

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 29.405.049/1124

SOLICITANTE:	BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	AV. DOUTOR CARDOSOS DE MELO, 1.855 ED. FRANCISCO LOPES CONJUNTOS 11 E 12 SÃO PAULO – SP
	TIPO:	CONJUNTO COMERCIAL
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA PRIVATIVA:	CONJUNTO 11 - 384,810 M² CONJUNTO 12 - 384,810 M²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	CONJUNTO 11 - 612,490 M² CONJUNTO 12 - 612,490 M² VAGAS DE GARAGEM - 326,900 M²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: NOVEMBRO/2024 VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 8.300.000,00	

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código D503-AECF-870C-0EE1.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	10
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	11
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	11
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	11
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....	12
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	13
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	13
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	14
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	16
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	17
3.1. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO FRANCISCO LOPES	17
3.2. DESCRIÇÃO DA UNIDADE AVALIANDA	20
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	26
1. CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL	26
2. CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	27
3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	29
4. SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES.....	30
V. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	31
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	31
2. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS <i>VERSUS</i> VALORES ESTIMADOS PELO MODELO.....	32
VI. CONCLUSÃO	33
VII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	34



FACHADA DO EDIFÍCIO

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, procedeu a avaliação dos conjuntos comerciais localizados à Av. Doutor Cardoso de Melo nº 1.855, Ed. Francisco Lopes, conjuntos 11 e 12 e Vagas de garagem, Vila Olímpia, São Paulo - SP, classificados como Propriedades para Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela BR Capital DTVM S.A.

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

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- cópia das matrículas nºs Conjuntos 52.101 e 52.102, Vagas 52.481 a 52.491 e 52.275 a 52.277 do 4º Cartório de RGI de São Paulo/SP;
- cópia das guias de IPTU.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

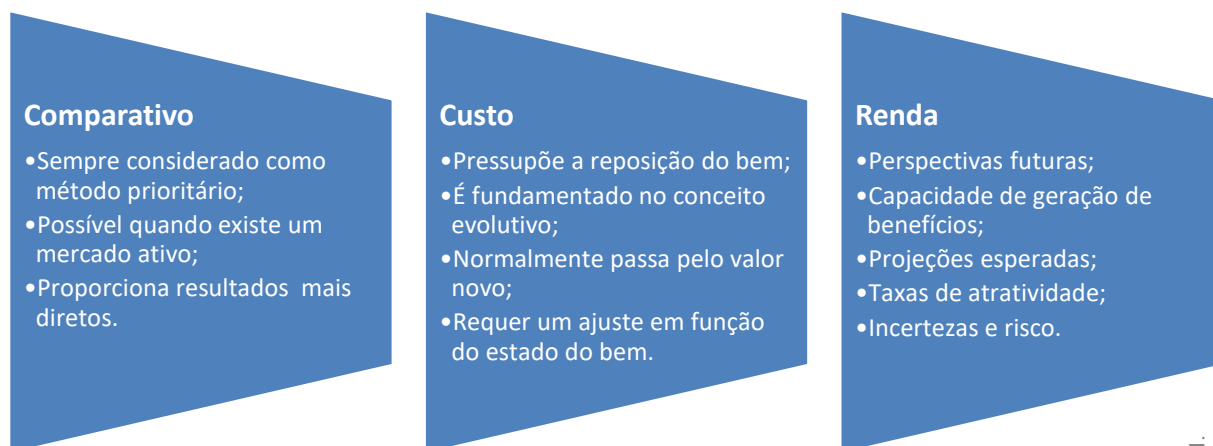
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da **RENDA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código D503-AECF-870C-0EE1.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Residencial multifamiliar, residencial unifamiliar e comercial/serviços
Distribuição da Ocupação Predominante:	Vertical
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Shopping Vila Olímpia, Estação CPTM Vila Olímpia, Parque do Povo, comércios e serviços da região
Área Sujeita à Enchentes:	Não



CIRCUNVIZINHANÇA

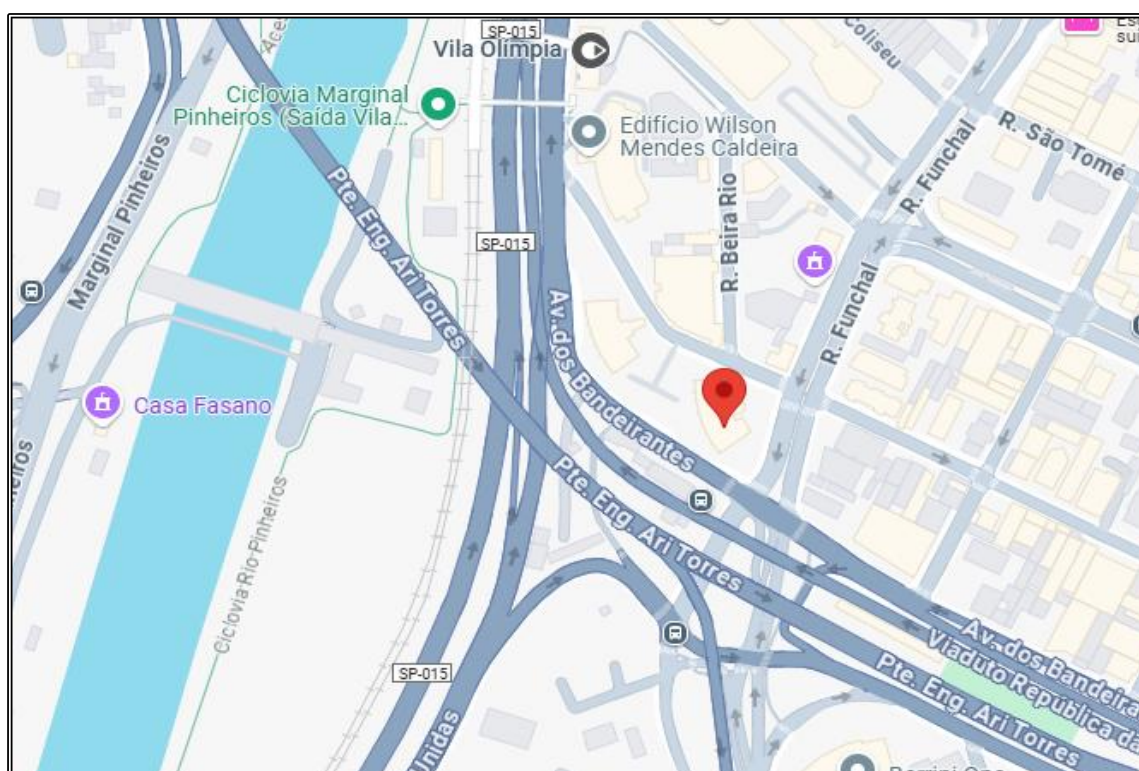
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Avenidas Juscelino Kubitschek, Marginal Pinheiros, Nações Unidas, Rua Funchal e Rua Gomes de Carvalho
Intensidade de Tráfego:	Média/alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus, lotação, metrô e trem
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1.855, Bairro Vila Olímpia, Cidade e Estado de São Paulo.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Avenida Doutor Cardoso de Melo
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Única
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio ou luminárias comuns
Nível Comercial:	Médio/alto



AVENIDA DOUTOR CARDOSO DE MELO

Denominação:	Rua Funchal
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Pedras drenantes e concreto
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Alto



RUA FUNCHAL

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 10.186,00 - conforme IPTU

FRAÇÃO IDEAL TOTAL:

UNIDADE	FRAÇÃO IDEAL %	ÁREA TOTAL TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL m²
Cj-11	1,1172%	10.186,00	113,80
Cj-12	1,1172%	10.186,00	113,80
Vaga 136	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 137	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 138	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 139	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 140	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 141	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 142	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 143	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 144	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 145	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 146	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 145	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 146	0,0678%	10.186,00	6,91
Vaga 147	0,0678%	10.186,00	6,91
TOTAL	3,1836%		324,28

=====

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

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO FRANCISCO LOPES

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação:	Construído
Nº de Pavimentos:	18, sendo 2 subsolos+térreo e 15 pavimentos tipos
Padrão Construtivo:	Superior
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada
Apoio da Cobertura:	Concreto
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex e vidros fumê
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	41 anos

COMPLEMENTOS

Nº Elevadores Sociais:	05
Capacidade Total:	1.400 kg ou 20 pessoas
Marca:	Otis
Segurança:	TV, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme(infra-vermelho)
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Ar Condicionado:	Central
Áreas Comuns:	Recepção, jardim externo, circulação e garagem
Escada:	Independente com porta corta fogo
Tecnologia:	Comunicação com satélite, fibra ótica e linha digital

CONSTITUIÇÃO DOS PAVIMENTOS

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



TÉRREO - ENTRADA



TÉRREO – ACESSO ELEVADORES

3.2 DESCRIÇÃO DA UNIDADE AVALIANDA

Denominação:	Conjuntos n ^{os} 11 e 12 e vagas de garagem
Tipo:	Comercial
Nº de Unidades:	02
Dependências Internas:	Estações de trabalho, salas individual, copa e sanitários
Vagas de Garagem:	14
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	41 anos

QUADRO DE ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS:

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (m²)	ÁREA COMUM (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m²)	FRAÇÃO IDEAL %
Cj-11	384,81	227,68	612,49	1,1172%
Cj-12	384,81	227,68	612,49	1,1172%
Vaga 136			23,35	0,0678%
Vaga 137			23,35	0,0678%
Vaga 138			23,35	0,0678%
Vaga 139			23,35	0,0678%
Vaga 140			23,35	0,0678%
Vaga 141			23,35	0,0678%
Vaga 142			23,35	0,0678%
Vaga 143			23,35	0,0678%
Vaga 144			23,35	0,0678%
Vaga 145			23,35	0,0678%
Vaga 146			23,35	0,0678%
Vaga 147			23,35	0,0678%
TOTAL	769,620	455,360	1.551,880	3,1836%

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Laminado, carpete e porcelanato
Parede:	Massa com pintura à base de látex, cerâmica e madeira
Forro:	Gesso
Esquadria:	Alumínio e ferro



CONJUNTO 11 E 12 – ACESSO AO CONJUNTO



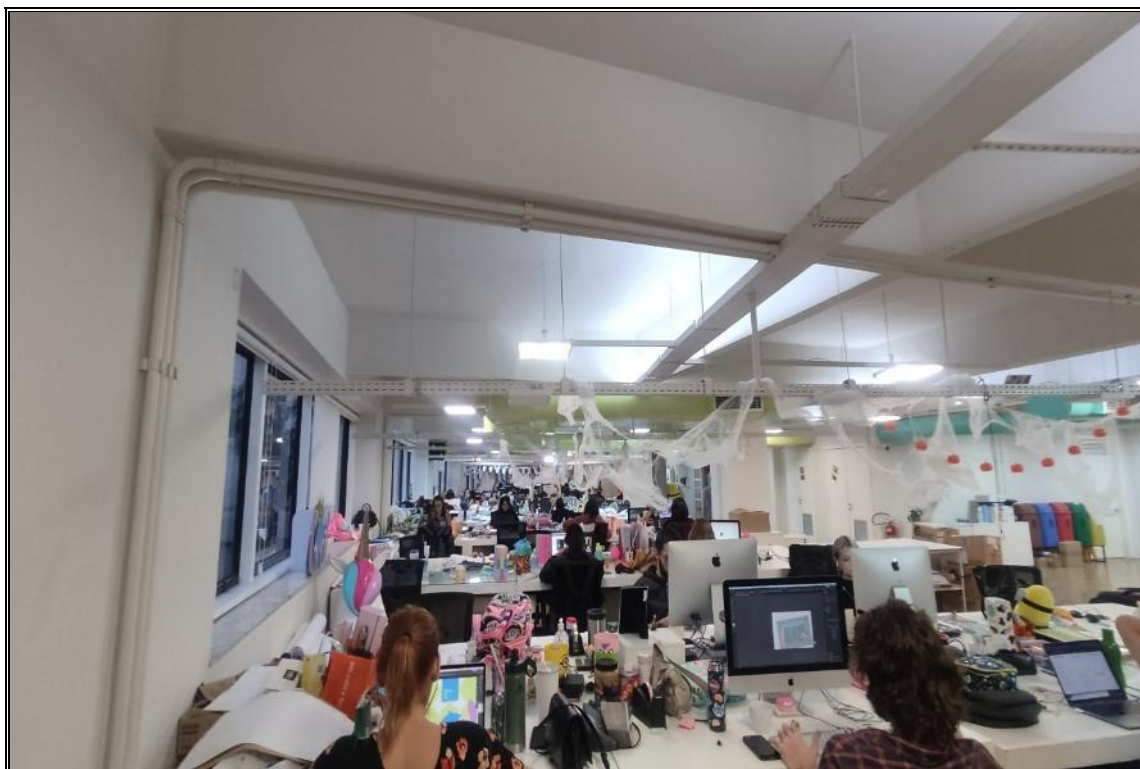
CONJUNTO 11 E 12 – RECEPÇÃO



CONJUNTO 11 E 12 – ESTAÇÃO DE TRABALHO



CONJUNTO 11 E 12 – COPA



CONJUNTO 11 E 12 – ESTAÇÃO DE TRABALHO



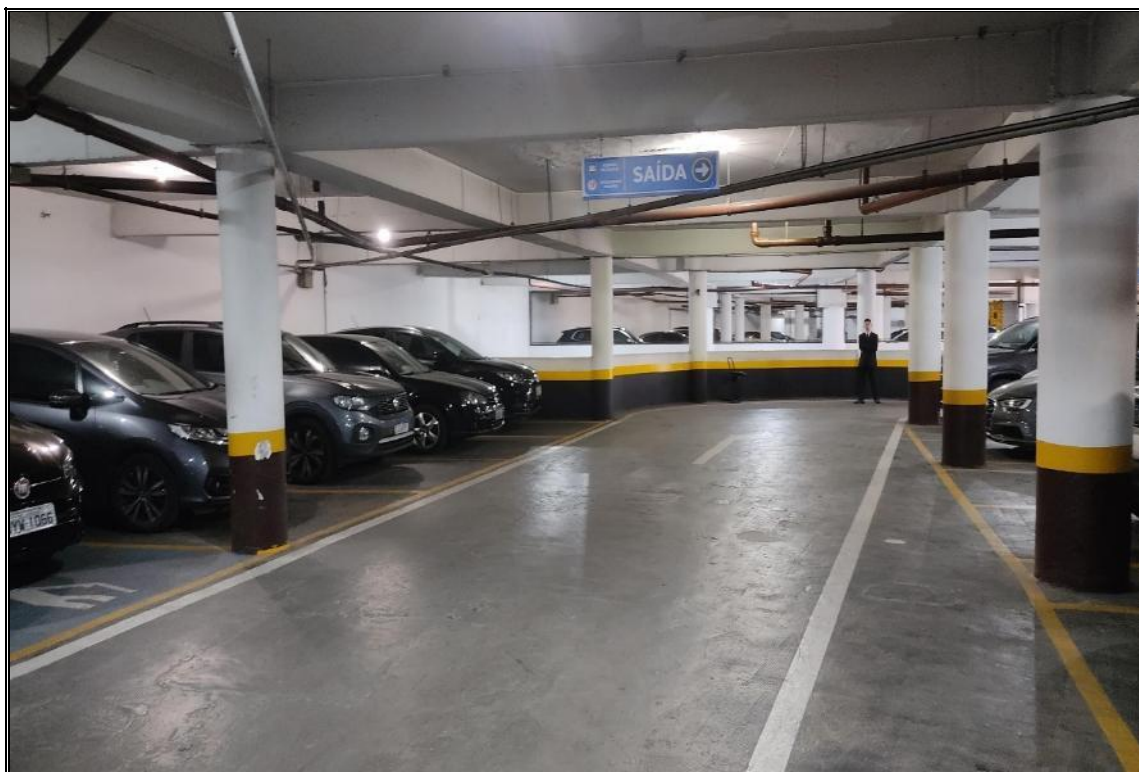
CONJUNTO 11 E 12 – SALA DE REUNIÃO



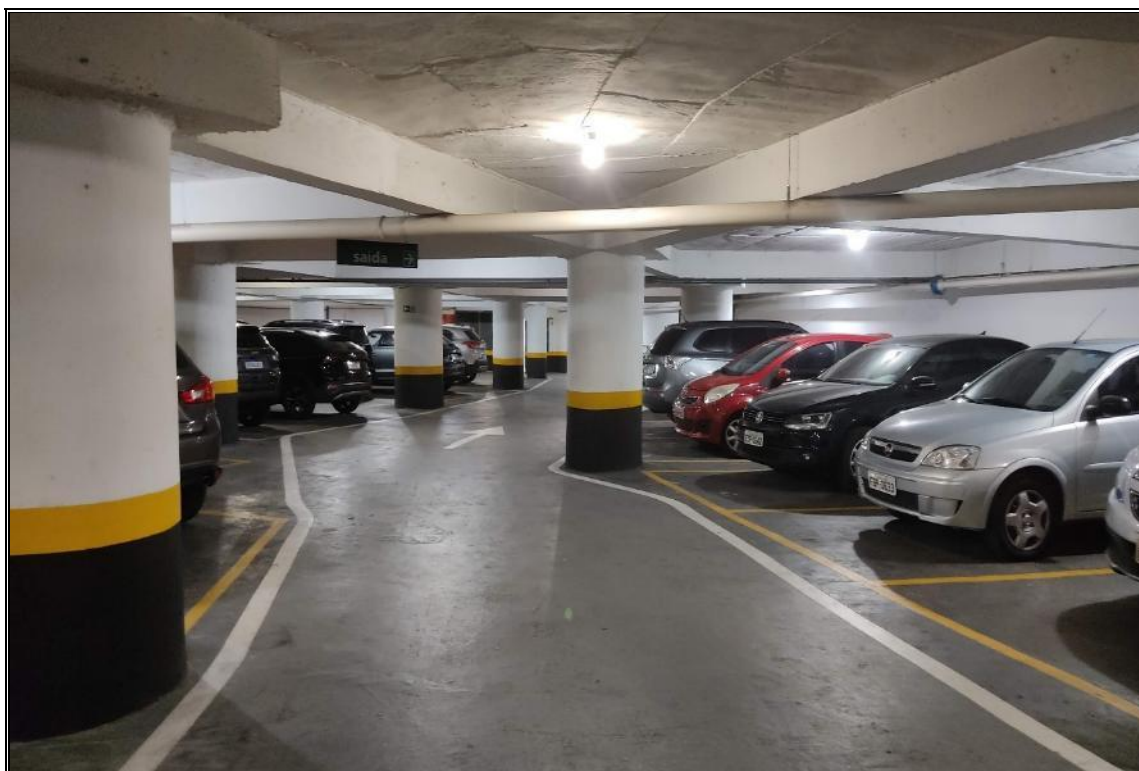
CONJUNTO 11 E 12 – SALA REUNIÃO



CONJUNTO 11 E 12 – SANITÁRIO



ESTACIONAMENTO - 1º SUBSOLO



ESTACIONAMENTO - 2º SUBSOLO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código D503-AECF-870C-0EE1.

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

1. CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL

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

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

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

2. CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO

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

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

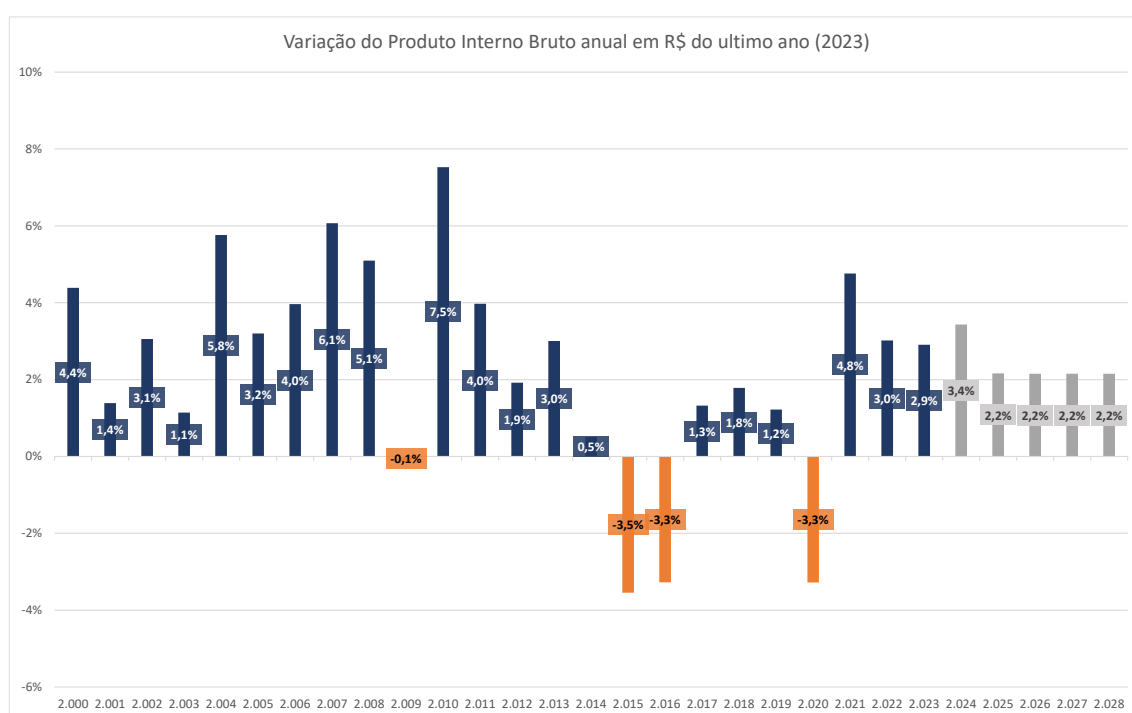
O mercado de trabalho melhorou com a queda no desemprego, mas persiste o emprego informal e salários baixos. A recuperação é desigual, com muitos ainda subempregados. O governo enfrenta um cenário fiscal delicado, com altos níveis de dívida e déficit público, e busca implementar reformas, especialmente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

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

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

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

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



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

3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

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

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

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

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

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

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

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

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

4. SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES

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

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

V. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

Com base nos parâmetros expostos anteriormente, definiram-se os seguintes valores:

Sala 11

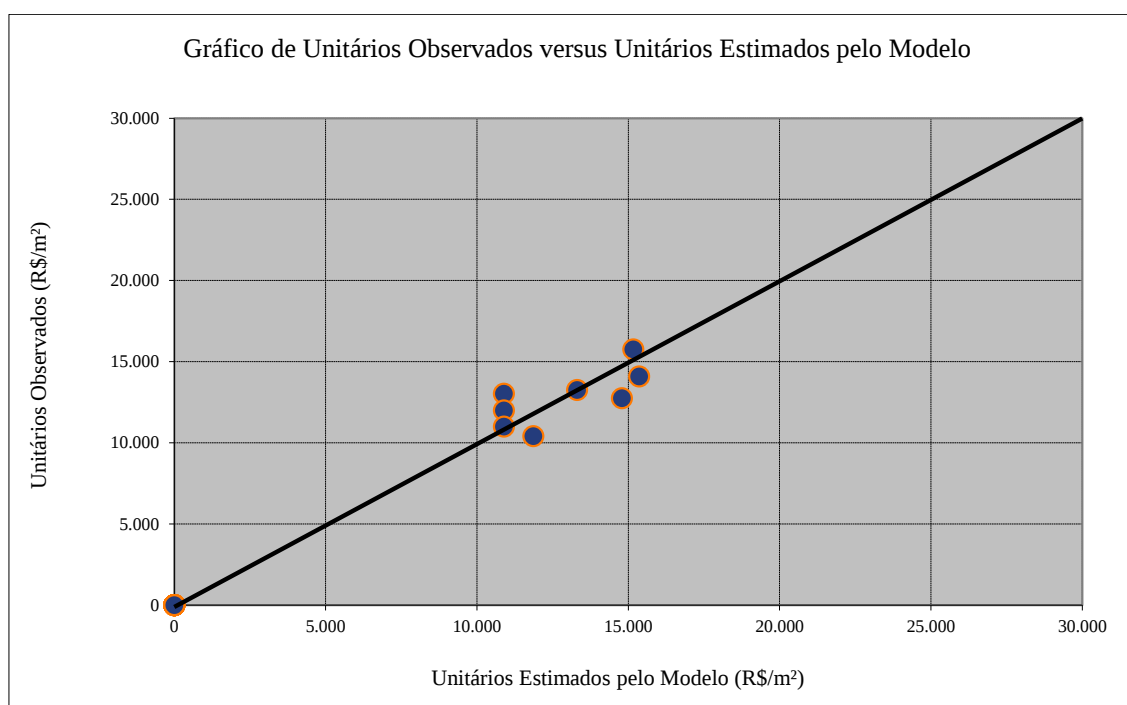
VALOR:	Área Privativa (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Valor (R\$)
MERCADO:	384,81	10.784,18	4.150.000,00

Sala 12

VALOR:	Área Privativa (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Valor (R\$)
MERCADO:	384,81	10.784,18	4.150.000,00

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

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



VI. CONCLUSÃO

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

Valor de Mercado de Compra e Venda: R\$ 8.300.000,00

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente¹ por

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

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

VII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 29.405.049/1124, que se compõe de 34 (trinta e quatro) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- tratamento de dados;
- especificação da avaliação.

Osasco, 10 de março de 2025.

TRATAMENTO DE DADOS

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código D503-AECF-870C-0EE1.

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS

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

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

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

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

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

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

FATOR 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 aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = 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 $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

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.

SALA 11

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	10.784,18	
Desvio Padrão	1.231,07	
Coefficiente de Variação	11%	
Limite Inferior	7.548,93	
Limite Superior	14.019,44	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	10.784,18	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	10.168,30	-6%
Superior	11.400,06	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	10.784,18
Valor do imóvel	4.149.900
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.913.000
Superior	4.387.000

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código D503-AECF-870C-0EE1.

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro		13%	
Unitário Homog. 		11%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	14%	V. Prop. Área	14%
V. Depreciação	22%	V. Frentes	#DIV/0!
V. Localização	13%	V. Classe	13%
V. Vagas	11%	V. NãoUsado:	13%
V. Testada	13%	V. NãoUsado:	13%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão 	14%	V. Prop. Área 	14%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação 	9%	V. FrentesMúltipla:	13%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização 	13%	V. Classe 	13%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas 	12%	V. NãoUsado: 	13%
Peso	20%	Peso	0%
V. Testada 	13%	V. NãoUsado: 	13%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		

SALA 12

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	10.784,18	
Desvio Padrão	1.231,07	
Coefficiente de Variação	11%	
Limite Inferior	7.548,93	
Limite Superior	14.019,44	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	10.784,18	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	10.168,30	-6%
Superior	11.400,06	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	10.784,18
Valor do imóvel	4.149.900
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.913.000
Superior	4.387.000

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código D503-AECF-870C-0EE1.

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro		13%	
Unitário Homog. 		11%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	14%	V. Prop. Área	14%
V. Depreciação	22%	V. Frentes	#DIV/0!
V. Localização	13%	V. Classe	13%
V. Vagas	11%	V. NãoUsado:	13%
V. Testada	13%	V. NãoUsado:	13%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão 	14%	V. Prop. Área 	14%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação 	9%	V. FrentesMúltipla:	13%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização 	13%	V. Classe 	13%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas 	12%	V. NãoUsado: 	13%
Peso	20%	Peso	0%
V. Testada 	13%	V. NãoUsado: 	13%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		

TRATAMENTO ESTATÍSTICO - VENDA

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código D503-AECF-870C-0EE1.

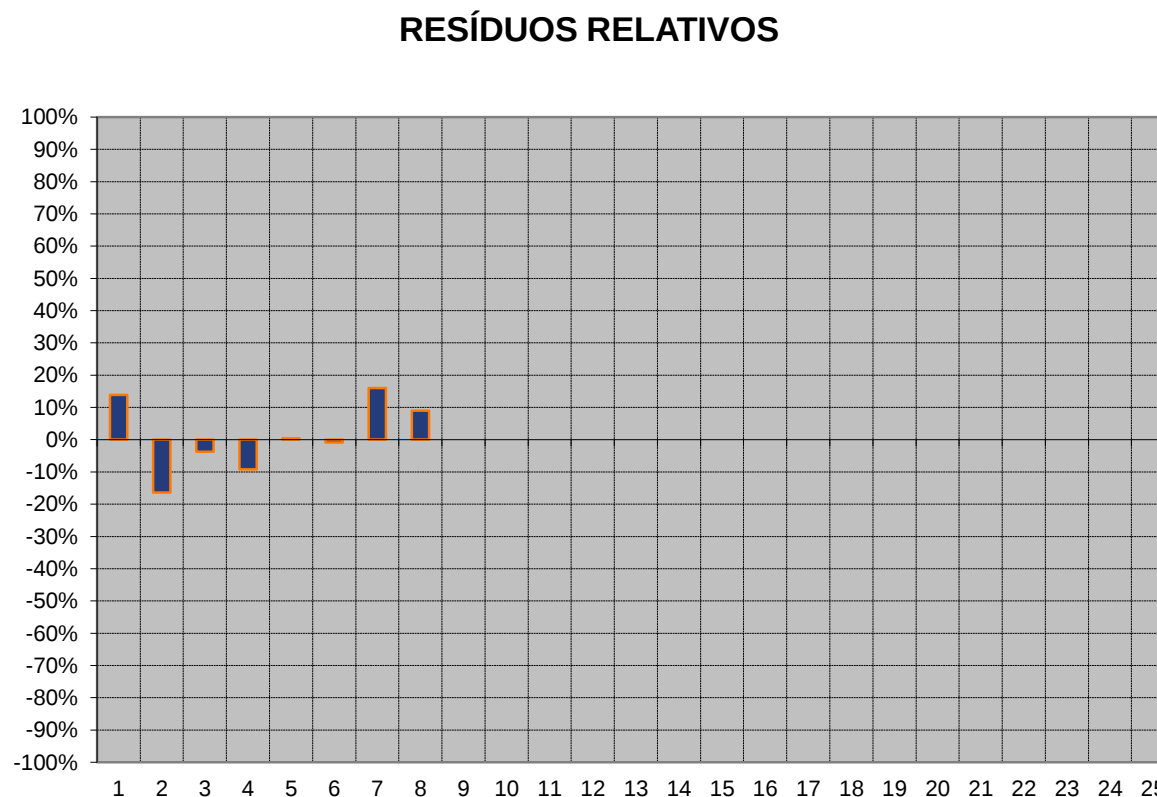
ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1955	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1184	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1608
Complemento:	Edifício Francisco Lopes - 11	Edifício Francisco Lopes	Edifício Brasília Machado Neto	Edifício Olímpia Trade Center	Edifício Francisco Lopes	Edifício Maximum Office
Bairro:	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	dez/24	jan/25	jan/25	jan/25	jan/25	jan/25
Preço (R\$):		4.000.000,00	9.748.888,00	9.600.000,00	9.216.000,00	8.800.000,00
Situação Venda:		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Privativa (m²):	384,81	384,00	748,00	609,00	768,00	664,00
Vagas:	7	7	14	18	14	26
Idade (anos):	41	41	41	17	41	27
Estado de Conservação:	B - entre novo e regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Imobiliária:		Itaim Ville	FL Brokers	FL Brokers	FL Brokers	SJR
Contato:		Angélica	Amanda	Amanda	Amanda	Jenifer
Telefone:		(11) 3588-0808	(11) 5502-1010/ 94322-6080	(11) 5502-1010/ 94322-6080	(11) 5502-1010/ 94322-6080	(11) 2539-8895/ 99859-6088

ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1955	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 900	Rua Doutor Cardoso De Melo, 1450		
Complemento:	Edifício Francisco Lopes - 11	Edifício Brasília Machado Neto	Edifício Dr. Cardoso de Melo	Edifício Olympic Tower		
Bairro:	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia		
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo		
UF:	SP	SP	SP	SP		
Data Base:	dez/24	jan/25	jan/25	jan/25		
Preço (R\$):		8.465.820,00	5.000.000,00	4.229.000,00		
Situação Venda:		oferta	oferta	oferta		
Área Privativa (m²):	384,81	770,00	392,00	300,00		
Vagas:	7	14	12	8		
Idade (anos):	41	41	20	24		
Estado de Conservação:	B - entre novo e regular	C - regular	C - regular	C - regular		
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0		
Imobiliária:		SJR	SJR	ASX		
Contato:		Jenifer	Jenifer	Vagner		
Telefone:		(11) 2539-8895/ 99859-6088	(11) 2539-8895/ 99859-6088	(11) 3502-3294/ 96602-7000		

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Classe	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	10.416,67	1,00	1,00	0,90	9.375,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	9.468,75	dentro
2	13.033,27	1,00	1,00	0,90	11.729,94	1,00	1,00	1,01	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	12.902,93	dentro
3	15.763,55	1,00	1,00	0,90	14.187,20	0,97	1,00	0,76	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	11.207,89	dentro
4	12.000,00	1,00	1,00	0,90	10.800,00	1,00	1,00	1,01	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	11.880,00	dentro
5	13.253,01	1,00	1,00	0,90	11.927,71	0,95	1,06	0,82	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10.734,94	dentro
6	10.994,57	1,00	1,00	0,90	9.895,11	1,00	1,00	1,01	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	10.884,62	dentro
7	12.755,10	1,00	1,00	0,90	11.479,59	0,97	1,06	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	9.298,47	dentro
8	14.096,67	1,00	1,00	0,90	12.687,00	0,98	1,06	0,80	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	9.895,86	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	#####	11.863,78	1.447,11	14%
2	#####	10.893,11	(2.140,16)	-16%
3	#####	15.167,62	(595,93)	-4%
4	#####	10.893,11	(1.106,89)	-9%
5	#####	13.313,80	60,79	0%
6	#####	10.893,11	(101,46)	-1%
7	#####	14.793,11	2.038,01	16%
8	#####	15.362,08	1.265,41	9%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				9%



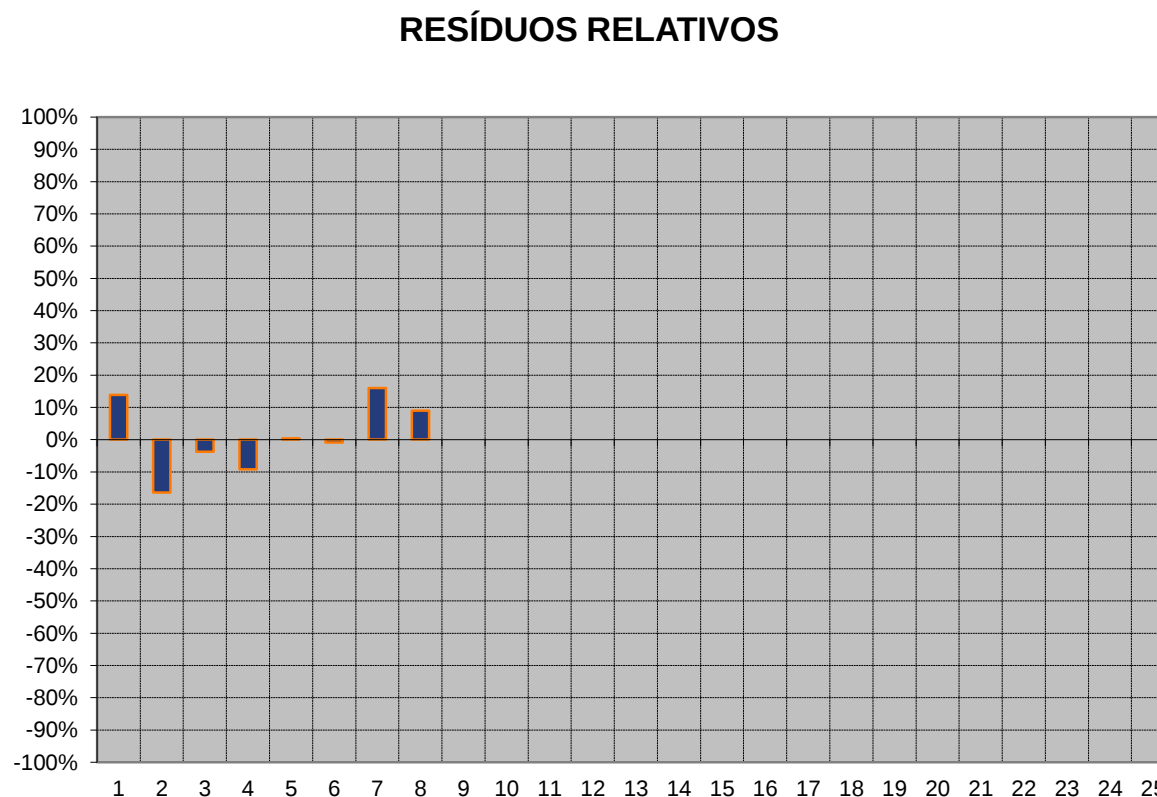
ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1955	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1184	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1608
Complemento:	Edifício Francisco Lopes - 12	Edifício Francisco Lopes	Edifício Brasília Machado Neto	Edifício Olímpia Trade Center	Edifício Francisco Lopes	Edifício Maximum Office
Bairro:	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	dez/24	jan/25	jan/25	jan/25	jan/25	jan/25
Preço (R\$):		4.000.000,00	9.748.888,00	9.600.000,00	9.216.000,00	8.800.000,00
Situação Venda:		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Privativa (m²):	384,81	384,00	748,00	609,00	768,00	664,00
Vagas:	7	7	14	18	14	26
Idade (anos):	41	41	41	17	41	27
Estado de Conservação:	B - entre novo e regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Imobiliária:		Itaim Ville	FL Brokers	FL Brokers	FL Brokers	SJR
Contato:		Angélica	Amanda	Amanda	Amanda	Jenifer
Telefone:		(11) 3588-0808	(11) 5502-1010/ 94322-6080	(11) 5502-1010/ 94322-6080	(11) 5502-1010/ 94322-6080	(11) 2539-8895/ 99859-6088

ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1955	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 900	Rua Doutor Cardoso De Melo, 1450		
Complemento:	Edifício Francisco Lopes - 12	Edifício Brasília Machado Neto	Edifício Dr. Cardoso de Melo	Edifício Olympic Tower		
Bairro:	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia		
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo		
UF:	SP	SP	SP	SP		
Data Base:	dez/24	jan/25	jan/25	jan/25		
Preço (R\$):		8.465.820,00	5.000.000,00	4.229.000,00		
Situação Venda:		oferta	oferta	oferta		
Área Privativa (m²):	384,81	770,00	392,00	300,00		
Vagas:	7	14	12	8		
Idade (anos):	41	41	20	24		
Estado de Conservação:	B - entre novo e regular	C - regular	C - regular	C - regular		
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0		
Imobiliária:		SJR	SJR	ASX		
Contato:		Jenifer	Jenifer	Vagner		
Telefone:		(11) 2539-8895/ 99859-6088	(11) 2539-8895/ 99859-6088	(11) 3502-3294/ 96602-7000		

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Classe	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	10.416,67	1,00	1,00	0,90	9.375,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	9.468,75	dentro
2	13.033,27	1,00	1,00	0,90	11.729,94	1,00	1,00	1,01	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	12.902,93	dentro
3	15.763,55	1,00	1,00	0,90	14.187,20	0,97	1,00	0,76	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	11.207,89	dentro
4	12.000,00	1,00	1,00	0,90	10.800,00	1,00	1,00	1,01	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	11.880,00	dentro
5	13.253,01	1,00	1,00	0,90	11.927,71	0,95	1,06	0,82	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10.734,94	dentro
6	10.994,57	1,00	1,00	0,90	9.895,11	1,00	1,00	1,01	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	10.884,62	dentro
7	12.755,10	1,00	1,00	0,90	11.479,59	0,97	1,06	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	9.298,47	dentro
8	14.096,67	1,00	1,00	0,90	12.687,00	0,98	1,06	0,80	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	9.895,86	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	#####	11.863,78	1.447,11	14%
2	#####	10.893,11	(2.140,16)	-16%
3	#####	15.167,62	(595,93)	-4%
4	#####	10.893,11	(1.106,89)	-9%
5	#####	13.313,80	60,79	0%
6	#####	10.893,11	(101,46)	-1%
7	#####	14.793,11	2.038,01	16%
8	#####	15.362,08	1.265,41	9%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				9%



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					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

11%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU III

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código D503-AECF-870C-0EE1.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/D503-AECF-870C-0EE1> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D503-AECF-870C-0EE1



Hash do Documento

C582CC7096BD7049224FD121DC7641A7D476632A690B731626D3812AA2A1922E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/03/2025 é(são) :

☒ Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 11/03/2025 10:50 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Tue Mar 11 2025 10:50:56 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 189.121.240.114

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

8CADF1D346E616A3C12BFABC1265882C70143775EBD8700E121D0C4B633A6313

