

CON\$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA
NOSSAS
SOLUÇÕES



Laudo de Avaliação

Número: 31.117.001/0726

Data Base: julho/2026

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.

Solicitante:	ALTA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A			
Finalidade:	Apoio à Operação de Garantia			
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada			
Endereço:	Praça Cornélia nº 48		CEP:	05043-030
Bairro:	Água Branca	Cidade:	São Paulo	UF: SP
Tipo do Imóvel:	Loja			
Uso do Imóvel:	Comercial			
Área Privativa:	1.071,02 m ² (conforme matrícula)			
Área Total:	1.581,34 m ² (conforme matrícula)			
Nº de Vagas:	08 vagas de garagem (no subsolo)			



VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R\$ 8.259.300,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:	R\$ 5.781.510,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Sílvia José Velludo.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



ÍNDICE

1.	LOCALIZAÇÃO	4
2.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL	4
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1.	LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	4
3.2.	INFRAESTRUTURA URBANA	4
4.	CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO	5
5.	CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA	5
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
7.	METODOLOGIA	8
7.1.	NORMAS TÉCNICAS	8
7.2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	8
7.3.	CRITÉRIO ADOPTADO.....	10
7.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
7.5.	DEFINIÇÕES TÉCNICAS DE VALORES	10
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8.1.	CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL	14
8.2.	CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	14
8.3.	CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	16
8.4.	SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES	17
9.	AVALIAÇÃO	18
9.1.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	18
9.2.	MEMORIAL DE CÁLCULO	18
9.3.	CONCLUSÃO	19
10.	TERMO DE ENCERRAMENTO	20
11.	ANEXOS.....	21

Este documento foi assinado eletronicamente por Sílvia José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Praça Cornélia nº 48			
Bairro:	Água Branca	Cidade:	São Paulo	UF: SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Praça Cornélia
Mãos de Direção:	Única
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Uma
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Cimentadas

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

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

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus / Metrô / Trem
Intensidade de Tráfego	Média
Nível de Escoamento	Bom
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde / Cultura / Lazer
Melhoramentos Públicos:	Água potável / Esgotamento sanitário / Coleta de resíduos sólidos / Energia elétrica / Internet / Redes de comunicação e televisão / Rede de fibra óptica / Águas pluviais / Gás canalizado
Polos de influência:	Sesc Pompéia, metrô Lapa e Água Branca e trem Água Branca
Principais vias de acesso:	Ruas Clélia, Guaicurus e Av. Pompéia



4. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

Nome:	Alta Romana
Nº Pavimentos:	11 (02 subsolos, térreo, mezanino, 06 pavimentos tipo, cobertura)
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Não informado
Idade Aparente:	01 ano
Estado de Conservação:	A – Novo
Nº Elevadores:	01 elevador a ser instalado (exclusivo da unidade, atendendo subsolo, térreo e pavimento superior)
Marca dos Elevadores:	A definir
Capacidade:	A definir
Ar-Condicionado:	Não instalado; prevista a infraestrutura para instalação.
Segurança contra Incêndio:	Não instalado; prevista a infraestrutura para instalação dos equipamentos padrão de segurança contra incêndio.

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

Identificação:	Loja
Dependências Internas:	Térreo: Salão sem sanitário Superior: Salão sem sanitário
Área Privativa:	1.071,02 m ²
Área Total:	1.581,34 m ²
Fração Ideal:	6,7566 %
Nº Vagas:	08 vagas
Idade:	01 ano
Estado de Conservação:	A - Novo
Piso:	Cimentado
Parede:	Sem revestimento
Forro:	Laje aparente
Esquadria:	Alumínio
Observações:	Dependências externas: vagas de garagem no subsolo. A ausência de revestimentos de acabamento faz parte das condições de entrega do imóvel. A definição e execução desses acabamentos são de responsabilidade do futuro locatário ou adquirente, conforme suas necessidades de uso.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES



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

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

A matrícula nº 177.737 registra Patrimônio de Afetação (Av.1) e Hipoteca em favor do Itaú Unibanco S/A (Av.2). Para efeito exclusivo desta avaliação, o valor foi estimado sob a premissa hipotética de imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, não se atribuindo aos gravames registraes efeito sobre o valor de mercado.

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

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

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto da avaliação, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emana da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



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 da matrícula nº 177.737 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de SP;
- cópia das plantas;
- cópia do IPTU.

Para fins de cálculo, adotou-se a área equivalente da unidade, de 816,69 m², composta pelo pavimento térreo (562,35 m², coeficiente 1,00) e pelo pavimento superior/sobreloja (508,67 m², coeficiente 0,50): $562,35 \times 1,00 + 508,67 \times 0,50 = 816,69 \text{ m}^2$. Consideraram-se 8 vagas de garagem no subsolo. Ressalva-se que a vinculação das 8 vagas à unidade avaliada baseia-se em informação verbal prestada na vistoria, não havendo, na matrícula, indicação expressa dessa vinculação. A data-base da avaliação é julho de 2026 e a vistoria foi realizada em 07/07/2026.

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

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

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

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

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

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

7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação

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

Comparativo

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

Custo

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

Renda

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

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



- **Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado**

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

- **Método Evolutivo (CUSTO)**

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

- **Método da Capitalização da RENDA**

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

- **Método Involutivo (variante da RENDA)**

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

- **Método Comparativo Direto de Custo**

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

- **Método da Quantificação de Custo**

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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



7.3. Critério Adotado

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

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

7.4. Especificação da Avaliação

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

Fundamentação	GRAU II
Precisão	GRAU III

7.5. Definições Técnicas de Valores

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Sílvia José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



Acrescentam-se ainda as definições de custo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

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

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



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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Econômico Mundial

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

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

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

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

8.2. Contexto Econômico Brasileiro

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

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

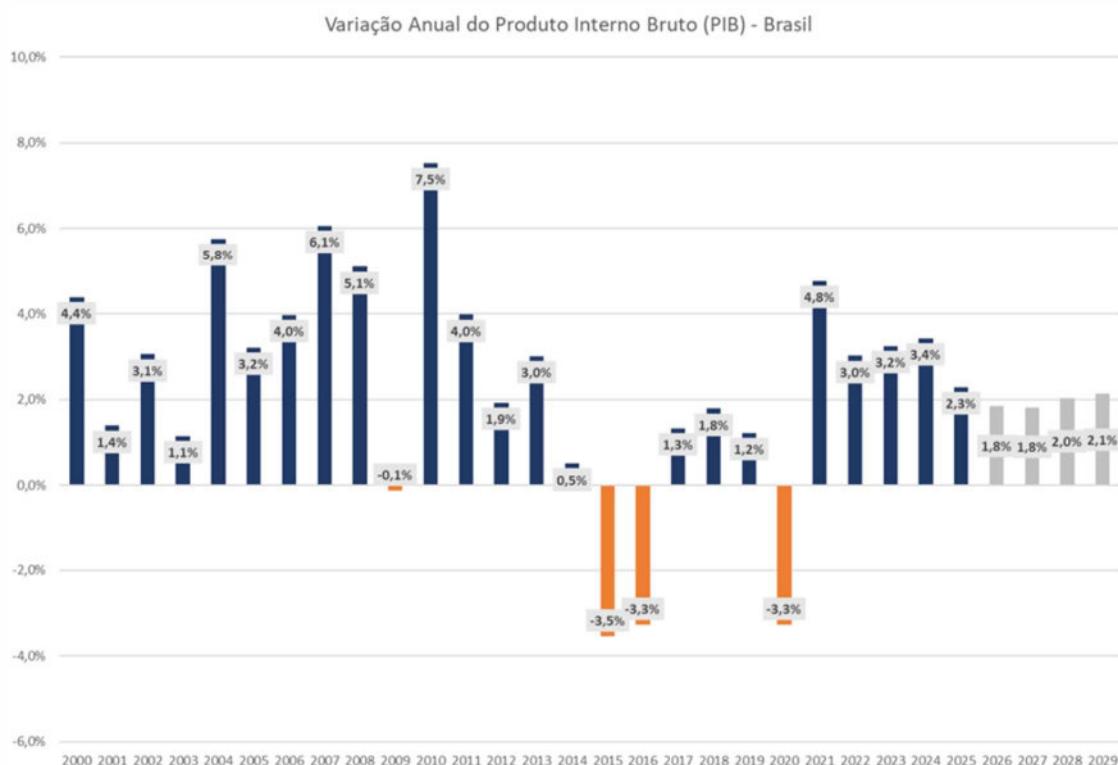
O mercado de trabalho apresentou melhora incremental, com redução das taxas de desemprego, porém persistiram desafios relacionados à informalidade e à renda média, limitando uma recuperação mais robusta da demanda. No campo fiscal, o país seguiu enfrentando restrições relevantes, com avanços pontuais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

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



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

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2026 a 2029.



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

Este documento foi assinado eletronicamente por Sílvia José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro

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

Escritórios: O segmento de escritórios seguiu em processo de ajuste estrutural. O modelo híbrido de trabalho consolidou-se como prática predominante, mantendo a demanda concentrada em edifícios de alto padrão, bem localizados, com infraestrutura tecnológica, flexibilidade de layout e atributos de sustentabilidade. Ativos obsoletos ou mal posicionados continuaram apresentando maiores taxas de vacância. Para 2026, a expectativa é de estabilidade do segmento, com valorização seletiva dos empreendimentos que atendam às exigências atuais de ocupantes e investidores.

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

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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Sílvia José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



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

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

8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

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

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

Com relação à região, o estágio de desenvolvimento local pode ser considerado como “Consolidado em transição, com adensamento vertical”, estando o imóvel avaliando situado em um local “Tradicional para o produto imobiliário”.

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



9. AVALIAÇÃO

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

Para efeito de liquidação forçada aplicou-se fator de deságio sobre valor de mercado, conforme apresentado no memorial de cálculo:

9.2. Memorial de Cálculo

VALORES:	Área Equivalente	Unitário (R\$/m²)	Valor (R\$)
MERCADO:	816,69	10.113,16	8.259.300,00
LIQUIDAÇÃO FORÇADA:	Fator Deságio:	0,70	5.781.510,00



9.3. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelos seguintes valores:

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R\$ 8.259.300,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:	R\$ 5.781.510,00

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

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

¹Documento assinado digitalmente por:

SILVIO J. VELLUDO
ENG^o CIVIL - CREA Nº5060.662.723

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



10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 20 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

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

Em anexo:

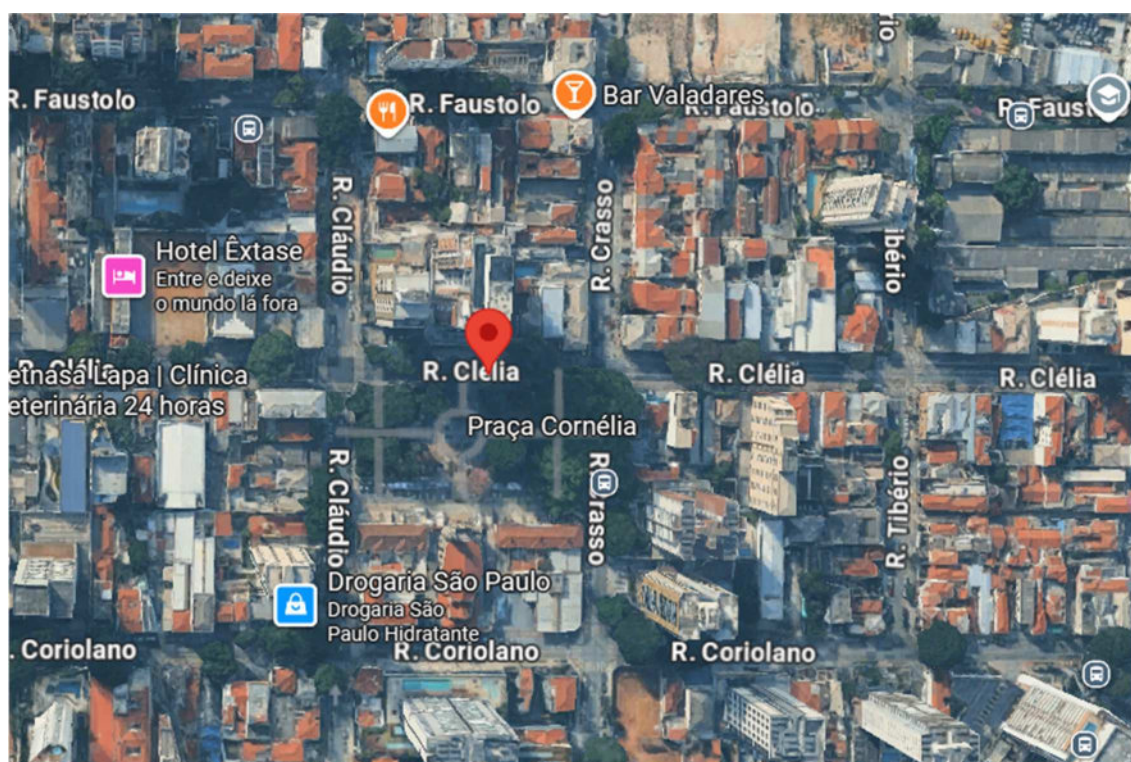
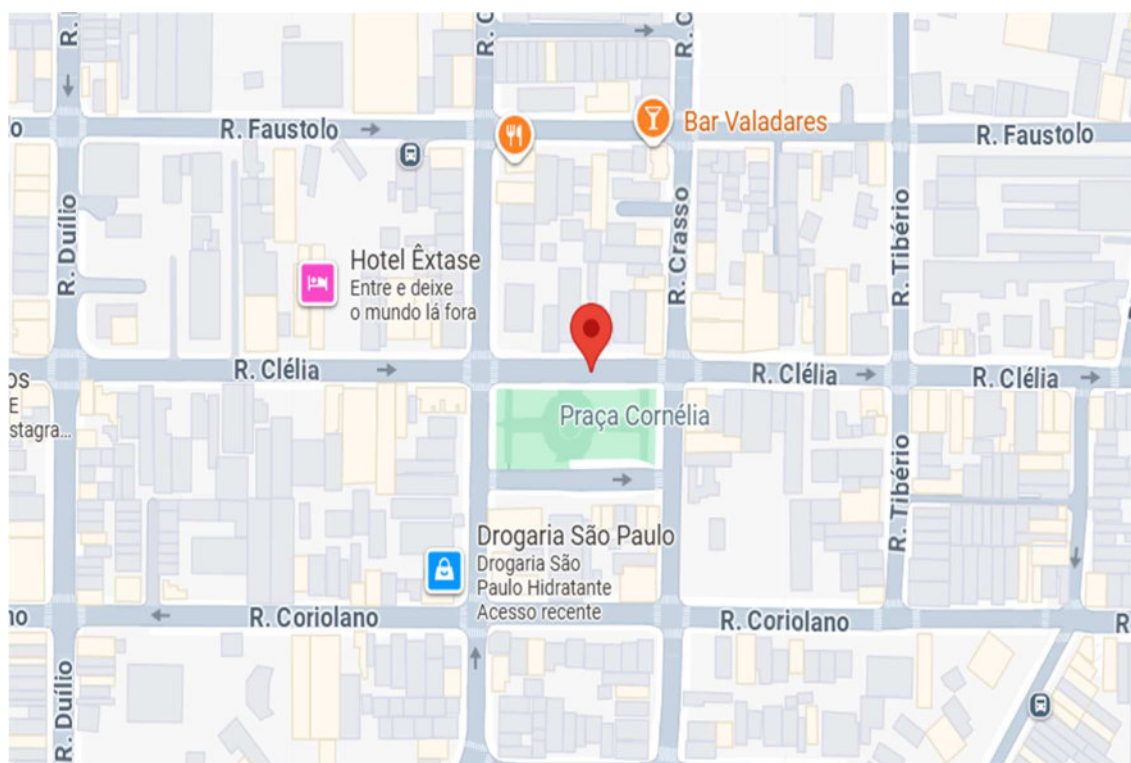
- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Tratamento de dados;
- Especificação da avaliação;
- Documentação do imóvel,

Osasco, 25 de julho de 2026



11. ANEXOS

Croqui de Localização



Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação



Ocupação circunvizinha



Ocupação circunvizinha



Praça Cornélio / Rua Clélia

Imóvel Avaliando



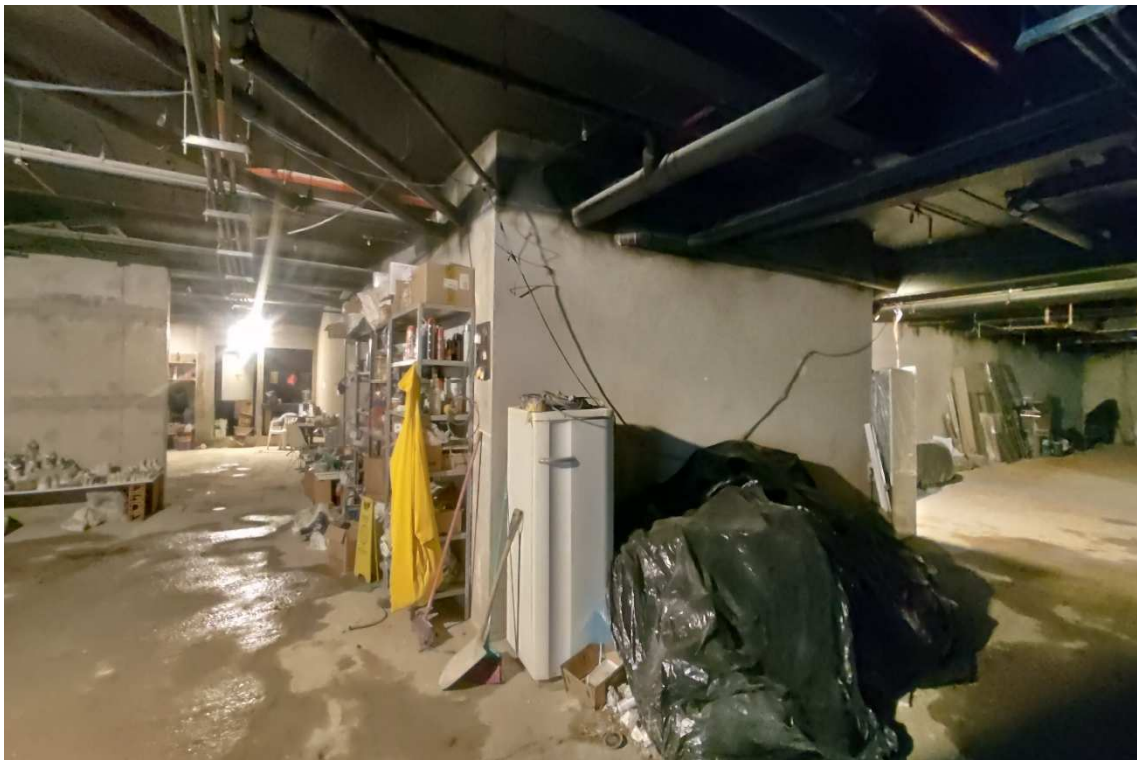
Fachada da loja



Térreo



Térreo



Térreo



Térreo



Superior



Superior



Superior



Superior



Garagem no subsolo — vagas destinadas ao uso da unidade avaliada.

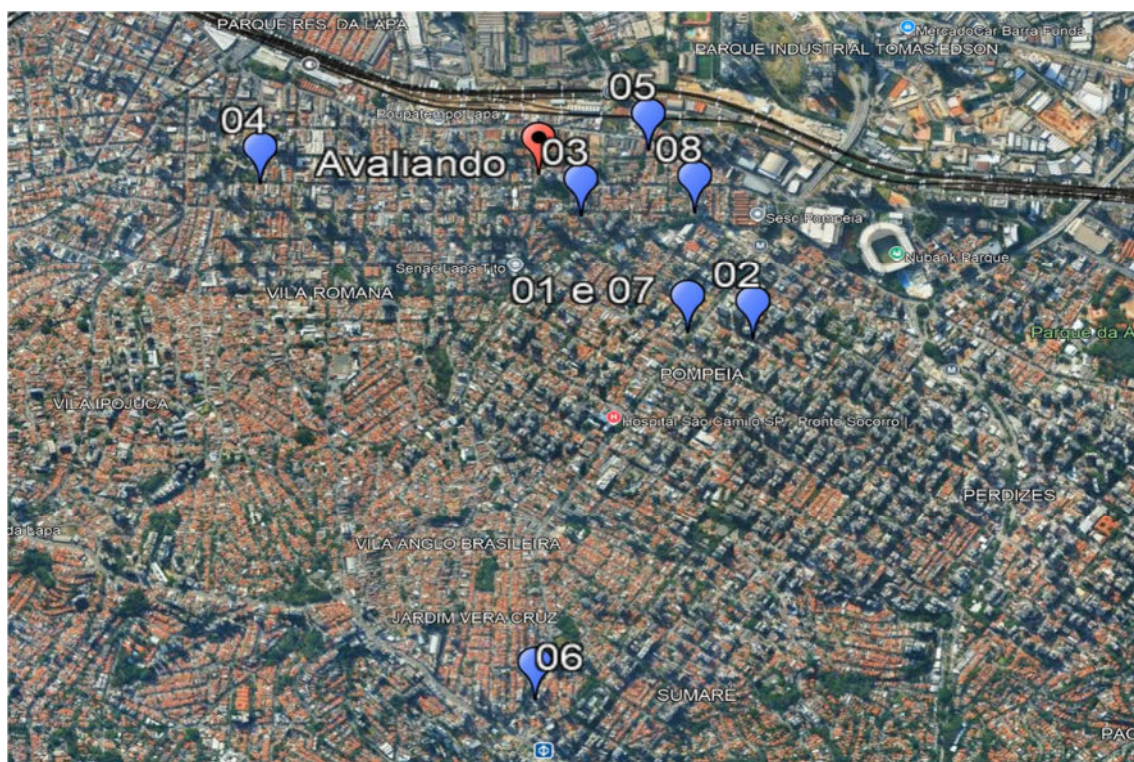


Garagem no subsolo — vagas destinadas ao uso da unidade avaliada.



Garagem no subsolo — vagas destinadas ao uso da unidade avaliada.

Croqui de Localização - Avaliando e Elementos Comparativos



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO- VENDA

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 ocorrida no fechamento.

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

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

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

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

PONDERAÇÃO DE ÁREAS: para efeito de ponderação de áreas em relação ao pavimento, adotamos a seguinte tabela de pesos, determinada em função das variações locais:

Peso
Subsolo 0,20
Térreo 1,00
Mezanino 0,70
Sobreloja 0,50
Superiores 0,30
Outros 0,25

CORREÇÃO DE PROFUNDIDADE: foi utilizada uma correção em função da profundidade do imóvel, adotando-se a Hipótese de Harper, que considera a parte frontal com maior valor unitário decrescendo à medida que se afasta do contato com a rua.

Desta forma, definiu-se a profundidade padrão para o local e homogeneizou-se os elementos comparativos através da seguinte fórmula:

$$\text{Correção de profundidade} = (f/pa)^{0,50}$$

Onde:

pa = profundidade do avaliando

f = profundidade equivalente: área do imóvel / frente

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.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30\%}$$

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.

PESQUISA DE VALORES

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

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:

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

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 $|t(n-1)| > t(n-1, \alpha/2)$

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.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	10.113,16	
Desvio Padrão	1.619,68	
Coefficiente de Variação	16%	
Limite Inferior	7.079,21	
Limite Superior	13.147,11	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	10.113,16	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	9.302,87	-8%
Superior	10.923,45	8%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

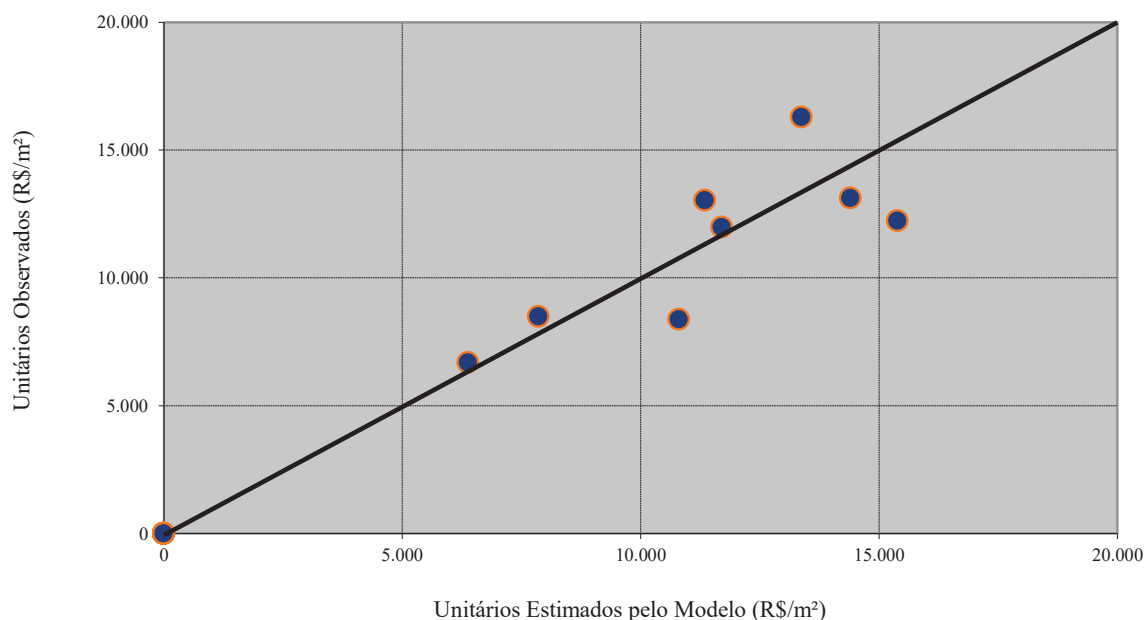
AVALIAÇÃO

Area	816,69
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	10.113,16
Valor do imóvel	8.259.300
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	7.598.000
Superior	8.921.000

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo



Análise dos Coeficientes de Variação							
Unitário Puro		28%	Unitário Homog. 		16%		
Resultados da influência integral das variáveis							
V. Padrão		21%	V. Prop. Área		31%		
V. Depreciação		22%	V. Frentes		28%		
V. Localização		27%	V. NãoUsado:		28%		
V. Vagas		28%	V. NãoUsado:		28%		
V. Testada		23%	V. NãoUsado:		28%		
V. Profundidade		26%					
Resultados da influência ajustada das variáveis							
V. Padrão			21%	V. Prop. Área			31%
Peso			100%	Peso			100%
V. Depreciação			22%	V. FrentesMúltiplas			28%
Peso			1,00	Utilizado			Não
V. Localização			27%	V. NãoUsado:			28%
Peso			1,00	Peso			0%
V. Vagas			28%	V. NãoUsado:			28%
Peso			100%	Peso			0%
V. Testada			23%	V. NãoUsado:			28%
Fator			25%	Peso			0%
V. Profundidade			28%				
Fator			0%				

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Praça Cornéla, 48	Avenida Pompéia, 700	Rua Ministro Ferreira Alves, 310	Rua Coriolano, 369	Rua Clélia, 1.833	Rua Sabaúna, 43
Bairro:	Água Branca	Perdizes	Perdizes	Vila Romana	Água Branca	Água Branca
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Latitude/Longitude:						
Data Base:	jul/26	jul/26	jul/26	jul/26	jul/26	jul/26
Preço (R\$):		7.150.000,00	1.500.000,00	5.800.000,00	930.000,00	900.000,00
% à vista:	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Situação Venda:	Transação	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Subsolo (m²):						
Área Térreo (m²):	562,35	440,00	179,00	400,00	139,00	106,00
Área Mezanino (m²):		150,00		120,00		
Área Sobreloja (m²):	508,67					
Área Superiores (m²):						
Área Outros (m²):						
Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²)	816,69	545,00	179,00	484,00	139,00	106,00
Vagas:	8	8	2	2		
Padrão:	Escritório/Superior/ComElev.	Escritório/Superior/ComElev.	Escritório/Superior/ComElev.	Escritório/Superior/SemElev.	Escritório/Simples/SemElev.	Escritório/Médio/SemElev.
Intervalo:	Min	Min	Min	Min	Méd	Máx
Idade (anos):	1	1	1	3	20	15
Estado de Conservação:	A - novo	A - novo	A - novo	A - novo	C - regular	C - regular
Nota Local:	7,0	7,0	6,0	7,0	8,0	7,0
Imobiliária:		Corretor	Vizzio Real Estate	Lopes	Century 21	C2+ Negócios
Contato:		Carmen	Andréa	Alice	Cleber	Kiko
Telefone:		(11) 96555-2415	(11) 98266-5996	(11) 94449-3237	(11) 3897-0600	(11) 94308-0308
ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Praça Cornéla, 48	Avenida Pompéia, 2.415	Avenida Pompéia, 700	Rua Venancio Aires, 910		
Bairro:	Água Branca	Vila Pompéia	Perdizes	Pompéia		
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo		
UF:	SP	SP	SP	SP		
Latitude/Longitude:						
Data Base:	jul/26	jul/26	jul/26	jul/26		
Preço (R\$):		5.840.000,00	7.620.000,00	6.000.000,00		
% à vista:	100%	100%	100%	100%		
Situação Venda:	Transação	oferta	oferta	oferta		
Área Subsolo (m²):						
Área Térreo (m²):	562,35	250,00	623,00	460,00		
Área Mezanino (m²):						
Área Sobreloja (m²):	508,67	217,00				
Área Superiores (m²):						
Área Outros (m²):						
Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²)	816,69	358,50	623,00	460,00		
Vagas:	8	2	8			
Padrão:	Escritório/Superior/ComElev.	Escritório/Superior/ComElev.	Escritório/Superior/ComElev.	Escritório/Superior/SemElev.		
Intervalo:	Min	Min	Min	Min		
Idade (anos):	1	1	1	1		
Estado de Conservação:	A - novo	A - novo	A - novo	A - novo		
Nota Local:	7,0	7,5	7,0	7,0		
Imobiliária:		Century 21	Corretor	Rossi Imóveis		
Contato:		Cleber	Carmen	Eric		
Telefone:		(11) 3897-0600	(11) 96555-2415	(11) 2915-2222		

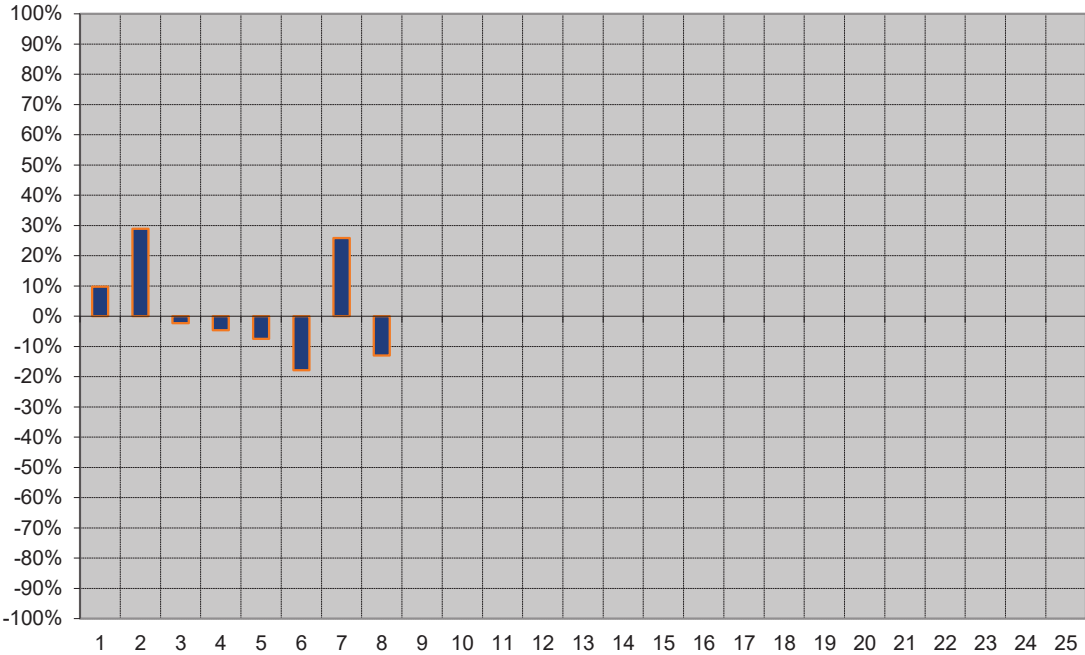
Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Situação
ID	Puro	à vista	Atualiz.	Oferta	VENDA	Testada	Profund.	Frente Mult.	Vagas	Padrão	Deprec.	Prop.Área	Local	NãoUsado:	NãoUsado:	NãoUsado:	Homog.	Homogeneizado	Saneamento
1	13.119,27	1,00	1,00	0,90	11.807,34	0,88	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	9.209,73	dentro
2	8.379,89	1,00	1,00	0,90	7.541,90	1,05	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,83	1,17	1,00	1,00	1,00	1,04	7.843,58	dentro
3	11.983,47	1,00	1,00	0,90	10.785,12	0,83	1,00	1,00	1,06	1,11	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	10.353,72	dentro
4	6.690,65	1,00	1,00	0,90	6.021,59	1,12	1,00	1,00	1,12	1,54	1,30	0,80	0,88	1,00	1,00	1,00	1,76	10.598,00	dentro
5	8.490,57	1,00	1,00	0,90	7.641,51	1,12	1,00	1,00	1,12	1,21	1,21	0,77	1,00	1,00	1,00	1,00	1,43	10.927,36	dentro
6	16.290,10	1,00	1,00	0,90	14.661,09	0,96	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	0,84	12.315,32	dentro
7	12.231,14	1,00	1,00	0,90	11.008,03	0,83	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	8.035,86	dentro
8	13.043,48	1,00	1,00	0,90	11.739,13	0,83	1,00	1,00	1,12	1,11	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	11.621,74	dentro

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	13.119,27	14.406,21	1.286,94	10%
2	8.379,89	10.804,66	2.424,77	29%
3	11.983,47	11.705,05	(278,42)	-2%
4	6.690,65	6.384,57	(306,08)	-5%
5	8.490,57	7.857,93	(632,64)	-7%
6	16.290,10	13.377,20	(2.912,90)	-18%
7	12.231,14	15.392,94	3.161,80	26%
8	13.043,48	11.350,35	(1.693,13)	-13%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS			14%	

RESÍDUOS RELATIVOS



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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

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

16%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU III



LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

matrícula

177.737

ficha

01

CNM

111138.2.0177737-40

10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Imóvel: A LOJA À PRAÇA CORNÉLIA, localizada no pavimento térreo e 1º pavimento do **SETOR COMERCIAL** do Condomínio "ALTA ROMANA", à Praça CORNÉLIA, nº 48, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa coberta de 1.071,02m², área de uso comum de 510,32m² e área total real de 1.581,34m², cabendo-lhe a fração ideal de 6,7566% no terreno descrito na matrícula nº 159.582, na qual sob nº 59 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 16.353 no Livro nº 3 - Auxiliar desta Serventia.

Contribuinte: 023.038.0120-6, em área maior.

Proprietária: ALTA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 28.241.199/0001-69, NIRE 35.300.564.910 JUCESP, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, 1400, 20º andar, sala 26, cidade de São Paulo-SP.

Registros anteriores: R.5/53.418, de 28 de fevereiro de 2020; R.22/44.286, de 19 de abril de 2021; R.29/33.076 e R.21/39.362, de 30 de abril de 2020; R.5/99.275 e R.7/154.346, de 07 de maio de 2020 e matrícula nº 159.582, todos desta Serventia.

Data da abertura: 28 de fevereiro de 2025.

Selo Digital: 1111383141322B00639857259

Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior

Av.1 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Em 28 de fevereiro de 2025

Selo Digital: 1111383311331E00639857251

Conforme Av.3/159.582, de 27 de agosto de 2021, a incorporação imobiliária objeto do R.2/159.582, ficou submetida ao **regime de afetação**, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A à 31-F da Lei nº 4.591/64.

Escrevente Autorizada:

Isabelle Giovanna Costa

Av.2 - HIPOTECA

Em 28 de fevereiro de 2025

Selo Digital: 111138331133FF0063985725L

continua no verso

cód. 0002

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.



matrícula

177.737

ficha

01

verso

CNM

111138.2.017737-40

Conforme R.6/159.582, de 20 de outubro de 2022 e Av.8/159.582, de 22 de fevereiro de 2024, **ALTA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada(o), deu em hipoteca a fração ideal de 90,6959% do imóvel objeto do condomínio, incluindo a presente unidade, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, cidade de São Paulo-SP, para garantia do financiamento destinado a construção de parte do condomínio, concedido mediante abertura de crédito não rotativo, no valor máximo de R\$44.200.000,00, com vencimento em 15 de maio de 2025.

Escrevente Autorizada:

Isabelle Giovanna Costa
* * *

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=3278870C-D34F-41F3-A1C2-2608EEE9B821>Certidões de matrícula e Livro 3, podem ser solicitadas em www.10risp.com.br e as demais em www.registradores.onr.org.br sem intermediários, e sem custos adicionais



177.737

10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPProtocolo nº
639857

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 177737 (CNM nº 111138.2.0177737-40), extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Claudia Lopes Antunes, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.



O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C31A07B0063985725G

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição
Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br



EM BRANCO

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
023.038.0122-2	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

PC CORNELIA, 48 - LJ M.177737
ALTA ROMANA CEP 05043-030
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

PC CORNELIA, 48 - LJ M.177737
ALTA ROMANA CEP 05043-030

Contribuinte(s):

CNPJ 28.241.199/0001-69 ALTA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Mensagens:

EDITAL 012/26
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 2.140
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 2.140
Testada (m): 49,70

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 1.582
Área ocupada pela construção (m²): 1.777
Ano da construção corrigido: 2024
Padrão da construção: 4-C
Uso: comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES				BASE DE CÁLCULO		FATOR					
CONSTRUÍDA	X	CONSTRUÇÃO	X	OBSOLESC	=	CONSTRUÇÃO	X	ESPECIAL	= (A)						
1.582		3.610,00		0,9900		5.653.910,00		1,000000							
TERRENO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	=	TERR INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (B)
2.140		6.952,00		0,9645		1,0000		1,6000		0,0676		1.552.003,00		1,000000	
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X	FRAÇÃO IDEAL	=	TERR NÃO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
7.205.913,00	X 0,015	+ 24.323,65	= 132.412,34	X 1,000000	+ -7.394,14	= 125.018,20

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
	X	+	=	X	+	= 0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
125.018,20	- 0,00	+ 0,00	= 125.018,20	14/06/2026

Data de Emissão:

14/05/2026

Número do Documento:

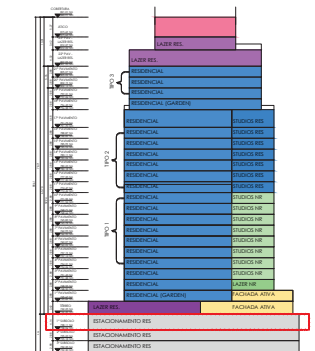
1.2026.001396041-4

Solicitante:

ALTA ROMANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. (CNPJ 28.241.199/0001-69)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 12/08/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br

Esta declaração foi assinada eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código C437-B465-E861-C38E.

[illegible]

APROVADAS O FORNECEDOR ESPECÍFICO

ÁREAS INTERNAS: VER PROJETO ESPECÍFICO DE DECORAÇÃO
ÁREAS EXTERNAS: VER PROJETO ESPECÍFICO DE PISAPISO
ACÚSTICA: VER PROJETO ESPECÍFICO PARA EXECUÇÃO DE AMBIENTES COM ISOLAMENTO.
AR CONDICIONADO: CONSULTAR PROJETO DE AR PARA INSTALAÇÕES DAS VENTILAÇÕES MECÂNICAS

LEGENDAS:

	ÁREAS COM FÓRROS E SANCAIS EM GESSO ACARTADO		ELEMENTO VAZADO
	ENCHIMENTOS E IMPERMEABILIZAÇÕES		ENCHIMENTO NO PISO
	DIVISÓRIAS EM DRYWALL		FÓRRO REMOVÍVEL
	ÁREAS COM FÓRRO RESISTENTE AO FOGO (R7) POR 2h		

ARQUIVOS DE REFERÊNCIA	
ESTRUTURA	3061-EST-EX-C00-FOR-135-R20 3061-EST-EX-D00-FOR-TER-R17
HIDRÁULICA	ALTA_HID_EX_R0308_135-R00 ALTA_HID_FIR_R0308_135-R00
ELÉTRICA	VIROM-ELE-EX-004-135-R01 / VIROM-ELE-EX-005-135-R01
AR-CONDICIONADO	AR_2390-21_ARC-EX-FU01-135-R02
PAISAGISMO	AM_1304-19_P95G-EX-001-135-R02

011	MSR	07/07/2013	REVISÃO VAGA 18 E VAGA 5
012	MSR	21/07/2013	REVISÃO PIR E VAGA 17 E 138
029	MSR	29/11/2013	ACRESCIMO DA REVISÃO E VAGA ABIGO DE GAS
038	MSR	08/05/2014	ACRESCIMO DE REV. NA ESCADA
047	MSR	06/02/2015	CONFABRICAÇÃO COM ESTRUTURA
054	MSR	15/06/2015	CONFABRICAÇÃO C/ ESTRUTURA AVALIAÇÃO DE TAGS
055	AC	29/03/2015	REV. CONTINUA C/ CONFABRICAÇÃO C/ INSLAÇÕES
062	MSR	24/03/2015	ALTERAÇÃO SALA DE QUADROS/ CONFABRICAÇÃO HIDRULICA E ESTRUTURA
063	MSR	14/12/2015	CONFABRICAÇÃO COM COMPLEMENTOS
064	MSR	29/01/2016	REVISÃO DE CORTE PARCIAL/ AÇÃO DE TAGS
065	CAIMA	18/01/2016	REVISÃO DAS VAGAS/ AVALIAÇÃO DE CORTE
066	CAIMA	13/06/2016	EMISSÃO NÍVEL DO DESENVOLVIMENTO

ALICATUNDOCA - CONSTRUTORA	
	
PROJETO  ROGERIO PEREIRA	LOCALIZAÇÃO Rua Alfredo Pogg, 145A - Santana OP Itaipava (RJ) 20775-635
TIPO DE PROJETO REM CONSTRUTORA	PROJETO DE ARQUITETURA AM 130m² / 130m² PROJETO DE ARQUITETURA ARQUITETO PROJETO DE ARQUITETURA EXECUTIVO
ÁREA DO TERRENO PLANTA 1º SUBSÓLO	ÁREA 100m²

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/C437-B465-E861-C38E> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C437-B465-E861-C38E



Hash do Documento

B0541321081B7082CCCED57D687DE6DB03E2B6742FD6ABCEC19CED8BDF796010

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/08/2026 é(são) :

☒ Silvio José Velludo (Signatário) - 177.666.358-60 em 06/08/2026 09:39 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Thu Aug 06 2026 09:41:00 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.112813489821633 Longitude: -46.51339630918133 Accuracy: 91

IP 187.0.232.129

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

A23F30821B02A2680A7D68AACD78CCDAA1CC9738F88BC9B4AE6E3141C31E131C

