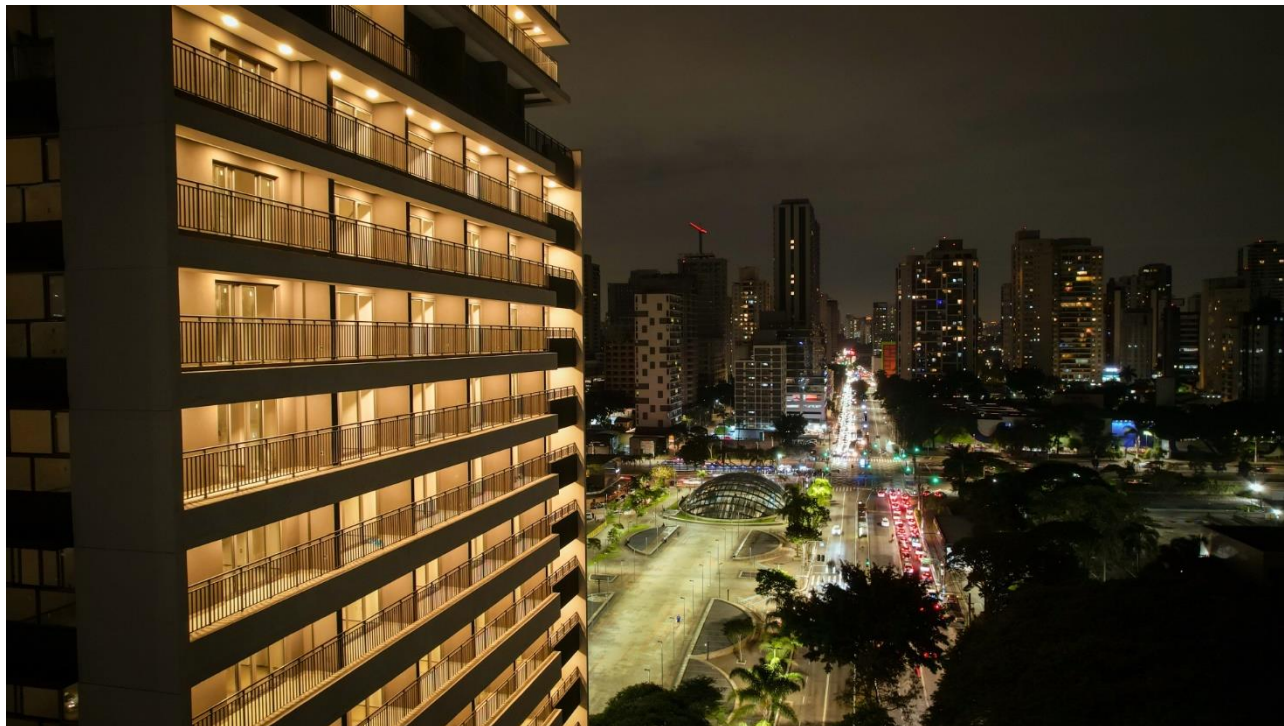


---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---

**Condomínio On Brooklin — Av. Santo Amaro, 5.200 — Brooklin, São Paulo/SP**



Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

## QUADRO-SÍNTESE — VALORES DE MERCADO

| Unidade             | Área privativa (m²) | Valor de mercado |
|---------------------|---------------------|------------------|
| Lote 001 — Ap. 112  | 22,930              | R\$ 419.619,00   |
| Lote 002 — Ap. 317  | 22,930              | R\$ 422.668,69   |
| Lote 003 — Ap. 1316 | 17,950              | R\$ 342.845,00   |
| Lote 018 — Ap. 1610 | 21,930              | R\$ 423.249,00   |
| Lote 022 — Ap. 1108 | 22,770              | R\$ 431.878,59   |

Valores de mercado apurados na data-base de JULHO/2026; a fundamentação metodológica consta dos itens a seguir. As unidades são ofertadas individualmente no certame.

## 1. OBJETO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objeto a estimativa do valor de mercado de 05 (cinco) unidades autônomas integrantes do Condomínio On Brooklin, situado na Avenida Santo Amaro nº 5.176/5.200, 30º Subdistrito—Ibirapuera, São Paulo/SP (CEP 04702-000), ofertadas no Leilão Extrajudicial Patrimonial nº 2306, com encerramento em 31/07/2026. Sua finalidade é subsidiar tecnicamente a fixação do valor de avaliação das unidades para o referido certame. Adota-se como data-base o dia 27 de julho de 2026.

## 2. IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES AVALIANDAS

| Lote | Unid. nº | Pavimento | Tipologia       | Área priv. (m²) | Matrícula (15º RI/SP) |
|------|----------|-----------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| 001  | 112      | 1º        | Não residencial | 22,930          | 311.357               |
| 002  | 317      | 3º        | Não residencial | 22,930          | 311.405               |
| 003  | 1316     | 13º       | Residencial     | 17,950          | 311.652               |
| 018  | 1610     | 16º       | Residencial     | 21,930          | 311.721               |
| 022  | 1108     | 11º       | Residencial     | 22,770          | 311.594               |

Todas as unidades encontram-se desocupadas, sem vaga de garagem, gravadas com alienação fiduciária (cuja baixa é providenciada pelo comitente vendedor após a arrematação, conforme edital), e não se enquadram como HIS ou HMP.

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O On Brooklin é empreendimento da Vitacon, composto por studios de 17 a 34 m², com incorporação registrada sob R.02 na matrícula nº 278.147 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo, em 18/06/2021. Projeto

Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

# LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

de arquitetura de MCAA Arquitetos e interiores de KAA Arquitetura. Trata-se de produto de alto padrão, dotado de áreas comuns de concierge e lobby, fitness (Life Fitness), cokitchen, coworking, megalounge, game space, lavanderia, terraço/rooftop, bicicletário e grab & go; as unidades contam com fechadura inteligente, aquecimento central, ar-condicionado e tomadas USB. A localização insere-se no principal eixo corporativo da Zona Sul (Berrini/Chucri Zaidan), com proximidade às estações de metrô Brooklin e Borba Gato e a sedes de grandes empresas, o que sustenta forte demanda por locação.

## 4. METODOLOGIA

Empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos termos da ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2, que estima o valor a partir da comparação com elementos assemelhados efetivamente ofertados no mercado. Foram coletados 07 (sete) elementos de oferta de unidades studio / 1 dormitório na mesma região (Brooklin), com destaque para 02 (dois) elementos localizados no próprio Condomínio On Brooklin, que constituem prova direta de valor. Procedeu-se, na sequência, ao saneamento estatístico da amostra, à determinação do valor unitário (R\$/m<sup>2</sup> de área privativa) e à sua homogeneização por pavimento.

Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

## 5. PESQUISA DE MERCADO — ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elementos de oferta coletados em 27/07/2026 no portal ZAP Imóveis:

| # | Localização / empreendimento                            | Área (m <sup>2</sup> ) | Oferta (R\$) | R\$/m <sup>2</sup> | Fonte (Zap) |
|---|---------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------------|-------------|
| 1 | R. Prof. Dr. José Marques da Cruz, 80 — Jd. das Acácias | 25                     | 450.500      | 18.020             | 2884258693  |
| 2 | Av. Santo Amaro, 3800 — 23º pav. (excluído: outlier)    | 25                     | 590.000      | 23.600             | 2901374099  |
| 3 | R. Álvaro Rodrigues, 295 — 13º, c/ vaga                 | 25                     | 450.000      | 18.000             | 2890430495  |
| 4 | Av. Santo Amaro, 3808 — Ed. On Florida                  | 25                     | 418.000      | 16.720             | 2874659907  |
| 5 | Av. Santo Amaro, 5200 — On Brooklin (mesmo edifício)    | 22                     | 425.000      | 19.318             | 2882202973  |
| 6 | Av. Santo Amaro, 5200 — On Brooklin (mesmo edifício)    | 22                     | 380.000      | 17.273             | 2846759288  |
| 7 | R. Vieira de Moraes, 394                                | 25                     | 404.950      | 16.198             | 2879278520  |

## 6. TRATAMENTO DA AMOSTRA (SANEAMENTO)

A amostra bruta apresentou valores unitários entre R\$ 16.198/m<sup>2</sup> e R\$ 23.600/m<sup>2</sup>. O elemento nº 02 (R\$ 23.600/m<sup>2</sup>) — unidade de 25 m<sup>2</sup> em 23º pavimento, anunciada há apenas 1 dia — configura valor

Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

discrepante: reflete forte prêmio de andar alto e preço inicial ainda não testado pelo mercado, situando-se acima do limite superior de Tukey ( $Q3 + 1,5 \times IIQ = R\$ 23.215$ ), o que o caracteriza como outlier. Foi, por isso, excluído da base de cálculo do valor central, sendo, contudo, aproveitado como evidência qualitativa do prêmio de valorização por pavimento.

A amostra saneada (06 elementos) apresenta média de R\$ 17.588/m<sup>2</sup> e mediana de R\$ 17.637/m<sup>2</sup>. O subconjunto formado pelos 02 elementos do próprio Condomínio On Brooklin apresenta média de R\$ 18.296/m<sup>2</sup> — a evidência de valor mais robusta, por identidade de localização, padrão construtivo e produto.

### 7. DEFINIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO E FATOR DE ANDAR

Adota-se como valor unitário básico R\$ 18.300/m<sup>2</sup> de área privativa, correspondente à média dos comparáveis do próprio On Brooklin e situado acima da média do bairro (R\$ 17.588/m<sup>2</sup>). Trata-se de valor no nível de oferta, sem aplicação de fator de liquidação ou de venda forçada — coerente com a natureza do presente trabalho, que é a apuração do valor de mercado. Para refletir a valorização por pavimento, demonstrada pelo próprio mercado, aplicou-se fator de andar interpolado linearmente entre o pavimento-base (R\$ 18.300/m<sup>2</sup>) e o pavimento mais elevado da amostra avalianda (16º pavimento, R\$ 19.300/m<sup>2</sup>), permanecendo os valores integralmente dentro da faixa de R\$/m<sup>2</sup> efetivamente observada na região.

### 8. AVALIAÇÃO DAS UNIDADES

| Lote | Unid. | Pav. | Área (m <sup>2</sup> ) | Fator andar | R\$/m <sup>2</sup> adotado | Valor de mercado (R\$) |
|------|-------|------|------------------------|-------------|----------------------------|------------------------|
| 001  | 112   | 1º   | 22,930                 | 1,0000      | 18.300                     | 419.619,00             |
| 002  | 317   | 3º   | 22,930                 | 1,0073      | 18.433                     | 422.668,69             |
| 022  | 1108  | 11º  | 22,770                 | 1,0364      | 18.967                     | 431.878,59             |
| 003  | 1316  | 13º  | 17,950                 | 1,0437      | 19.100                     | 342.845,00             |
| 018  | 1610  | 16º  | 21,930                 | 1,0546      | 19.300                     | 423.249,00             |

### 9. COMPARATIVO COM A AVALIAÇÃO DO EDITAL

| Lote | Unid. | Avaliação edital (R\$) | Valor de mercado (R\$) | Variação |
|------|-------|------------------------|------------------------|----------|
| 001  | 112   | 363.876,17             | 419.619,00             | +15,3%   |
| 002  | 317   | 363.876,17             | 422.668,69             | +16,2%   |
| 003  | 1316  | 284.848,55             | 342.845,00             | +20,4%   |
| 018  | 1610  | 348.007,17             | 423.249,00             | +21,6%   |
| 022  | 1108  | 361.337,13             | 431.878,59             | +19,5%   |

Individualmente, cada unidade supera a avaliação constante do edital vigente (uniforme em cerca de R\$ 15.870/m<sup>2</sup>) em percentual entre 15% e 22%, com valores integralmente ancorados em elementos de

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---

mercado, notadamente em ofertas do próprio Condomínio On Brooklin. As unidades são levadas a leilão uma a uma, não se apurando valor global.

### 10. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

---

1. Trata-se de opinião de valor de mercado (parecer técnico-mercadológico), emitida pelo leiloeiro para subsídio ao certame; não constitui laudo de engenharia com ART, onde legalmente exigível.
2. A avaliação vale-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-1 e 14653-2), a partir de amostra de preços de oferta, e não de transações consumadas.
3. Data-base: 27/07/2026. Fonte da pesquisa: portal ZAP Imóveis (consulta pública).
4. Não foi realizada vistoria interna, pois os imóveis não estão disponíveis para visitação (conforme edital). Considera-se o padrão construtivo do empreendimento (alto padrão, Vitacon, entrega recente) e estado de conserva o presumido bom/novo, achando-se as unidades desocupadas.
5. As áreas privativas correspondem às constantes da matrícula/edital. As unidades não possuem vaga de garagem.
6. Tipologia não residencial (NR) nos Lotes 001 e 002: fisicamente idêntica às unidades residenciais; eventual restri o a financiamento habitacional pode reduzir marginalmente o público comprador — fator não deduzido, em razão da identidade física e da existência de comparáveis do próprio empreendimento.
7. Os valores refletem o nível de oferta; a realiza o final está sujeita às condições de mercado e   dinâmica do leilão. Registre-se que o conceito de preço vil não se aplica   aliena o fiduciária extrajudicial regida pela Lei n  9.514/1997.

### 11. CONCLUSÃO

---

Com base na metodologia exposta, conclui-se que os valores de mercado das unidades avaliandas, na data-base de 27 de julho de 2026, são aqueles individualmente consignados no Quadro-Síntese e no item 9 deste laudo. Cada unidade é ofertada isoladamente no certame, não se apurando valor global. Tais valores refletem as condições correntes de mercado para unidades studio de alto padrão no Brooklin e encontram-se lastreados em elementos comparativos, com destaque para ofertas do próprio Condomínio On Brooklin.

### 12. FOTOS DE ÁREAS COMUNS DO PRÉDIO

As imagens das áreas comuns do condomínio reproduzidas neste laudo foram captadas na internet e têm caráter meramente ilustrativo. A efetiva utiliza o de tais áreas observar  as regras do condomínio, devidamente registradas em suas atas e convenço condominial, bem como as normas internas por ele deliberadas. Recomenda-se, assim, que o interessado consulte previamente a convenço e as atas do condomínio para verificar se a unidade objeto faz jus à fruic o integral das áreas comuns e de lazer retratadas.

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---



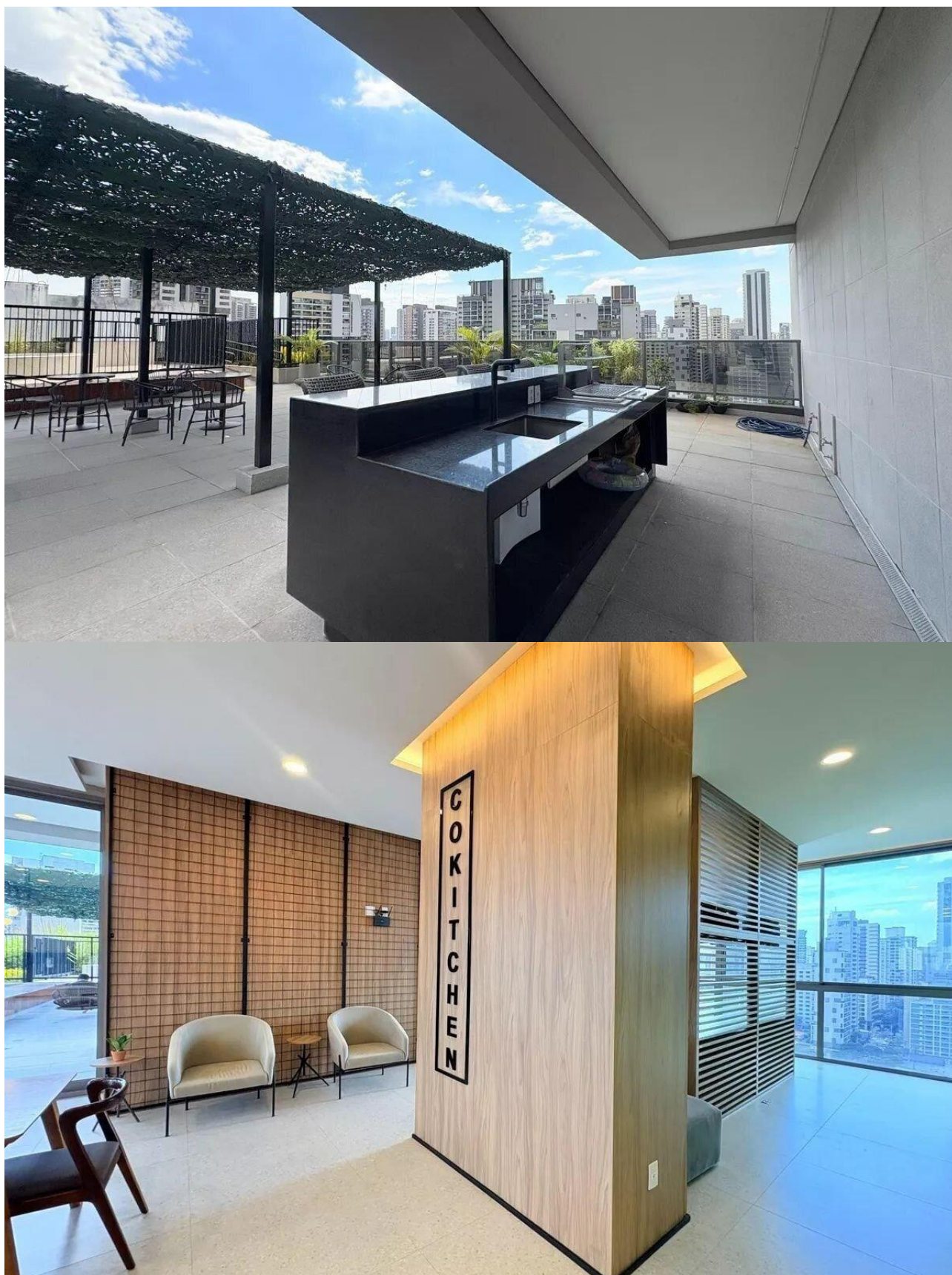
---

Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---

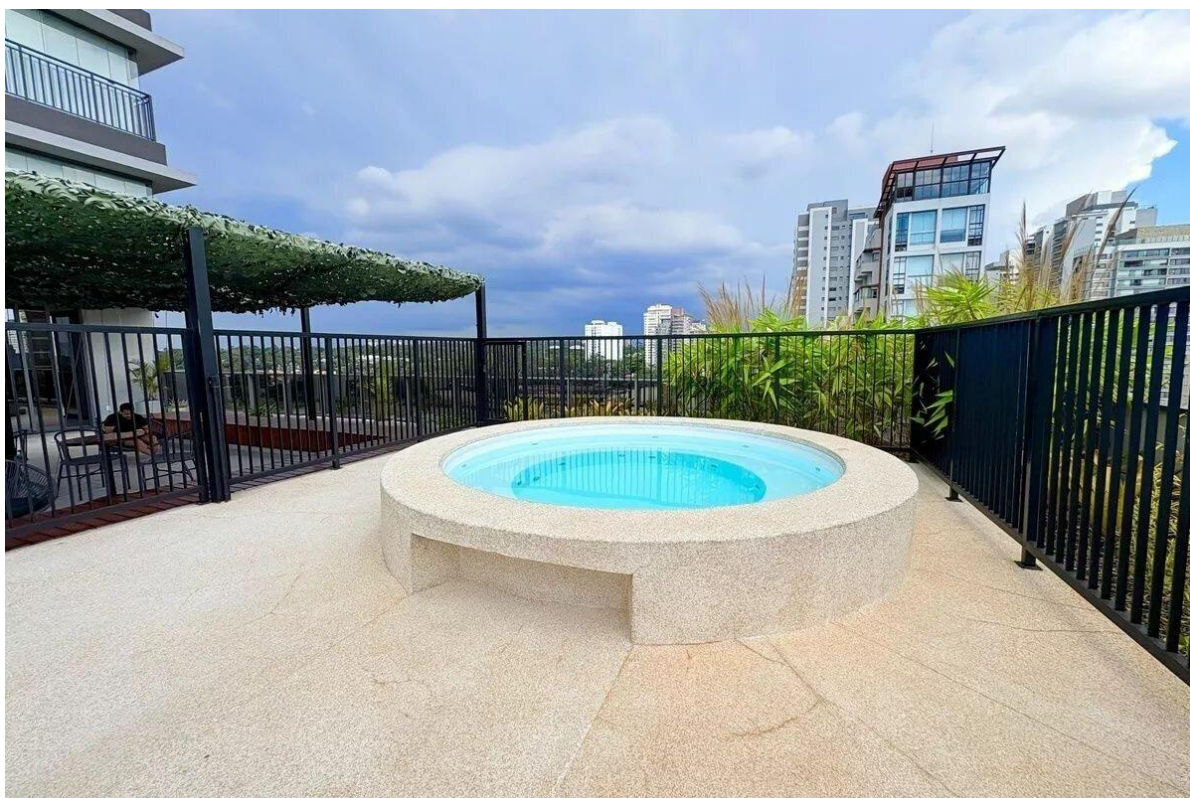


Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---



Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---



Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---



Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---

### REGISTRO FOTOGRÁFICO DE UNIDADES SIMILARES (DE UNIDADES PADRÃO)

---

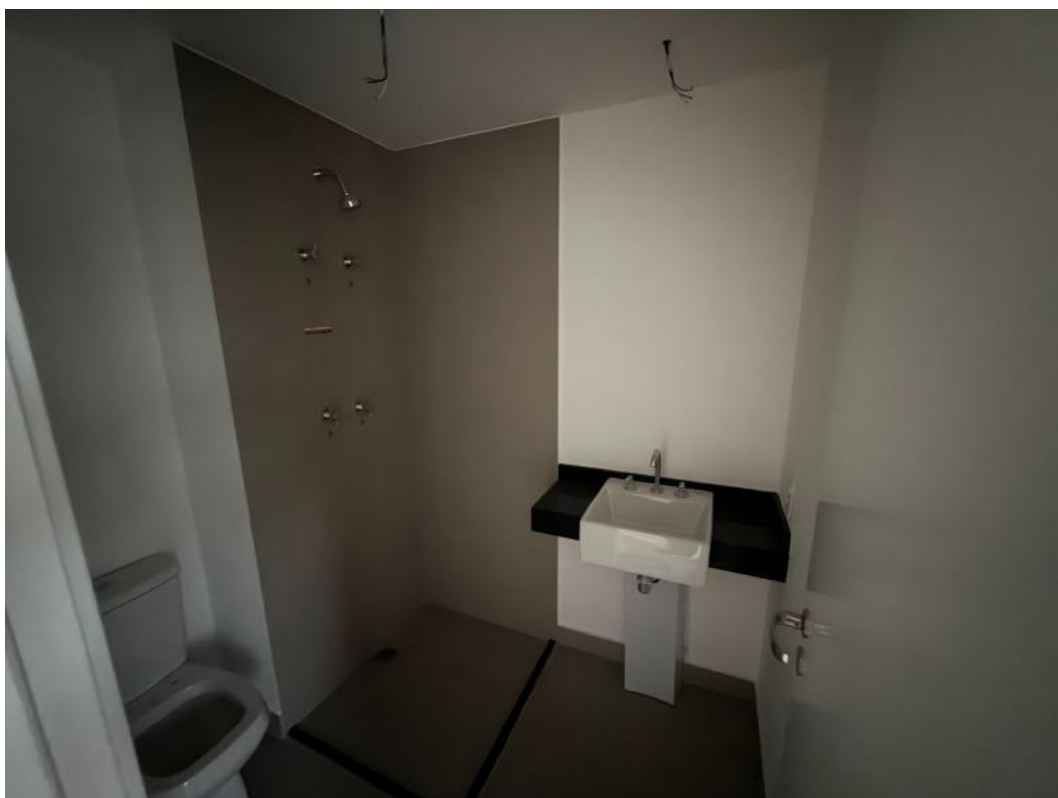
*Insira abaixo as fotografias de cada unidade (clique no quadro e substitua pela imagem). As imagens do empreendimento e das unidades estão disponíveis nas respectivas páginas do lote em. Fotos meramente ilustrativas. As fotografias apresentadas retratam unidades similares do mesmo edifício, podendo corresponder à própria unidade ou a outra de andar diverso. Os acabamentos do empreendimento seguem padrão construtivo uniforme (piso, esquadrias e ar-condicionado), razão pela qual as imagens são representativas do padrão das unidades — o que não assegura, individualmente, idêntico estágio de acabamento ou conservação de cada unidade, recomendando-se a devida verificação pelo interessado.*



---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---



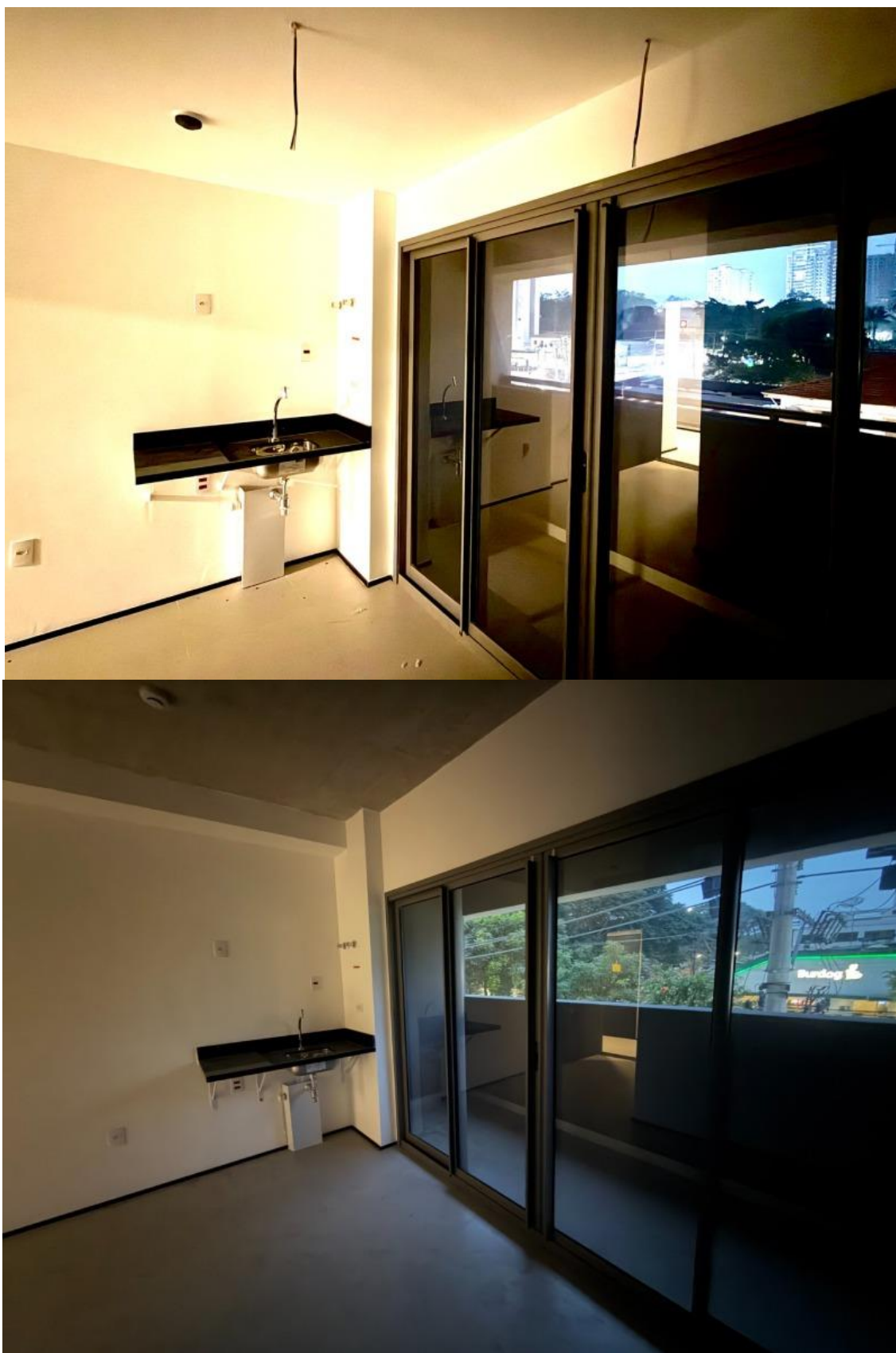
---

Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---



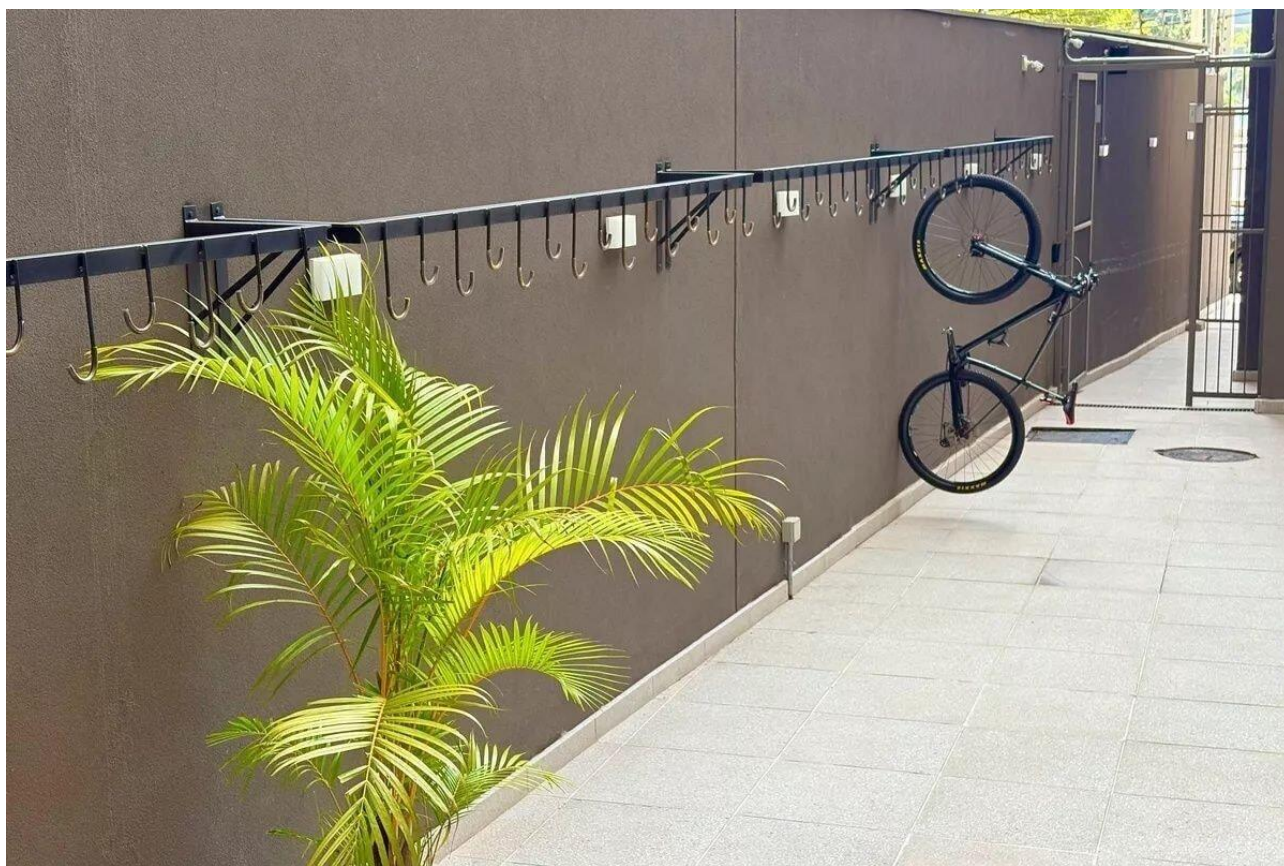
---

Este documento é apenas uma base comparativa de valores, elaborada a partir de anúncios públicos da internet (ZAP Imóveis, Loft e QuintoAndar) por ferramenta especializada. Tem caráter indicativo, não constitui recomendação nem determina a decisão do interessado, cabendo a ele suas próprias verificações. Por refletir ofertas de terceiros, não vincula nem responsabiliza os intermediadores, nos limites da lei

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA

---



### ANEXO — FONTES CONSULTADAS

---

**Natureza e fontes deste documento** — Este laudo foi elaborado a partir de fontes públicas disponíveis na internet, adiante relacionadas, e sistematizado por ferramenta de inteligência artificial voltada à elaboração de laudos comparativos de valores. Não constitui avaliação técnica firmada por engenheiro ou profissional habilitado, tampouco se acompanha de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), não substituindo a avaliação individual e pericial de cada bem. Sua finalidade é estritamente referencial e comparativa, prestando-se apenas como parâmetro de mercado. Por decorrer de dados de oferta de terceiros e de processamento automatizado, o documento tem natureza exclusivamente comparativa, não veiculando avaliação de responsabilidade técnica sobre cada unidade.

**Fontes consultadas:** empreendimento — [vitacon.com.br/empreendimentos/on-brooklin/](https://vitacon.com.br/empreendimentos/on-brooklin/); anúncios do portal ZAP Imóveis (IDs 2884258693, 2901374099, 2890430495, 2874659907, 2882202973, 2846759288, 2879278520); e os portais Loft, QuintoAndar e demais sites de venda de imóveis.