

Laudo de Avaliação

**Edifício Arco do Triunfo
Avenida Angélica, 745 – Santa Cecília
São Paulo / SP**

**BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ/MF Nº 30.567.216/0001-02)
ADMINISTRADO PELA BR CAPITAL DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Ref.: 26_62107

Março de 2026

**Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1830
12º Andar – Torre 4
Itaim Bibi, São Paulo**

**contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br**



São Paulo, 09 de março de 2026

BRC RENDA CORPORATIVA FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

A/C

Cristiane Bueno

***REF: Imóvel comercial localizado na
Avenida Angélica, 745 – Santa Cecília – São
Paulo / SP.***

Atendendo à solicitação da BR CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base 1º de março de 2026.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Resolução 175, de 23 de Dezembro de 2022 e Instrução 516, de 29 de Dezembro de 2011, da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	9
3.2. ENTORNO.....	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	12
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	14
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	21
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	22
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	24
7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - SALAS.....	24
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - LOJAS.....	27
7.3. VALOR DE MERCADO DE TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO.....	32
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	34
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA DE SALAS	35
APÊNDICE B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA DE LOJAS.....	39
APÊNDICE C – MÉTODO COMPARATIVO – TERRENO	43
APÊNDICE D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS	47
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	48

SUMÁRIO

INTERESSADO	BR Capital
PROPRIETÁRIO	RETROFIT 745 ARCO DO TRIUNFO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
OCUPAÇÃO	Imóvel em obras
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Edifício Arco do Triunfo
TIPOLOGIA	Comercial - Prédio Inteiro

OBJETO	Endereço	Avenida Angélica, 745
	Bairro	Santa Cecília
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área de Terreno	1.409,20 m ²
	Área Construída	7.138,44 m ²
	Área Privativa	3.727,74 m ²
	Vagas Garagem	79

DATA VISTORIA	05/03/2026	DATA BASE	fevereiro-2026
		ACOMPANHANTE	Fábio Oliveira - engenheiro

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 51.260.000,00	Cinquenta E Um Milhões, Duzentos E Sessenta Mil Reais
--------------------	---------------	--------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda - Sala:	Grau II	Grau III
Comparativo Direto de Venda - Loja:	Grau II	Grau III
Comparativo Direto de Terreno	Grau II	Grau III

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ/MF Nº 30.567.216/0001-02), administrado por **BR CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de 28 de fevereiro de 2026, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências às quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Unidade	Nº da Matrícula	Inscrição Cadastral	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)	Nº de Vagas
Loja A	82.749	007.010.0523-8	0,0969480	1.109,05	1.109,05	6
CJ 11	82.750	007.010.0524-6	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 12	82.751	007.010.0525-4	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 13	82.752	007.010.0526-2	0,0207860	155,50	83,72	1
CJ 14	82.753	007.010.0527-0	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 21	82.754	007.010.0528-9	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 22	82.755	007.010.0529-7	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 23	82.756	007.010.0530-0	0,0207860	155,50	83,72	1
CJ 24	82.757	007.010.0531-9	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 31	82.758	007.010.0532-7	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 32	82.759	007.010.0533-5	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 33	82.760	007.010.0534-3	0,0207860	155,50	83,72	1
CJ 34	82.761	007.010.0535-1	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 41	82.762	007.010.0536-1	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 42	82.763	007.010.0537-8	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 43	82.764	007.010.0538-6	0,0207860	155,50	83,72	1
CJ 44	82.765	007.010.0539-4	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 51	82.766	007.010.0540-8	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 52	82.767	007.010.0541-6	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 53	82.768	007.010.0542-4	0,0207860	155,50	83,72	1
CJ 54	82.769	007.010.0543-2	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 61	82.770	007.010.0544-0	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 62	82.771	007.010.0545-9	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 63	82.772	007.010.0546-7	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 64	82.773	007.010.0547-5	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 71	82.774	007.010.0548-3	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 72	82.775	007.010.0549-1	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 73	82.776	007.010.0550-5	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 74	82.777	007.010.0551-3	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 81	82.778	007.010.0552-1	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 82	82.779	007.010.0553-1	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 83	82.780	007.010.0554-8	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 84	82.781	007.010.0555-6	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 91	82.782	007.010.0556-4	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 92	82.783	007.010.0557-2	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 93	82.784	007.010.0558-0	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 94	82.785	007.010.0559-9	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 101	82.786	007.010.0560-2	0,0130050	99,13	50,52	1

Unidade	Nº da Matrícula	Inscrição Cadastral	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)	Nº de Vagas
CJ 102	82.787	007.010.0561-0	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 103	82.788	007.010.0562-9	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 104	82.789	007.010.0563-7	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 111	82.790	007.010.0564-5	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 112	82.791	007.010.0565-3	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 113	82.792	007.010.0566-1	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 114	82.793	007.010.0567-1	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 121	82.794	007.010.0568-8	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 122	82.795	007.010.0569-6	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 123	82.796	007.010.0570-1	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 124	82.797	007.010.0571-8	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 131	82.798	007.010.0572-6	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 132	82.799	007.010.0573-4	0,0130050	99,13	50,52	1
CJ 133	82.800	007.010.0574-2	0,0219520	168,86	83,72	2
CJ 134	82.801	007.010.0575-0	0,0219520	168,86	83,72	2
TOTAL			1,000000	8.009,99	4.599,29	79

A área de terreno total conforme matrícula é de 1.409,20.

3.2. ENTORNO

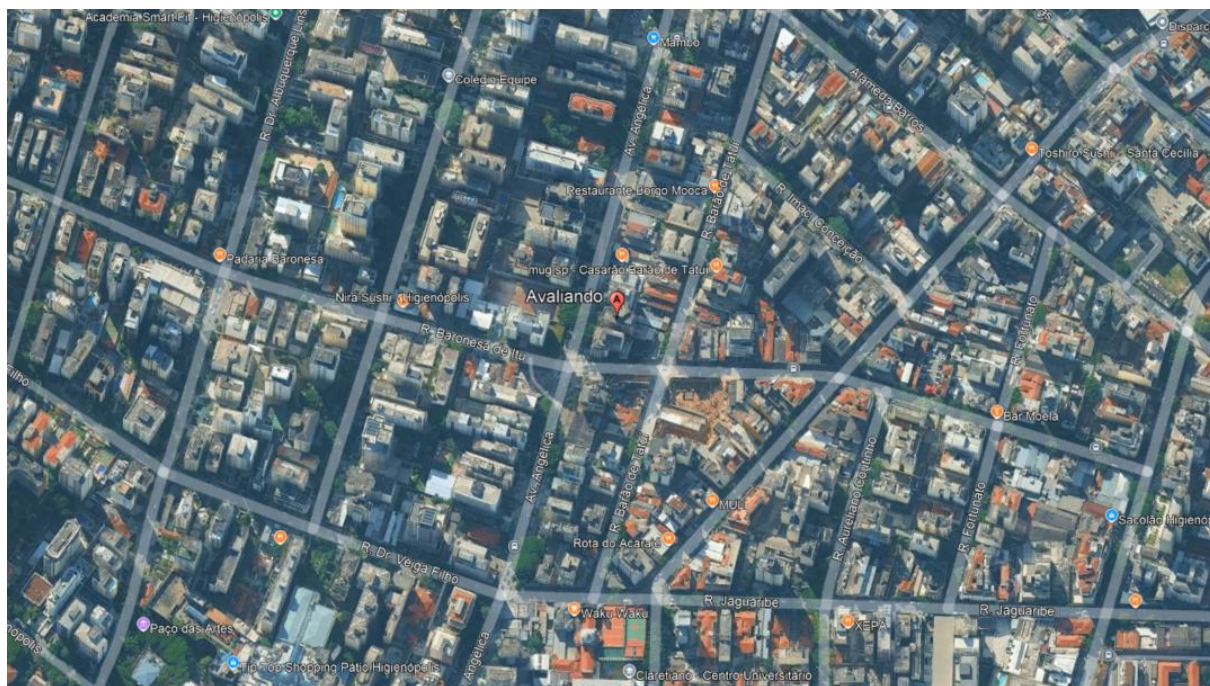


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

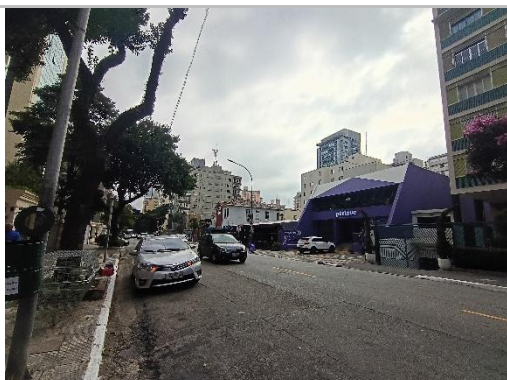
Uso Predominante Local:	Residencial unifamiliar / multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Média
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação (entorno):	Não apresenta
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / estação de metrô / universidades / escolas / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



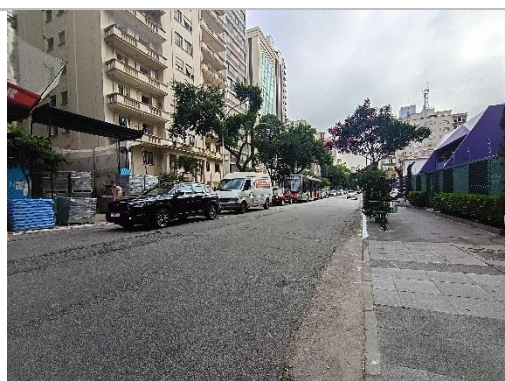
Avenida Angélica



Avenida Angélica



Avenida Angélica



Avenida Angélica

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação	Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024 - Dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 – Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, nos termos da previsão de seu art. 126, e dá outras providências.	
	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana	
T.O. (Taxa de Ocupação)	70%	
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	1,0
	Máximo	4,0
Gabarito	n/a	
Lote Mínimo	n/a	
Principais Usos Permitidos	Comercial e prestação de serviços	
Principais Usos Vetados	Industrial	

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Matrículas - Salas	0,903052	6.900,94	3.490,24	73
Matrículas - Loja	0,0969480	1.109,05	1.109,05	6
IPTU	1.410,00	8.039,00	n/i	n/i
Medição In Loco*	n/i	237,50	237,50	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	1.410,00	7.138,44*	3.727,74**	79

n/i - não informado | n/a – não aplicável | () área construída da loja apresenta divergência em relação à informada na matrícula, que engloba áreas não efetivamente utilizadas como loja. Sendo assim, foi considerada a área aferida em vistoria in loco com trena a laser pelo engenheiro Fábio Oliveira | (**) Somatória das áreas da matrículas de salas e área construída de loja aferida in loco*

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Edifício Arco do Triunfo é um empreendimento de vocação comercial, atualmente em fase de obras destinadas à realização de retrofit, com previsão de conclusão no 1T/2027. No cenário atual, o imóvel é composto por 52 salas comerciais distribuídas em 13 pavimentos, com áreas privativas variando entre 50,52 e 83,72 m². As unidades contam com uma ou duas vagas de garagem vinculadas, além de uma loja situada no pavimento térreo. Após a conclusão do retrofit, o empreendimento passará a adotar o conceito *plug and play*, no qual, após a prospecção do futuro locatário, será desenvolvido projeto específico conforme suas necessidades operacionais, com entrega do espaço pronta para utilização. Adicionalmente, o layout dos pavimentos será reconfigurado, deixando de contemplar quatro salas por andar para a formação de duas lajes.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	20,00 metros – Avenida Angélica (estimado via google Earth)
Formato	Irregular
Áreas Restritas	Não apresenta
Quantidade de Frentes	3 (três)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca metálica

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	16 Pavimentos: 2 SS + Térreo + 13 Pvtos tipo
Pé Direito	2,70 m nos pavimentos tipo e 3,50m na loja
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Concreto armado
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pele de Vidro / Placa de concreto / Janelas em fita
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro temperado
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Padrão IBAPE	Escritório superior com elevador – intervalo mínimo
Idade Estimada	30 anos
Vida Útil Remanescente	30 anos

Composição do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
1º e 2º Subsolo	Vagas de estacionamento e áreas técnicas
Térreo	Recepção, loja e hall de elevadores
1º ao 13º Pavimento	Andares de escritórios

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	- São 2 elevadores da marca ThyssenKrupp, com capacidade para 13 pessoas ou 975 Kg; 1 Escada de emergência pressurizada em cada hall de elevadores com antecâmara e portas corta-fogo.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	CFTV
Hidráulica	Abastecimento a partir de concessionária local.
Sistema de Prevenção de Incêndio	Hidrantes e extintores;
Elétrica	Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Ar-Condicionado	Ar-condicionado tipo Split nas salas comerciais.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Andar em processo de retrofit



Andar em processo de retrofit



Andar em processo de retrofit



Andar em processo de retrofit



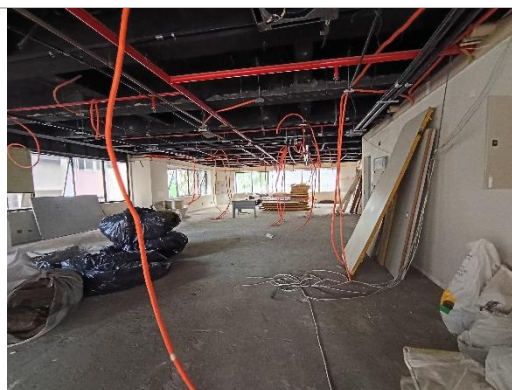
Andar em processo de retrofit



Andar em processo de retrofit



Andar em processo de retrofit



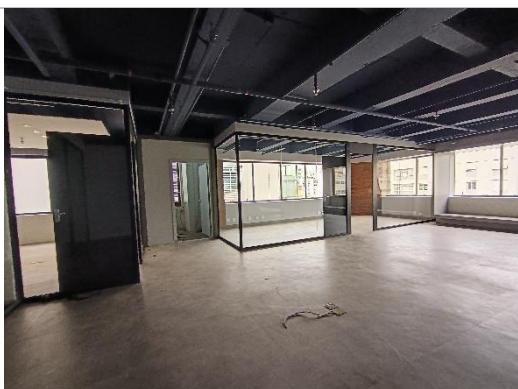
Andar em processo de retrofit



Andar em processo de retrofit



Hall de elevadores – layout anterior



Andar tipo – layout anterior



Andar tipo – layout anterior



Andar tipo – layout anterior



Andar tipo – layout anterior



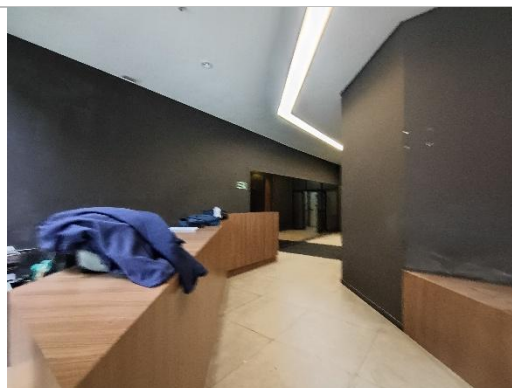
Andar tipo – layout anterior



Andar tipo – layout anterior



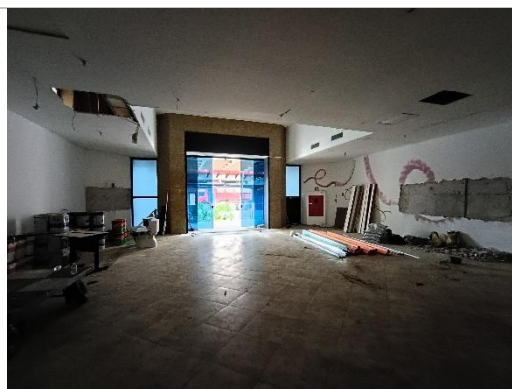
Hall de elevadores - térreo



Recepção



Fachada da loja



Loja



Loja



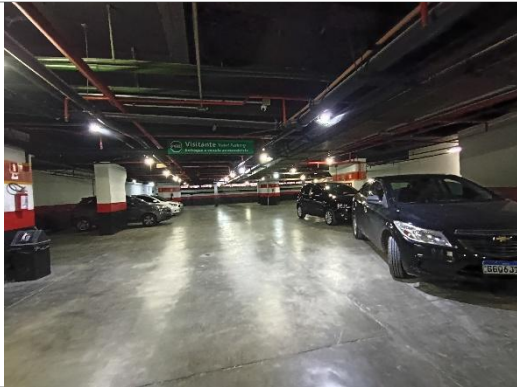
Loja



Loja



Acesso ao subsolo



Vagas de garagem



Vagas de garagem



Fachada



Fachada

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.521,11 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	12.200.180 hab.	12.200.180 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 714.683.362,46	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 58.691,90	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,805	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Média
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Empreendimento em processo de retrofit;
- ✓ Estacionamento;
- ✓ Boa Localização e acesso (Shopping Pátio Higienópolis, proximidade metrô, etc)

Pontos Fracos:

- ✓ Região secundária dentro do mercado imobiliário corporativo de São Paulo.

Oportunidades:

- ✓ Novos projetos e infraestrutura prevista para a região (prédios residenciais e de bom padrão);
- ✓ Baixa vacância na região Angélica – Consolação.

Ameaças:

- ✓ Não identificados.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Venda

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”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - SALAS

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544
Escritório Simples sem elevador	3,378	3,753	4,013
Escritório Simples com elevador	3,742	4,158	4,573
Escritório Médio sem elevador	4,014	4,33	4,763
Escritório Médio com elevador	4,745	5,273	5,767
Escritório Superior sem elevador	5,206	5,784	6,363
Escritório Superior com elevador	5,768	6,371	7,072
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722
Escritório Luxo	9,935	10,376	

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área / vaga

Considera a valorização ou desvalorização de um imóvel tendo como base a relação entre o número de vagas de estacionamento e sua área. Imóveis com maior número de vagas por m² são mais valorizados do que aqueles com menos vagas por m².

Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice. Para essa demonstração, tomamos como exemplo o conjunto 24, de 83,72 m² com direito a duas vagas de garagem. Os valores para as demais unidades estão apresentados na tabela da página 30.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	8.433,10	9.921,29	11.409,48

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 9.921,29
A = Área Privativa	83,72 m ²
V = Valor Total	R\$ 830.610,40
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 831.000,00

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - LOJAS

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544
Escritório Simples sem elevador	3,378	3,753	4,013
Escritório Simples com elevador	3,742	4,158	4,573
Escritório Médio sem elevador	4,014	4,33	4,763
Escritório Médio com elevador	4,745	5,273	5,767
Escritório Superior sem elevador	5,206	5,784	6,363
Escritório Superior com elevador	5,768	6,371	7,072
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722
Escritório Luxo	9,935	10,376	

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	8.844,81	10.405,66	11.966,51

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

Para o cálculo, foi utilizada a área equivalente, que considera peso de 25% para a área de garagem. Dessa maneira, além dos 237,50 m² de loja, foram adicionados 138,00 m², referentes a 6 vagas de garagem, minorados com o peso de 25%, o que resultou num acréscimo de 34,50 m² à área da loja.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 10.405,66
A = Área Construída Equivalente	272,00 m²
V = Valor Total	R\$ 2.830.339,52
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 2.830.000,00
A = Área Construída	237,50 m²
Vu = Valor Unitário (R\$/m² Área Construída)	R\$ 11.917,22

Valor por conjunto

Conjunto	Vagas	Área Adotada (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)	Valor Arredondado (R\$)
LOJA A	6	237,50	11.917,22	2.830.339,75	2.830.000,00
CJ 11	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 12	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 13	1	83,72	9.047,01	757.415,68	757.000,00
CJ 14	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 21	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 22	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 23	1	83,72	9.047,01	757.415,68	757.000,00
CJ 24	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 31	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 32	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 33	1	83,72	9.047,01	757.415,68	757.000,00
CJ 34	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 41	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 42	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 43	1	83,72	9.047,01	757.415,68	757.000,00
CJ 44	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 51	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 52	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 53	1	83,72	9.047,01	757.415,68	757.000,00
CJ 54	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 61	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 62	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 63	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 64	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 71	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 72	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 73	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 74	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 81	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 82	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 83	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 84	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 91	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 92	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 93	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 94	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00

Conjunto	Vagas	Área Adotada (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)	Valor Arredondado (R\$)
CJ 101	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 102	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 103	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 104	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 111	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 112	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 113	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 114	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 121	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 122	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 123	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 124	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 131	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 132	1	50,52	9.717,69	490.937,70	491.000,00
CJ 133	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
CJ 134	2	83,72	9.921,29	830.610,40	831.000,00
TOTAL		3.727,74		36.824.616,68	36.832.000,00

As variações observadas nos valores unitários entre unidades de mesma metragem decorrem exclusivamente da aplicação do fator vagas.

A variação entre a somatória de valores não arredondados e arredondados decorre da maior parte dos arredondamentos serem para cima.

7.3. VALOR DE MERCADO DE TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO

O imóvel ainda possui potencial construtivo, devido ao tamanho da construção atual em comparação ao tamanho do terreno. Dessa maneira, para aferir o valor de mercado do imóvel, consideramos o potencial de construção remanescente do terreno somado ao valor da construção atual.

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator zoneamento

Considera as características dos imóveis em função de seu coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, usos possíveis e demais restrições que possam impactar sobre a percepção do imóvel pelo mercado local e, consequentemente, sobre seu valor. Para esse fator utilizamos o potencial remanescente construtivo do terreno, considerando a área privativa potencial.

Valor de Mercado de Terreno

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	8.702,64	10.238,40	11.774,16

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 10.238,40
A = Área Total de Terreno	1.409,20 m²
V = Valor Total	R\$ 14.427.953,28
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 14.428.000,00

Valor de Mercado de Venda (Salas + Loja)	R\$ 36.832.000,00
Valor Potencial do Terreno	R\$ 14.428.000,00
VALOR TOTAL	R\$ 51.260.000,00

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 51.260.000,00	Cinquenta E Um Milhões, Duzentos E Sessenta Mil Reais
------------------------	---------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA DE SALAS

Pesquisa

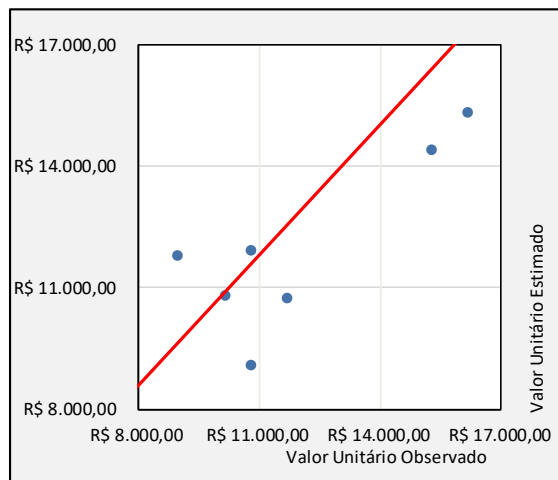
Item	Endereço	Empreendimento	Outorga	Área Privativa	Construções					Contato		
					Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Avenida Angélica, 745	Edifício Arco do Triunfo	8195	4.599,29 m²	30 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	2	-	-	-
1	Avenida Angélica, 1814	Edifício Monterey	9398	360,00 m²	35 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	8	Lopes Barão	Vera Lúcia	(11) 94584-3327
2	Avenida Angélica, 672	Edifício Detroit	8541	130,00 m²	30 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	4	Carlos Ferreira	Carla	(11) 99995-4700
3	Avenida Angélica, 672	Edifício Detroit	8541	122,00 m²	30 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	4	Maxtal Imóveis	Lais	(11) 95213-4865
4	Avenida Angélica, 688	Edifício Atlanta	8541	200,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	6	Integração Neg. Imob.	Pedro	(11) 99292-6661
5	Avenida Angélica, 321	Brasília Financial	8005	400,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	8	Oliveira Imóveis	Rosângela	(11) 96398-4873
6	Avenida Angélica, 321	Brasília Financial	8005	100,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	4	Capitular Corretora	-	(11) 2091-0088
7	Rua Martinico Prado, 167	Edifício Maryland	8362	100,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	4	Leardi Campo Belo	Martins	(11) 98555-0195

Cálculo

Item	Área Privativa	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	360,00 m²	R\$ 4.320.000,00	0,90	R\$ 10.800,00/m²	0,974	1,000	1,087	1,018	1,080	R\$ 11.664,38/m²
2	130,00 m²	R\$ 1.690.000,00	0,90	R\$ 11.700,00/m²	0,992	1,000	1,000	0,939	0,931	R\$ 10.887,85/m²
3	122,00 m²	R\$ 1.380.000,00	0,90	R\$ 10.180,33/m²	0,992	1,000	1,000	0,924	0,916	R\$ 9.323,13/m²
4	200,00 m²	R\$ 2.000.000,00	0,90	R\$ 9.000,00/m²	0,992	0,924	0,934	0,945	0,794	R\$ 7.149,31/m²
5	400,00 m²	R\$ 4.800.000,00	0,90	R\$ 10.800,00/m²	1,005	0,924	0,841	1,045	0,815	R\$ 8.806,25/m²
6	100,00 m²	R\$ 1.700.000,00	0,90	R\$ 15.300,00/m²	1,005	0,924	0,841	0,938	0,708	R\$ 10.825,80/m²
7	100,00 m²	R\$ 1.800.000,00	0,90	R\$ 16.200,00/m²	0,996	0,924	0,808	0,938	0,666	R\$ 10.792,30/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	7	Área Privativa	83,72 m ²
Graus de liberdade:	6	Idade:	30 anos
tc (tabelado):	1,440	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 1.711,31/m ²	Padrão:	escritório superior c/ elev (-)
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 9.065,63/m ²		
Média:	R\$ 9.921,29/m ²		
Limite superior:	R\$ 10.776,94/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 7.149,31/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 6.944,90/m ²
Valor máximo:	R\$ 11.664,38/m ²	Média:	R\$ 9.921,29/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 12.897,68/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 8.433,10/m ²	R\$ 8.433,10/m ²	
Média:	R\$ 9.921,29/m²	R\$ 9.921,29/m²	
Limite superior:	R\$ 11.409,48/m ²	R\$ 11.409,48/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
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	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* 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.

Pontuação 10

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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

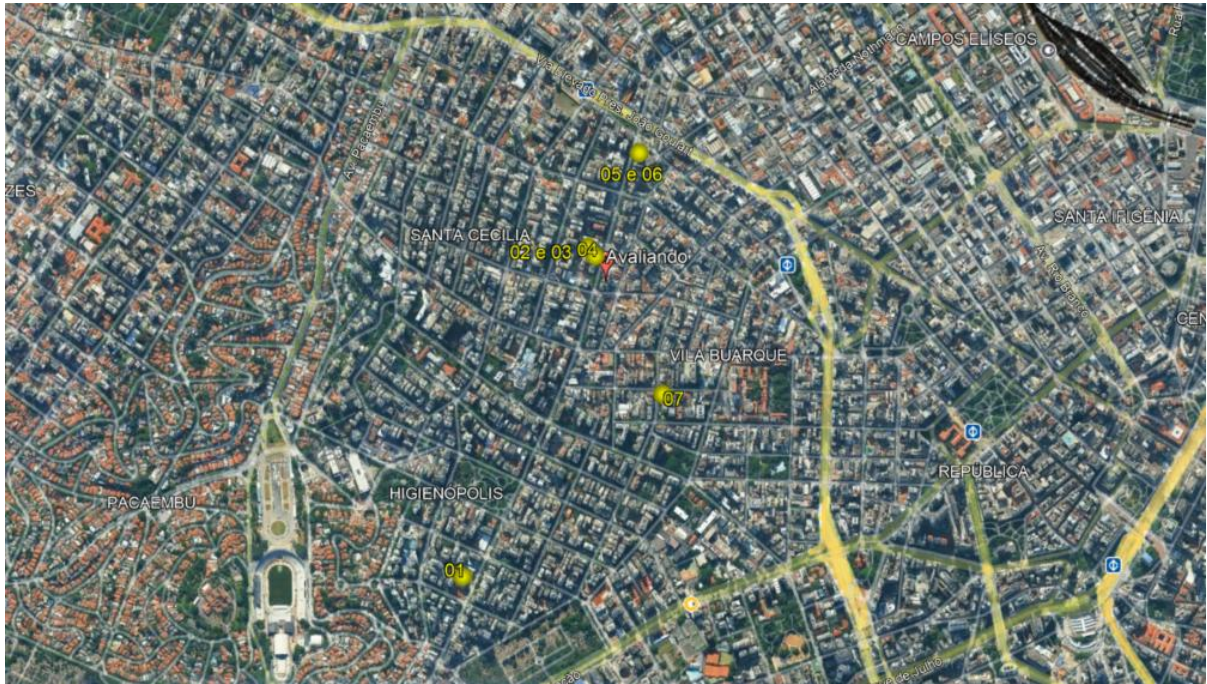
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II **GRAU DE PRECISÃO:** Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elementos 2 e 3



Elemento 4



Elementos 5 e 6



Elemento 7

APÊNDICE B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA DE LOJAS

Pesquisa

Item	Endereço	Outorga	Áreas						Área Construída Equivalente
			Área Construída	Térreo (100%)	Mezanino (70%)	Andares (50%)	SS / Estac. Interno (25%)	Estac. Externo (25%)	
Aval.	Avenida Angélica, 745	8195	237,50 m ²	237,50 m ²	-	-	138,00 m ²	-	272,00 m ²
1	Alameda Barros, 117	5554	304,84 m ²	304,84 m ²	-	-	-	-	304,84 m ²
2	Rua Barão de Tatuí, 327	5560	551,79 m ²	159,28 m ²	233,23 m ²	159,28 m ²	-	-	402,18 m ²
3	Praça Marechal Deodoro, 376	3728	1.845,00 m ²	1.330,00 m ²	515,00 m ²	-	-	-	1.690,50 m ²
4	Rua das Palmeiras, 233	5676	1.205,86 m ²	1.205,86 m ²	-	-	-	-	1.205,86 m ²
5	Avenida Angélica, 359	8005	170,00 m ²	170,00 m ²	-	-	-	-	170,00 m ²
6	Rua Coronel José Eusébio, 145	6609	1.215,51 m ²	1.215,51 m ²	-	-	-	23,00 m ²	1.221,26 m ²

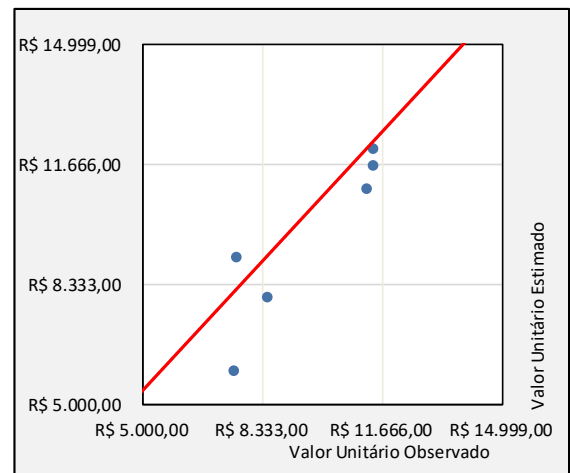
Item	Endereço	Construções				Contato		
		Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Avenida Angélica, 745	30 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	-	-	-
1	Alameda Barros, 117	2 anos	60 anos	a - novo	escritório superior s/ elev	Tabela de Vendas	THINK	Órulo
2	Rua Barão de Tatuí, 327	4 anos	60 anos	a - novo	escritório superior s/ elev (-)	Tabela de Vendas	Niss	Órulo
3	Praça Marechal Deodoro, 376	35 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	Hai Imóveis	Lea	(11) 93502-6120
4	Rua das Palmeiras, 233	30 anos	60 anos	c - regular	escritório superior s/ elev (-)	Sempre Neg. Imob.	-	(31) 98939-1038
5	Avenida Angélica, 359	25 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev (-)	Leardi - Perdizes	Martins	(11) 96900-3209
6	Rua Coronel José Eusébio, 145	2 anos	60 anos	a - novo	escritório superior s/ elev (-)	Tabela de Vendas	Tegra SP	Órulo

Cálculo

Item	Área Construída Equivalente	Valores			Homogeneização (Fatores)				
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	Unitário Homogeneizado
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	304,84 m ²	R\$ 3.869.260,00	0,90	R\$ 11.423,48/m ²	1,095	0,998	0,758	0,850	R\$ 9.715,58/m ²
2	402,18 m ²	R\$ 5.016.399,45	0,90	R\$ 11.225,69/m ²	1,095	1,086	0,766	0,947	R\$ 10.632,59/m ²
3	1.690,50 m ²	R\$ 14.198.000,00	0,90	R\$ 7.558,83/m ²	1,240	1,266	1,087	1,593	R\$ 12.039,07/m ²
4	1.205,86 m ²	R\$ 10.200.000,00	0,90	R\$ 7.612,82/m ²	1,089	1,086	1,000	1,175	R\$ 8.945,99/m ²
5	170,00 m ²	R\$ 1.600.000,00	0,90	R\$ 8.470,59/m ²	1,005	1,350	0,934	1,288	R\$ 10.908,97/m ²
6	1.221,26 m ²	R\$ 15.504.949,95	0,90	R\$ 11.426,28/m ²	1,048	1,086	0,758	0,892	R\$ 10.191,78/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	6	Área Construída Equivalente	272,00 m ²
Graus de liberdade:	5	Idade:	30 anos
tc (tabelado):	1,476	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 1.278,20/m ²	Padrão:	escritório superior c/ elev (-)
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 9.766,56/m ²		
Média:	R\$ 10.405,66/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 11.044,76/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 7.283,96/m ²
		Média:	R\$ 10.405,66/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 13.527,36/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 8.945,99/m ²		
Valor máximo:	R\$ 12.039,07/m ²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 8.844,81/m ²	R\$ 8.844,81/m ²	
Média:		R\$ 10.405,66/m ²	
Limite superior:	R\$ 11.966,51/m ²	R\$ 11.966,51/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
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	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* 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.

Pontuação 10

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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

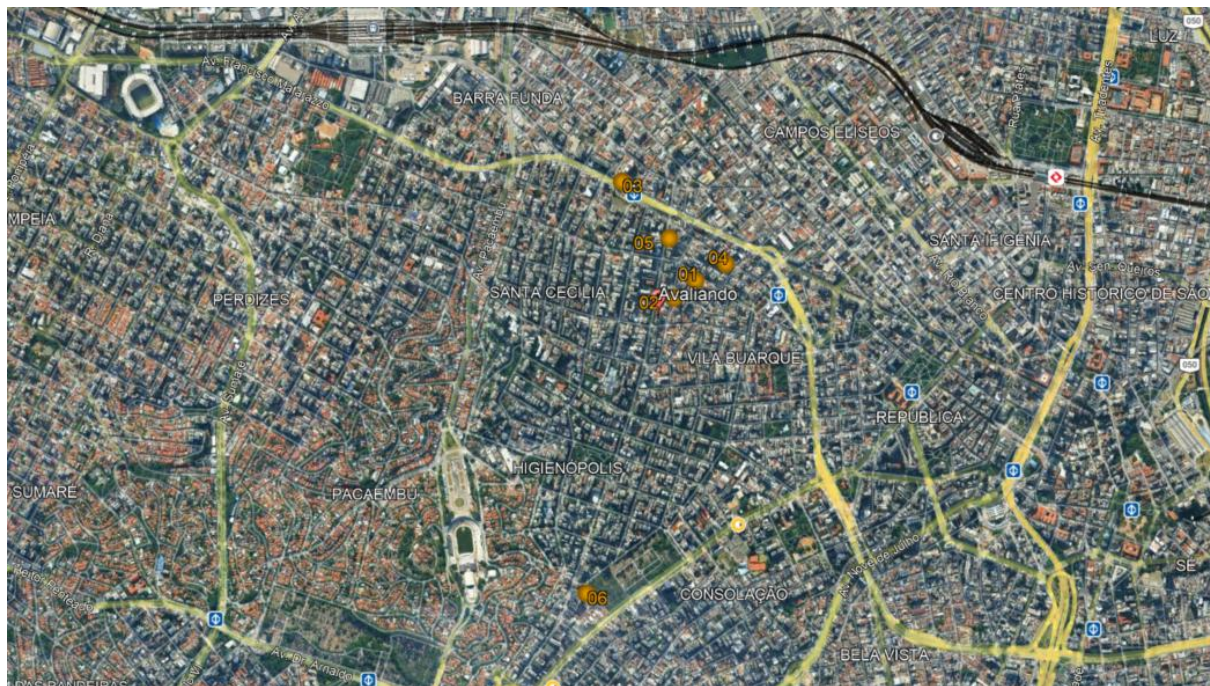
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II **GRAU DE PRECISÃO:** Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6

APÊNDICE C – MÉTODO COMPARATIVO – TERRENO

Pesquisa

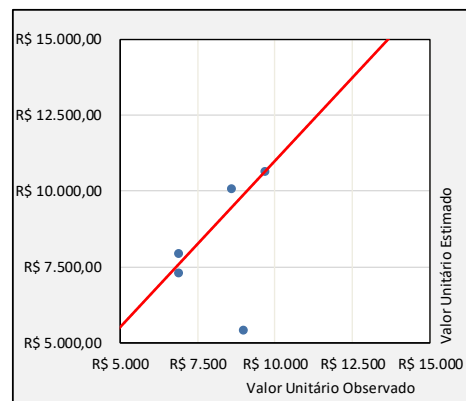
Item	Endereço	Terreno		Zoneamento				Contato		
		Área Total de Terreno	Índice Local	Zona	C.A. Máx	T.O. max	Fator Zona	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Avenida Angélica, 745	1.409,20 m²	100	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana	3,35	0,70	100,00	-	-	-
1	Rua Rego Freitas, 47	868,00 m²	70	ZC - Zona de Centralidade - OUC Centro	4,00	0,70	110,00	Transação: 19/07/2025	ITBI	Tabela de ITBI
2	Rua Marquês de Itu, 268	195,00 m²	70	ZEM - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana - OUC Centro	4,00	0,85	100,00	Transação: 24/06/2025	ITBI	Tabela de ITBI
3	Rua Tupi, 174	2.200,00 m²	90	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - OUC Água Branca	4,00	0,70	110,00	RX Imóveis	Laís	(11) 98935-3257
4	Avenida São João, 2074	1.222,00 m²	70	ZEM - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana	2,00	0,70	90,00	Umurama Imóveis	-	(11) 99657-5390
5	Alameda Barros, 167	1.165,00 m²	95	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana	4,00	0,70	110,00	C2+ Neg. Imob.	Márcio	(11) 94308-0308

Cálculo

Item	Área Total de Terreno	Valores			Homogeneização (Fatores)		Fator Final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator Oferta	Unitário COM fator oferta	Localização	Zoneamento		
					OK	OK		
1	868,00 m²	R\$ 6.000.000,00	1,00	R\$ 6.912,44/m²	1,429	0,909	1,338	R\$ 9.246,51/m²
2	195,00 m²	R\$ 1.350.000,00	1,00	R\$ 6.923,08/m²	1,429	1,000	1,429	R\$ 9.890,11/m²
3	2.200,00 m²	R\$ 20.000.000,00	0,95	R\$ 8.636,36/m²	1,111	0,909	1,020	R\$ 8.810,84/m²
4	1.222,00 m²	R\$ 11.609.000,00	0,95	R\$ 9.025,00/m²	1,429	1,111	1,540	R\$ 13.895,63/m²
5	1.165,00 m²	R\$ 11.921.000,00	0,95	R\$ 9.720,99/m²	1,053	0,909	0,962	R\$ 9.348,89/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Total de Terreno	1.409,20 m ²
Graus de liberdade:	4	Índice Local	100
tc (tabelado):	1,533	Topografia	Plano
Amplitude:	R\$ 2.852,73/m ²	Zoneamento:	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
Limite inferior:	R\$ 8.812,03/m ²		
Média:	R\$ 10.238,40/m ²		
Limite superior:	R\$ 11.664,76/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 8.810,84/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 7.166,88/m ²
Valor máximo:	R\$ 13.895,63/m ²	Média:	R\$ 10.238,40/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 13.309,92/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator de profundidade (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 8.702,64/m ²	R\$ 8.702,64/m ²	
Média:	R\$ 10.238,40/m ²	R\$ 10.238,40/m ²	
Limite superior:	R\$ 11.774,16/m ²	R\$ 11.774,16/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
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	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* 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.

Pontuação 10

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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

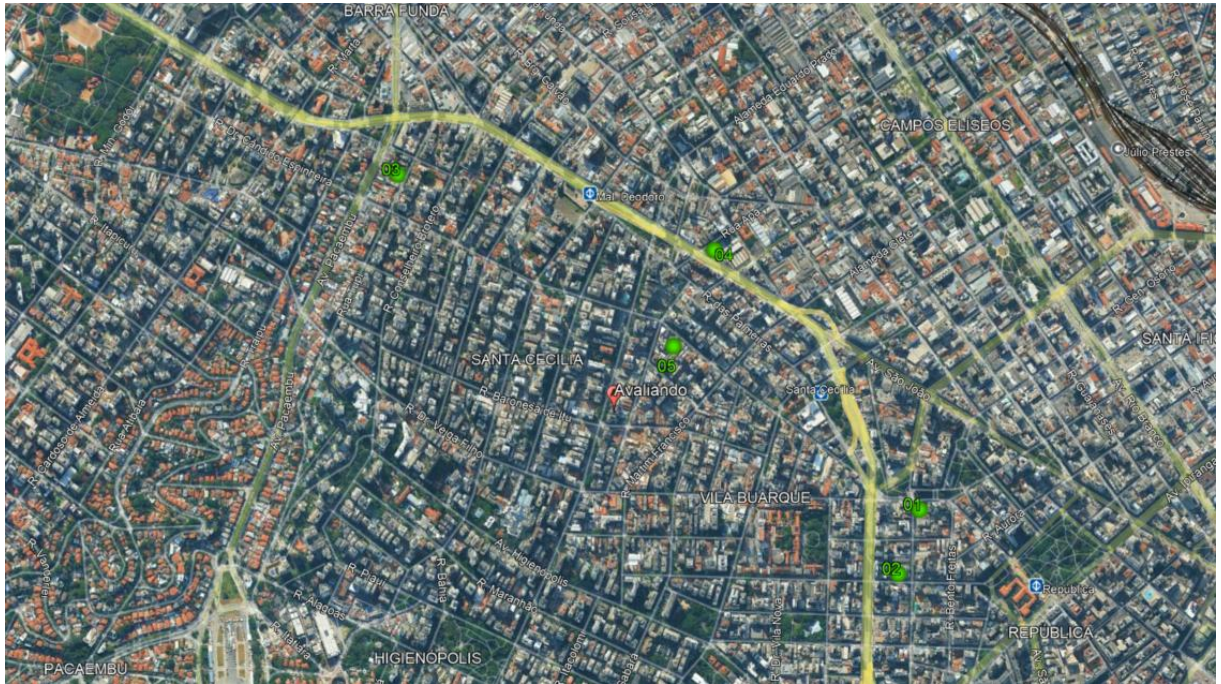
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II **GRAU DE PRECISÃO:** Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

APÊNDICE D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em razão do tamanho dos arquivos, deixamos de incluir os anexos neste laudo. Os documentos utilizados nesta avaliação encontram-se em nossa base de dados para o caso de necessidade de consulta.