



Conjunto 1501 a 1511 – Sala de Reunião



Conjunto 1501 a 1511 – Recepção



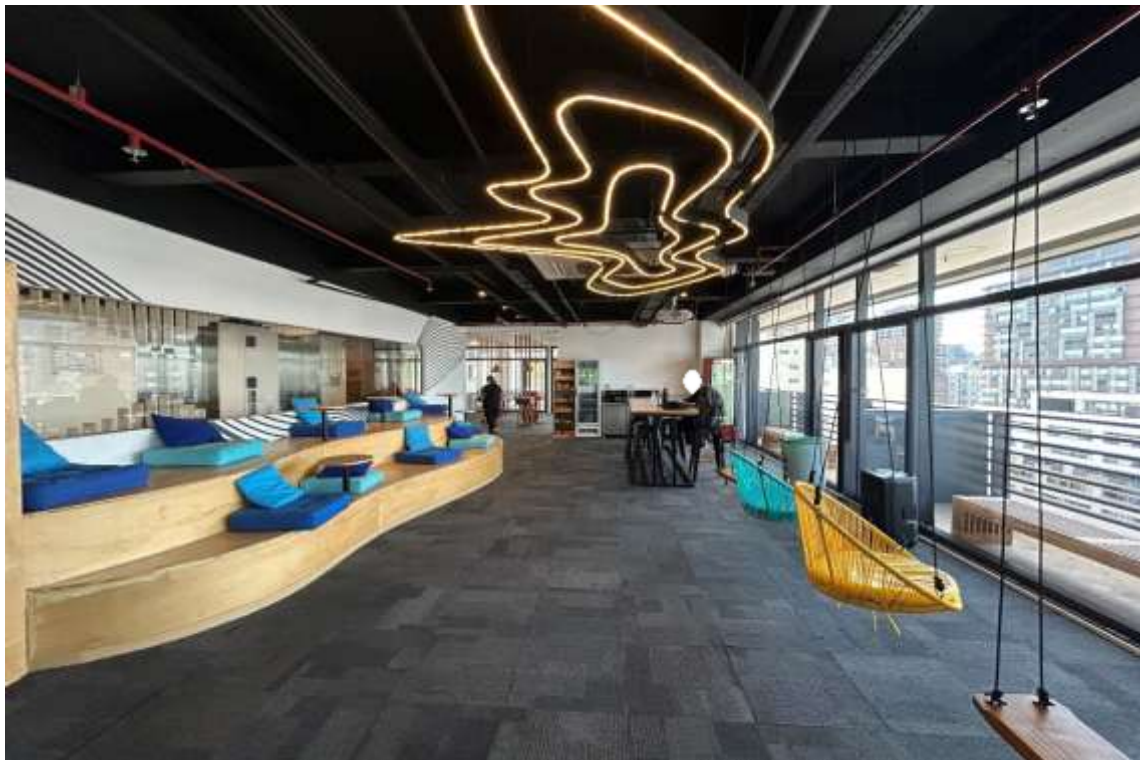
Conjunto 1501 a 1511 – Sala



Conjunto 1501 a 1511 – Sala de Reunião



Conjunto 1501 a 1511 – Convivência



Conjunto 1501 a 1511 – Convivência



Conjunto 1501 a 1511 – Convivência



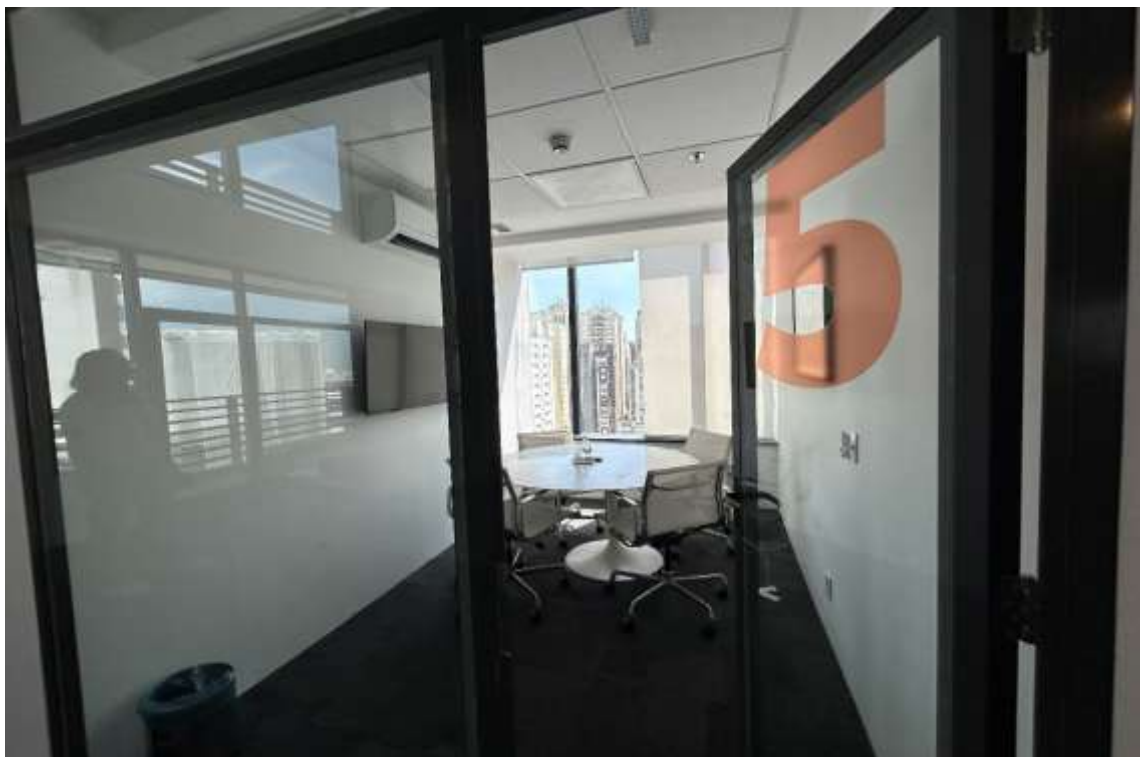
Conjunto 1501 a 1511 – Convivência



Conjunto 1501 a 1511 – Sala



Conjunto 1501 a 1511 – Cabines para Call



Conjunto 1501 a 1511 – Sala



Conjunto 1501 a 1511 – Copa



Conjunto 1501 a 1511 – Sanitário



Conjunto 1501 a 1511 – Banheiro



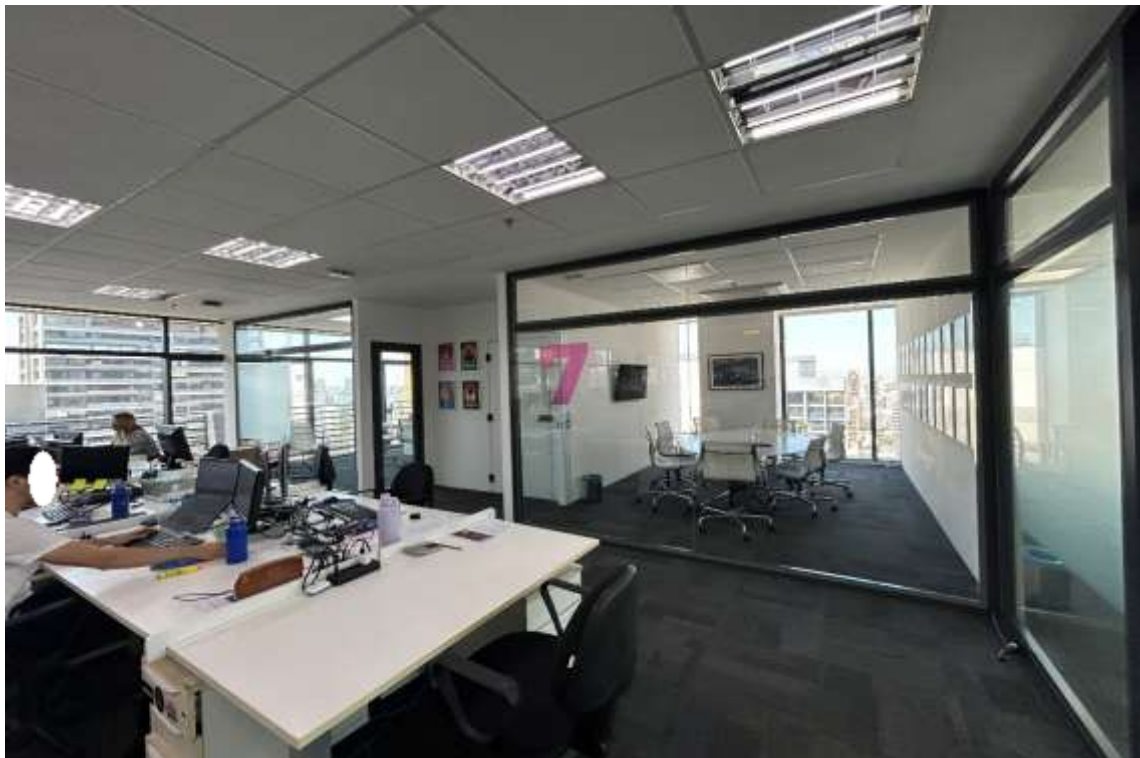
Conjunto 1501 a 1511 – Acesso ao Pav. Superior



Conjunto 1501 a 1511 – Estação de Trabalho Superior



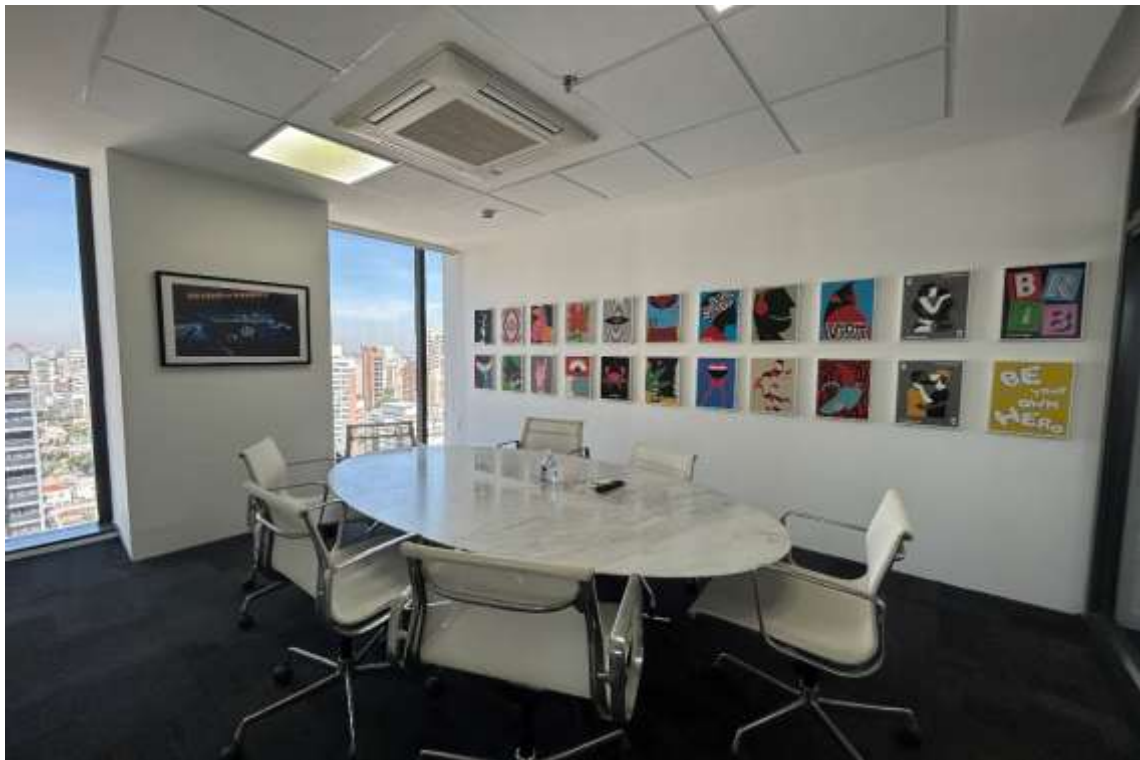
Conjunto 1501 a 1511 – Estações de Trabalho Superior



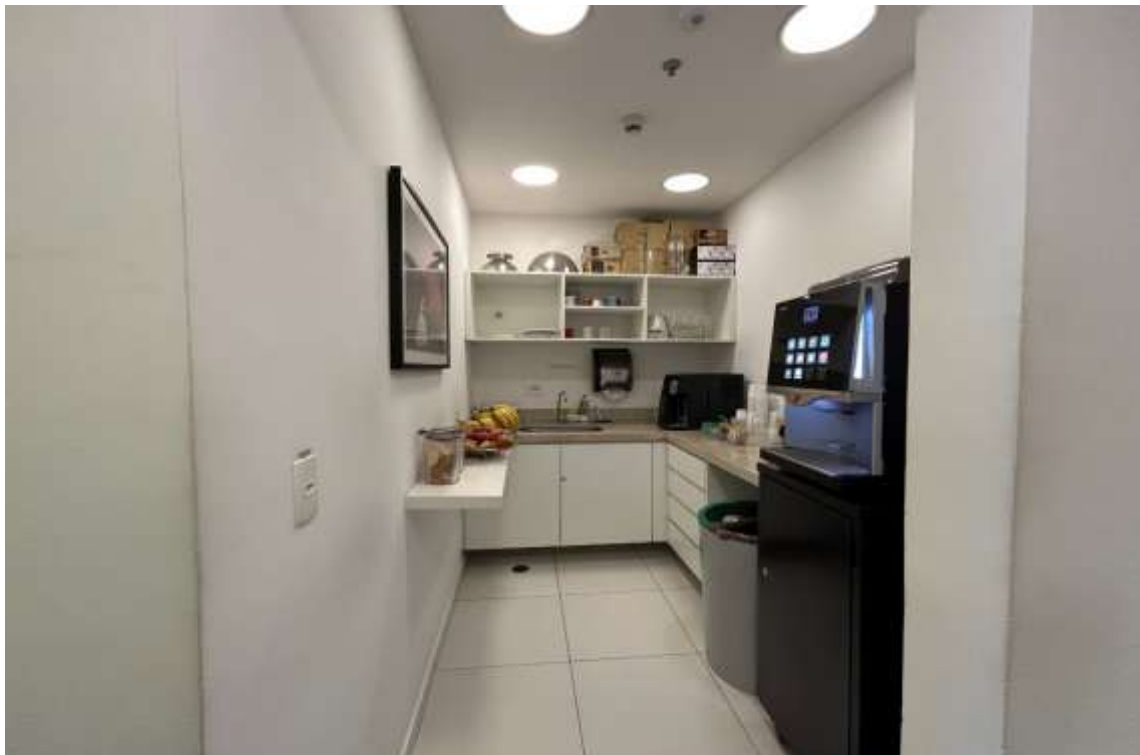
Conjunto 1501 a 1511 – Estação de Trabalho e Salas Superior



Conjunto 1501 a 1511 – Sala de Reunião Superior



Conjunto 1501 a 1511 – Sala Superior



Conjunto 1501 a 1511 – Copa Superior



Conjunto 1501 a 1511 – Sanitário Superior



Conjunto 1501 a 1511 – Estação de Trabalho Superior



Conjunto 1501 a 1511 – Sanitários Externos

TRATAMENTO DE DADOS DO VALOR DE MERCADO DE VENDA MÉTODO COMPARATIVO



1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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 visto 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 DEPRECIAÇÃO: 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 aferida 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.

2. PESQUISA DE VALORES

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, 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, utilização etc.



3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados 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 = nº 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 $|t(n-1)|_t > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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



Atrium Jardins_cj. 1501 ao 1511

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	13.818,12	
Desvio Padrão	1.178,94	
Coefficiente de Variação	9%	
Limite Inferior	9.672,69	
Limite Superior	17.963,56	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	13.818,12	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	13.228,33	-4%
Superior	14.407,92	4%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

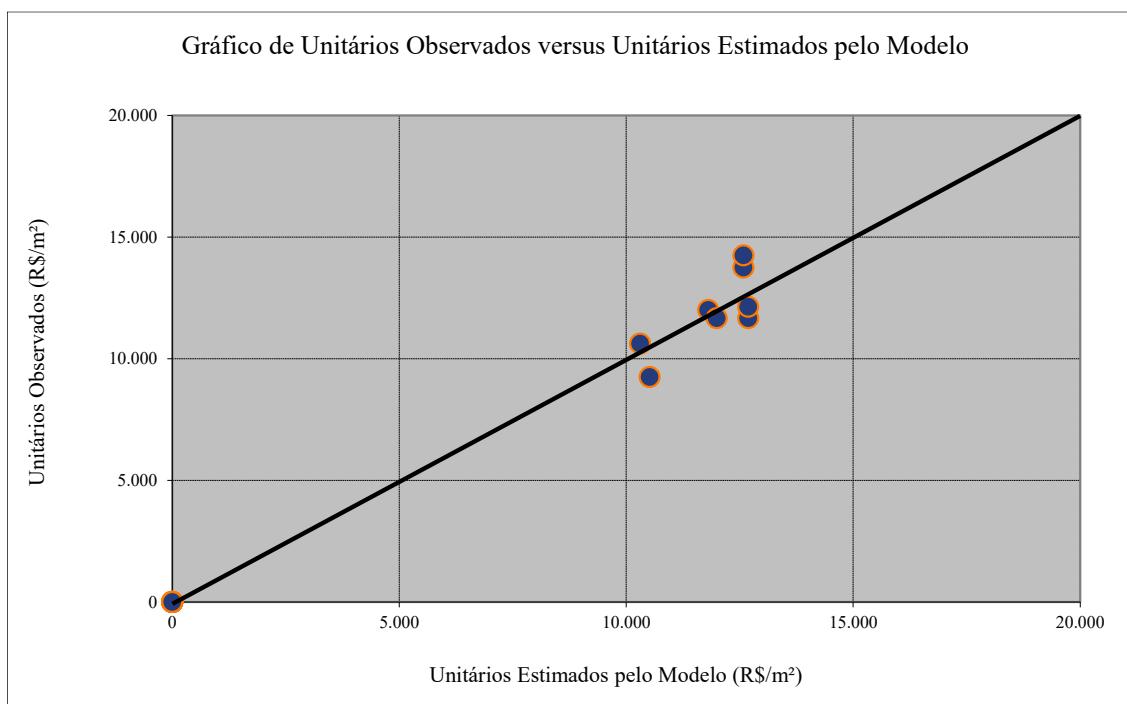
Área	601,36
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	13.818,12
Valor do imóvel	8.309.700
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	7.955.000
Superior	8.664.000

4. 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.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro		13%	
Unitário Homog. ✓		9%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	15%	V. Prop. Área	14%
V. Depreciação	16%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	12%	V. Andar	13%
V. Vagas	14%	V. Vista	13%
V. Testada	13%	V. NãoUsado:	13%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	15%	V. Prop. Área ✓	14%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	13%	V. FrentesMúltipla:	13%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização ✓	12%	V. Andar ✓	13%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ✓	14%	V. Vista ✓	13%
Peso	100%	Peso	0%
V. Testada ✓	13%	V. NãoUsado: ✓	13%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		



De acordo com os critérios apresentados anteriormente obtivemos os seguintes valores para as unidades:

Atrium Jardins_cj. 1501 ao 1511 + 26 vagas de garagem: R\$ 8.310.000,00

A pedido da solicitante, apresentamos a seguir um intervalo de valores estimados para as vagas de garagem, considerando a variação no número de vagas e adotando a área privativa apresentada na matrícula de cada conjunto.

Foram realizadas duas simulações: a primeira, considerando as 13 vagas vinculadas; e a segunda, incluindo as 13 vagas avulsas, distribuídas proporcionalmente entre as vagas vinculadas. A partir dessas simulações, foram obtidos os valores referenciais por diferença.

Dessa forma, o valor unitário estimado para cada vaga de garagem situa-se no intervalo entre R\$ 95.000,00 e R\$ 99.000,00.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.



ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Cristiano Viana, 401	Rua Cristiano Viana, 441	Rua Artur de Azevedo, 1767	R. Alves Guimarães, 462	R. Alves Guimarães, 462	Rua Capote Valente, 439
Complemento:	Edifício Atrium Jardins	Edifício Blue Tower	Edifício Premium Tower Altamura	Edifício Andirá	Edifício Andirá	Edifício Pinheiros Center
Bairro:	Pinheiros	Pinheiros	Pinheiros	Pinheiros	Pinheiros	Pinheiros
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25
Preço (R\$):		1.200.000,00	2.220.000,00	700.000,00	1.400.002,00	550.000,00
% à vista:		100%	100%	100%	100%	100%
Situação Venda:		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Privativa (m²):	601,36	100,00	240,00	60,00	120,00	40,00
Vagas:	26	3	6	2	4	1
Nota Padrão:	8,5	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Idade (anos):	10	26	22	26	26	23
Estado de Conservação:	A - novo	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular
Nota Local:	7,5	7,5	7,0	7,5	7,5	7,5
Imobiliária:		Mpva Negocios Imobiliarios	Family Broker Sp	Corretor	FL Brokers	FL Brokers
Contato:		Eduardo	Agatha	Camilo	Amanda	Amanda
Telefone:		(11) 2768-6261	(11) 99950-8369	(11) 3884-2500	(11) 5502-1010/ 94322-6080	(11) 5502-1010/ 94322-6080

ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Rua Cristiano Viana, 401	Rua Capote Valente, 439	Rua João Moura, 647	Rua Cristiano Viana, 401		
Complemento:	Edifício Atrium Jardins	Edifício Pinheiros Center	Edifício Centro Clínico Pinheiros	Edifício Atrium Jardins		
Bairro:	Pinheiros	Pinheiros	Pinheiros	Pinheiros		
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo		
UF:	SP	SP	SP	SP		
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25		
Preço (R\$):		570.000,00	850.000,00	12.000.000,00		
% à vista:		100%	100%	100%		
Situação Venda:		oferta	oferta	oferta		
Área Privativa (m²):	601,36	40,00	80,00	989,00		
Vagas:	26	1	2	26		
Nota Padrão:	8,5	7,0	7,0	8,5		
Idade (anos):	10	23	34	10		
Estado de Conservação:	A - novo	C - regular	C - regular	A - novo		
Nota Local:	7,5	7,5	7,5	7,5		
Imobiliária:		Lopes Prime	Leardi - Pinheiros	SJR		
Contato:		Eduarda	Alessandra	Alê		
Telefone:		(11) 3894-1000	(11) 2364-8586	(11) 2539-8895/ 95349-8006		

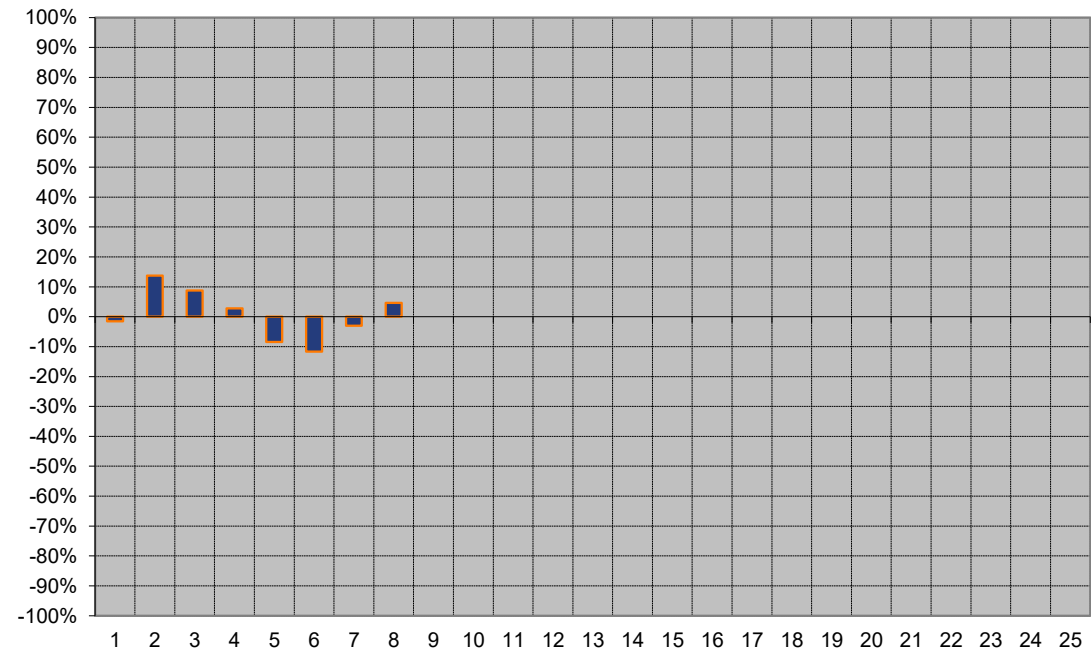
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário VENDA	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Andar	Fator Vista	Fator Não Usado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	12.000,00	1,00	1,00	0,90	10.800,00	1,12	1,21	1,17	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	14.040,00	dentro
2	9.250,00	1,00	1,00	0,90	8.325,00	1,17	1,21	1,12	0,89	1,07	1,00	1,00	1,00	1,46	12.154,50	dentro
3	11.666,67	1,00	1,00	0,90	10.500,00	1,08	1,21	1,17	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	12.705,00	dentro
4	11.666,68	1,00	1,00	0,90	10.500,01	1,08	1,21	1,17	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,28	13.440,01	dentro
5	13.750,00	1,00	1,00	0,90	12.375,00	1,17	1,21	1,13	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22	15.097,50	dentro
6	14.250,00	1,00	1,00	0,90	12.825,00	1,17	1,21	1,13	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22	15.646,50	dentro
7	10.625,00	1,00	1,00	0,90	9.562,50	1,17	1,21	1,33	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,49	14.248,13	dentro
8	12.133,47	1,00	1,00	0,90	10.920,12	1,15	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	13.213,35	dentro

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	12.000,00	11.810,36	(189,64)	-2%
2	9.250,00	10.516,07	1.266,07	14%
3	11.666,67	12.688,82	1.022,15	9%
4	11.666,68	11.994,90	328,22	3%
5	13.750,00	12.584,81	(1.165,19)	-8%
6	14.250,00	12.584,81	(1.665,19)	-12%
7	10.625,00	10.304,34	(320,66)	-3%
8	12.133,47	12.688,82	555,35	5%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				7%

RESÍDUOS RELATIVOS



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

9%

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 <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 8496-0E05-EDFB-21E9.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/8496-0E05-EDFB-21E9> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 8496-0E05-EDFB-21E9



Hash do Documento

D4489BDF0C457A5D7E4E2011DEC1D1AF846E6DC6A557EE2D6C9575BDCEB332F5

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/02/2026 é(são) :

☒ Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 20/02/2026 16:56 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Fri Feb 20 2026 16:56:13 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 186.220.102.248

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

36EA7786E50E521D0998B3CDE75408A4BC1F8A3DB9733CA0DD5784C9AB1067B5

