PARECER DE OPINIÃO DE VALOR MERCADOLÓGICO

Edifício Apollo II – Conjunto nº 41 (andar inteiro)

VALOR DE MERCADO

R$ 4.007.000,00

([VALOR POR EXTENSO])

Campo de arbítrio: R$ 3.405.841 a R$ 4.607.902 | Data-base: 28/10/2026

Imóvel	Identificação
Unidade	Conjunto comercial nº 41 – 4º andar (andar inteiro)
Endereço	Rua Luís Coelho, nº 223 – Cerqueira César/Consolação – São Paulo/SP – CEP 01309-001
Matrícula	nº 1.748 – 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Área privativa	321,20 m²

1. OBJETO E FINALIDADE

O presente parecer tem por objeto a estimativa do valor de mercado para venda do conjunto comercial nº 41, correspondente ao 4º andar do Edifício Apollo II, situado na Rua Luís Coelho, nº 223, nesta Capital, a pedido de [SOLICITANTE], com a finalidade de [FINALIDADE].

O trabalho foi elaborado com observância, no que couber, das normas ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), e a data-base dos valores é 28 de outubro de 2026.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Item	Descrição
Unidade	Conjunto comercial nº 41, ocupando a totalidade do 4º andar
Empreendimento	Edifício Apollo II
Endereço	Rua Luís Coelho, nº 223 – 34º Subdistrito (Cerqueira César) – São Paulo/SP – CEP 01309-001
Matrícula	nº 1.748 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Área privativa	321,20 m²
Área comum	63,34 m²
Área total	384,54 m²
Vagas de garagem	Não há vaga vinculada descrita na matrícula , MAS Á VERIFICAR QUE SE ESTÁ NA AREA COMUM
Ocupação	Desocupado

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO EMPREENDIMENTO

O imóvel situa-se na Rua Luís Coelho, entre a Rua Augusta e a Rua Haddock Lobo, a poucas quadras da Avenida Paulista, em região de uso misto consolidada, com forte concentração de escritórios, comércio, serviços, hotelaria e instituições de ensino e saúde. A localidade é servida pelas estações Consolação (Linha 2) e Paulista (Linha 4) do Metrô e por diversas linhas de ônibus.

O Edifício Apollo II é edifício comercial de lajes corporativas. A unidade avalianda corresponde a andar inteiro, configuração valorizada pelo mercado por permitir ocupação exclusiva e layout livre.

4. METODOLOGIA

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor do bem por meio do tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes

da amostra. Os dados foram tratados por fatores de homogeneização, conforme previsto na ABNT NBR 14653-2.

5. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa foi realizada no portal ZAP Imóveis, com ofertas de andares e lajes corporativas situados no mesmo logradouro do avaliando ou em suas imediações:

Nº	Localização	Área (m²)	Preço ofertado	R$/m²	Vagas	Fonte	Situação
1	Rua Luís Coelho – Consolação	321	R$ 4.750.000	R$ 14.797,51	5	ZAP 2758542718	Paradigma
2	Rua Luís Coelho – Consolação (11º andar)	272	R$ 2.000.000	R$ 7.352,94	2	ZAP 2715089597	Referência
3	Rua Haddock Lobo – Cerqueira César	245	R$ 2.900.000	R$ 11.836,73	4	ZAP 2740382624	Referência
4	Rua Luís Coelho, 338 – Consolação	106	R$ 990.000	R$ 9.339,62	0	ZAP 2834163352	Referência

Os elementos nº 1, nº 2 e nº 4 situam-se na própria Rua Luís Coelho; o elemento nº 3 situa-se na Rua Haddock Lobo, a cerca de uma quadra do avaliando.

Dentre os elementos pesquisados, adotou-se como paradigma o elemento nº 1, por ser o de maior semelhança com o avaliando: trata-se de andar corporativo com área praticamente idêntica (321 m² contra 321,20 m²), situado no mesmo logradouro e na mesma quadra. Os elementos nº 2 a nº 4 diferem do avaliando em área (de 106 m² a 272 m²) e foram mantidos apenas como referência de mercado.

6. TRATAMENTO DOS DADOS

Dedução de vagas: como a matrícula do avaliando não descreve vaga de garagem vinculada, deduziu-se do preço do paradigma o valor estimado de R$ 60.000,00 por vaga, de modo a comparar apenas a área do conjunto.

Fator oferta (0,90): redução de 10% sobre o preço anunciado, para refletir a margem usual de negociação.

Fator área: ajuste pela expressão (Aamostra/Aavaliando)^0,25, praticamente neutro em razão da identidade de áreas.

Etapa	Valor	R$/m²
Preço ofertado (elemento nº 1)	R$ 4.750.000	R$ 14.797,51
(−) 5 vagas × R$ 60.000,00	R$ 4.450.000	R$ 13.862,93
(×) Fator oferta 0,90	—	R$ 12.476,64

Etapa	Valor	R$/m²
(×) Fator área 0,9998	—	R$ 12.474,69

Nº	R$/m² ofertado	R$/m² sem vagas	R$/m² homog.
1	R$ 14.797,51	R$ 13.862,93	R$ 12.474,69
2	R$ 7.352,94	R$ 6.911,76	R$ 5.967,33
3	R$ 11.836,73	R$ 10.857,14	R$ 9.131,79
4	R$ 9.339,62	R$ 9.339,62	R$ 7.317,93

O valor unitário homogeneizado do paradigma situa-se no limite superior das ofertas pesquisadas na região. Por se fundamentar em elemento único de maior semelhança, e não em tratamento estatístico de amostra, o presente trabalho não se enquadra nos graus de fundamentação e precisão da ABNT NBR 14653-2, devendo ser interpretado como opinião de valor.

7. CONCLUSÃO DE VALOR

Parâmetro	Valor
Valor unitário adotado (paradigma)	R$ 12.474,69/m²
Área privativa do avaliando	321,20 m²
Valor calculado	R$ 4.006.871,35
VALOR DE MERCADO (arredondado)	**R$ 4.007.000,00**
Campo de arbítrio – limite inferior (−15%)	R$ 3.405.840,65
Campo de arbítrio – limite superior (+15%)	R$ 4.607.902,05

Diante do exposto, estima-se o valor de mercado para venda do conjunto comercial nº 41 do Edifício Apollo II, na data-base de 28 de outubro de 2026, em **R$ 4.007.000,00 ([VALOR POR EXTENSO])**, admitindo-se o campo de arbítrio de R$ 3.405.840,65 a R$ 4.607.902,05.

8. RESSALVAS E LIMITAÇÕES

a) O presente parecer baseia-se em ofertas públicas veiculadas em portal imobiliário, e não em transações efetivamente concluídas, razão pela qual se aplicou fator oferta.

b) Não foi realizada vistoria interna da unidade avaliada, presumindo-se estado de conservação compatível com a idade e o padrão do edifício.

c) As informações documentais, notadamente as áreas e a situação de ocupação, foram fornecidas pelo solicitante e presumidas verdadeiras, não tendo sido objeto de verificação registral ou de medição in loco.

d) Não foram consideradas eventuais dívidas, ônus, gravames, débitos condominiais ou tributários incidentes sobre o imóvel.

e) O valor unitário de R$ 60.000,00 por vaga de garagem, utilizado para a dedução de vagas dos elementos comparativos, constitui estimativa de mercado; a existência de vaga vinculada ao avaliando não descrita na matrícula alteraria o resultado.

f) O parecer foi elaborado a partir de dados públicos de mercado e não constitui laudo técnico com responsabilidade profissional (ART/RRT).

g) O valor apurado reflete as condições de mercado na data-base e está sujeito a variações decorrentes de alterações conjunturais.

São Paulo, 28 de outubro de 2026.