
LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA COMPARATIVA
Condomínio On Flórida — Av. Santo Amaro, 3.800 — Brooklin, São Paulo/SP

Fachada / Empreendimento



QUADRO-SÍNTESE — VALORES DE MERCADO

Unidade	Área privativa (m²)	Valor de mercado
Lote 006 — Ap. 215	19,390	R\$ 387.800,00
Lote 007 — Ap. 713	19,440	R\$ 401.591,52
Lote 008 — Ap. 1216	19,440	R\$ 414.383,04
Lote 009 — Ap. 1413	19,440	R\$ 419.495,76
Lote 010 — Ap. 1513	19,440	R\$ 422.061,84
Lote 011 — Ap. 1516	19,440	R\$ 422.061,84
Lote 012 — Ap. 2016	19,440	R\$ 434.833,92
Lote 013 — Ap. 2113	19,440	R\$ 437.400,00

Valores de mercado apurados na data-base de 27/07/2026; 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 08 (oito) unidades autônomas integrantes do Condomínio On Flórida, situado na Avenida Santo Amaro nº 3.800, esquina com a Rua Flórida, 30º Subdistrito—Ibirapuera, São Paulo/SP (CEP 04556-400), 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)
006	215	2º	Não residencial	19,390	316.377
007	713	7º	Residencial	19,440	316.451
008	1216	12º	Residencial	19,440	316.532
009	1413	14º	Residencial	19,440	316.563
010	1513	15º	Residencial	19,440	316.579
011	1516	15º	Residencial	19,440	316.580
012	2016	20º	Residencial	19,440	316.660
013	2113	21º	Residencial	19,440	316.675

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 Flórida é empreendimento da Vitacon, torre única com cerca de 24 pavimentos, composto por studios de 19 a 25 m², entregue em 2024. Projeto de arquitetura de MCAA Arquitetos e interiores de Housi Inc. As unidades objeto acham-se matriculadas no 15º Registro de Imóveis de São Paulo. Trata-se de produto de alto padrão, dotado de áreas comuns de concierge e lobby, fitness (Life Fitness), coworking, megalounge, cokitchen, grab & go, laundry, sky bar, mini golf, rooftop, bicicletário e pet place; as unidades contam com

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.

fechadura inteligente, aquecimento central, ar-condicionado e tomadas USB. A localização, na esquina da Avenida Santo Amaro com a Rua Flórida, insere-se no principal eixo corporativo da Zona Sul (Berrini/Chucri Zaidan), a poucos metros da estação Campo Belo do metrô e com proximidade a Moema, Campo Belo, aos shoppings Ibirapuera e Morumbi e ao Aeroporto de Congonhas, 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 considerados os imóveis atualmente à venda no próprio Condomínio On Flórida — prova direta de valor —, complementados por elementos de studios na mesma região (Brooklin, eixo Av. Santo Amaro). Procedeu-se ao saneamento da amostra, à análise da influência da metragem e do pavimento sobre o valor unitário (R\$/m² de área privativa) e à sua homogeneização.

5. PESQUISA DE MERCADO — ELEMENTOS COMPARATIVOS

Unidades à venda no próprio Condomínio On Flórida (portal ZAP Imóveis, coleta em 27/07/2026):

#	Área (m ²)	Oferta (R\$)	R\$/m ²	Observação
A	19	420.000	22.105	Mesmo prédio — anunciada “no contra piso” (sem acabamento final)
B	19	399.000	21.000	Mesmo prédio
C	23	374.000	16.261	Mesmo prédio — condomínio R\$ 2.000/mês
D	23	379.000	16.478	Mesmo prédio — condomínio R\$ 2.000/mês
E	19	590.000	31.053	Mesmo prédio — valor discrepante (excluído do cálculo)

Como referência complementar de vizinhança, unidades studio no Condomínio On Brooklin (Av. Santo Amaro, 5.200), de 22 m², situam-se entre R\$ 17.273/m² e R\$ 19.318/m².

6. TRATAMENTO DA AMOSTRA (SANEAMENTO)

O elemento E (R\$ 31.053/m²) apresenta valor unitário muito acima do conjunto e foi excluído do cálculo, por caracterizar oferta atípica. A amostra do próprio empreendimento evidencia forte influência da metragem sobre o valor unitário: as unidades de 19 m² são ofertadas entre R\$ 21.000/m² e R\$ 22.105/m² (média de R\$ 21.553/m²), enquanto as de 23 m² situam-se entre R\$ 16.261/m² e R\$ 16.478/m². Esse comportamento — típico do segmento — decorre de o studio de menor metragem apresentar R\$/m² superior; soma-se, no caso das unidades de 23 m², encargo condominial elevado (R\$ 2.000/mês), que reduz seu valor de oferta.

Uma vez que as unidades avaliadas possuem 19,39–19,44 m², a evidência mais aderente é a das unidades de 19 m² do próprio prédio (R\$ 21.000–22.105/m²), adotada como referência central. Registre-se, ainda, que a própria incorporadora oferta unidades remanescentes na faixa de R\$ 18.700 a R\$ 21.900/m², o que corrobora o patamar.

7. DEFINIÇÃO DO VALOR UNITÁRIO E FATOR DE ANDAR

Adota-se como valor unitário básico R\$ 20.000/m² de área privativa para o pavimento mais baixo da amostra avaliada (2º pavimento) — patamar situado, de forma conservadora, abaixo dos comparáveis de mesma metragem (19 m²) do próprio empreendimento. Trata-se de valor no nível de oferta, sem aplicação de fator de liquidação ou de venda forçada, coerente com a apuração do valor de mercado. Para refletir a valorização por pavimento, aplicou-se fator de andar interpolado linearmente entre o pavimento-base (R\$ 20.000/m²) e o pavimento mais elevado da amostra (21º pavimento, R\$ 22.500/m²), permanecendo os valores dentro da faixa de R\$/m² efetivamente observada para as unidades de 19 m² do próprio prédio.

8. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DAS UNIDADES

Lote	Unid.	Pav.	Área (m²)	Fator andar	R\$/m² adotado	Valor de mercado (R\$)
006	215	2º	19,390	1,0000	20.000	387.800,00
007	713	7º	19,440	1,0329	20.658	401.591,52
008	1216	12º	19,440	1,0658	21.316	414.383,04
009	1413	14º	19,440	1,0790	21.579	419.495,76
010	1513	15º	19,440	1,0855	21.711	422.061,84
011	1516	15º	19,440	1,0855	21.711	422.061,84
012	2016	20º	19,440	1,1184	22.368	434.833,92
013	2113	21º	19,440	1,1250	22.500	437.400,00

9. COMPARATIVO COM A AVALIAÇÃO DO EDITAL

Lote	Unid.	Avaliação edital (R\$)	Valor de mercado (R\$)	Variação
006	215	310.240,00	387.800,00	+25,0%
007	713	313.683,84	401.591,52	+28,0%
008	1216	313.683,84*	414.383,04	+32,1%
009	1413	313.683,84*	419.495,76	+33,7%
010	1513	313.683,84*	422.061,84	+34,5%
011	1516	313.683,84*	422.061,84	+34,5%
012	2016	313.683,84*	434.833,92	+38,6%
013	2113	313.683,84*	437.400,00	+39,4%

(*) Avaliação de edital dos Lotes 008 a 013 estimada no padrão residencial (R\$ 16.136/m²), a confirmar. Individualmente, cada unidade supera a avaliação do edital vigente em percentual entre 25% e 39%, com valores ancorados em ofertas do próprio Condomínio On Flórida. 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 comparativo), emitida 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 (Condomínio On Flórida) e elementos de vizinhança na região do Brooklin.
4. Não foi realizada vistoria interna, pois os imóveis não estão disponíveis para visita (conforme edital). Considera-se o padrão construtivo do empreendimento (alto padrão, Vitacon, entrega recente). Registre-se que há, no mercado, unidades ofertadas “no contra piso” (sem acabamento final): o estágio de acabamento e o estado de conservação de cada unidade devem ser verificados pelo interessado.
5. As áreas privativas correspondem às constantes da matrícula/edital. As unidades não possuem vaga de garagem.
6. O valor unitário (R\$/m²) reflete a metragem reduzida das unidades (19,39–19,44 m²): no segmento, studios de menor área apresentam R\$/m² superior ao de unidades maiores do mesmo empreendimento. As unidades de 23 m² ofertadas, além de maiores, suportam encargo condominial elevado (R\$

2.000/mês), o que reduz seu valor de oferta — razão pela qual não constituem teto absoluto para as unidades de 19 m².

7. Tipologia não residencial (NR) no Lote 006: fisicamente idêntica às unidades residenciais; eventual restrição a financiamento habitacional pode reduzir marginalmente o público comprador — fator considerado na posição inferior da faixa (2º pavimento).
8. As avaliações de edital dos Lotes 008 a 013 foram estimadas em R\$ 313.683,84 (padrão residencial ~R\$ 16.136/m²); eventual divergência altera apenas a coluna comparativa, não os valores de mercado apurados.
9. Os valores refletem o nível de oferta; a realização final está sujeita às condições de mercado e à dinâmica do leilão. Registre-se que o conceito de preço vil não se aplica à alienação fiduciária extrajudicial regida pela Lei nº 9.514/1997.

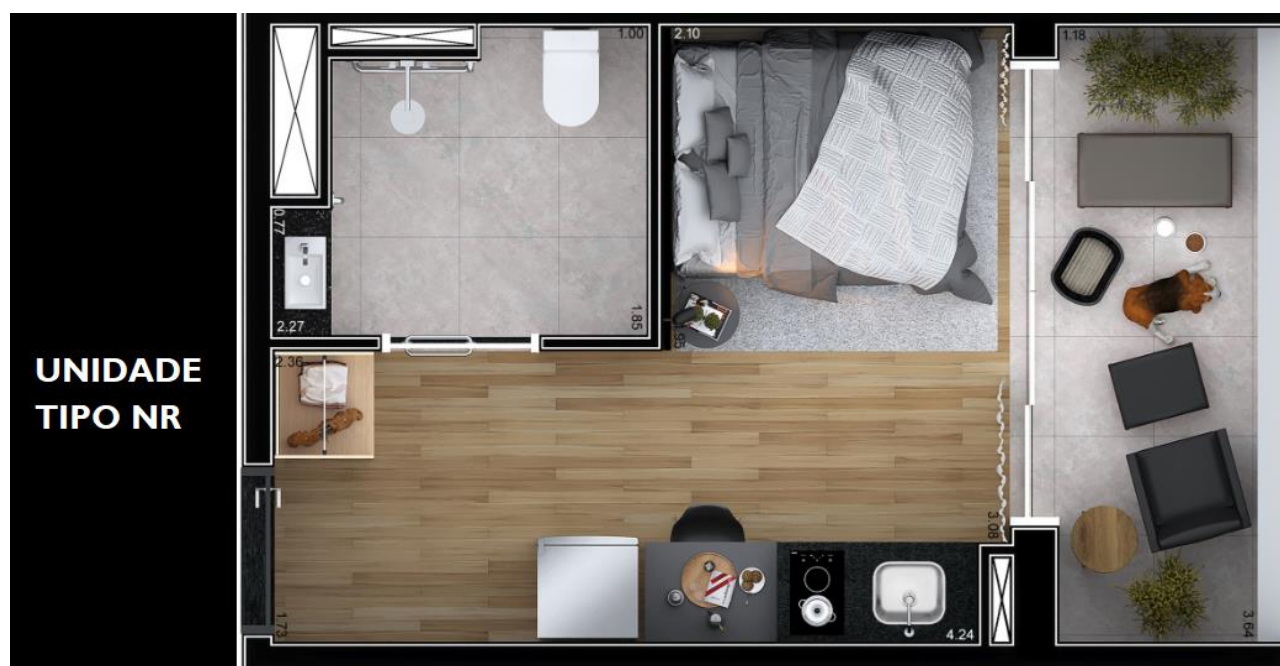
11. CONCLUSÃO

Com base na metodologia exposta, conclui-se que os valores de mercado das unidades avaliadas, 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 studios de alto padrão de metragem reduzida no Brooklin e encontram-se lastreados em elementos comparativos do próprio Condomínio On Flórida.

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 utilização de tais áreas observará as regras do condomínio, devidamente registradas em suas atas e convenção condominial, bem como as normas internas por ele deliberadas. Recomenda-se, assim, que o interessado consulte previamente a convenção e as atas do condomínio para verificar se a unidade objeto faz jus à fruição integral das áreas comuns e de lazer retratadas.

13.A. PLANTAS (NR)



13.B. PLANTAS (RESIDENCIAL COM E SEM TERRAÇO)

PLANTA TIPO RESIDENCIAL | COM TERRAÇO 24,43M²

*PLANTA QUE MAIS SE REPETE



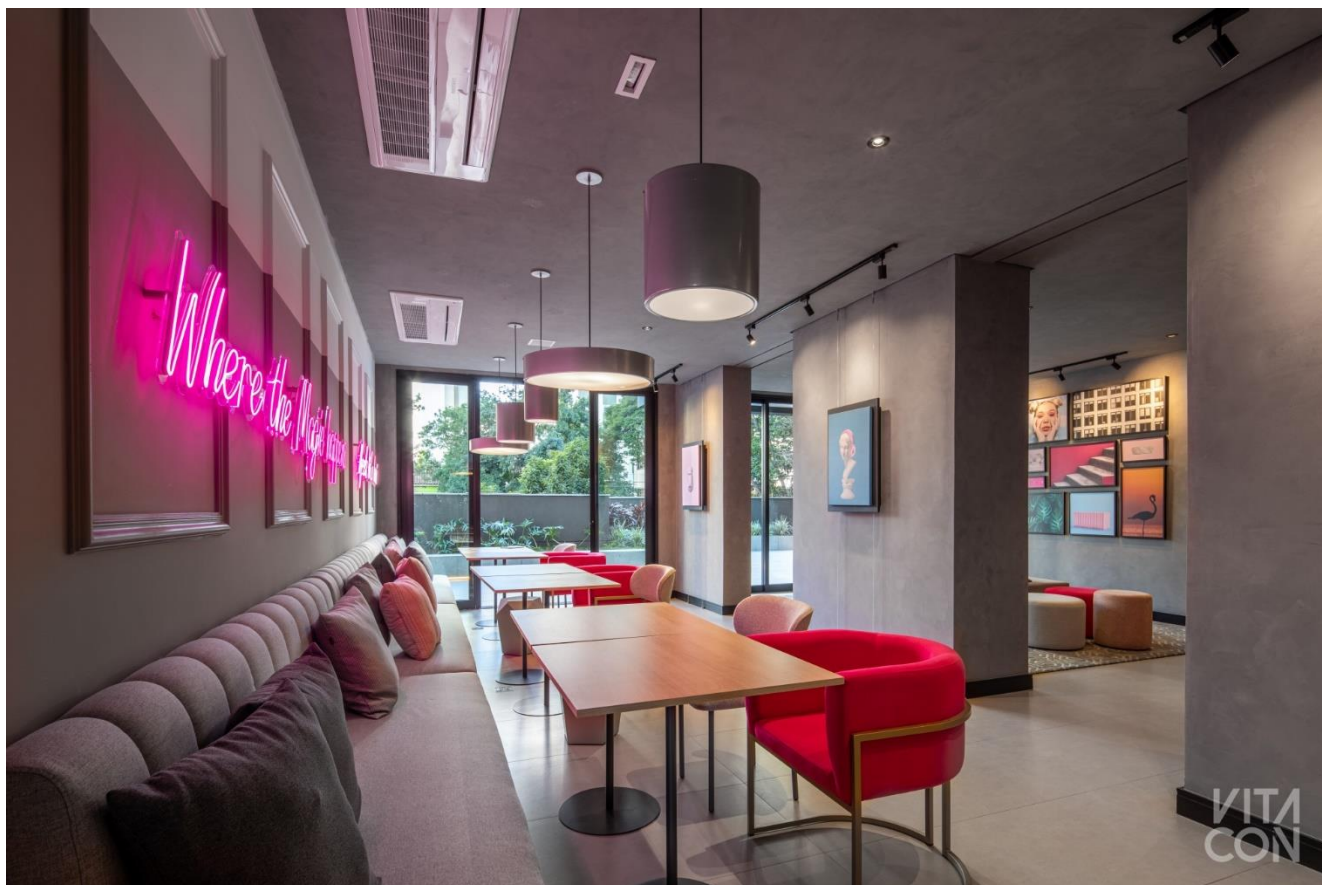
PLANTA TIPO RESIDENCIAL | SEM TERRAÇO 19,44M²



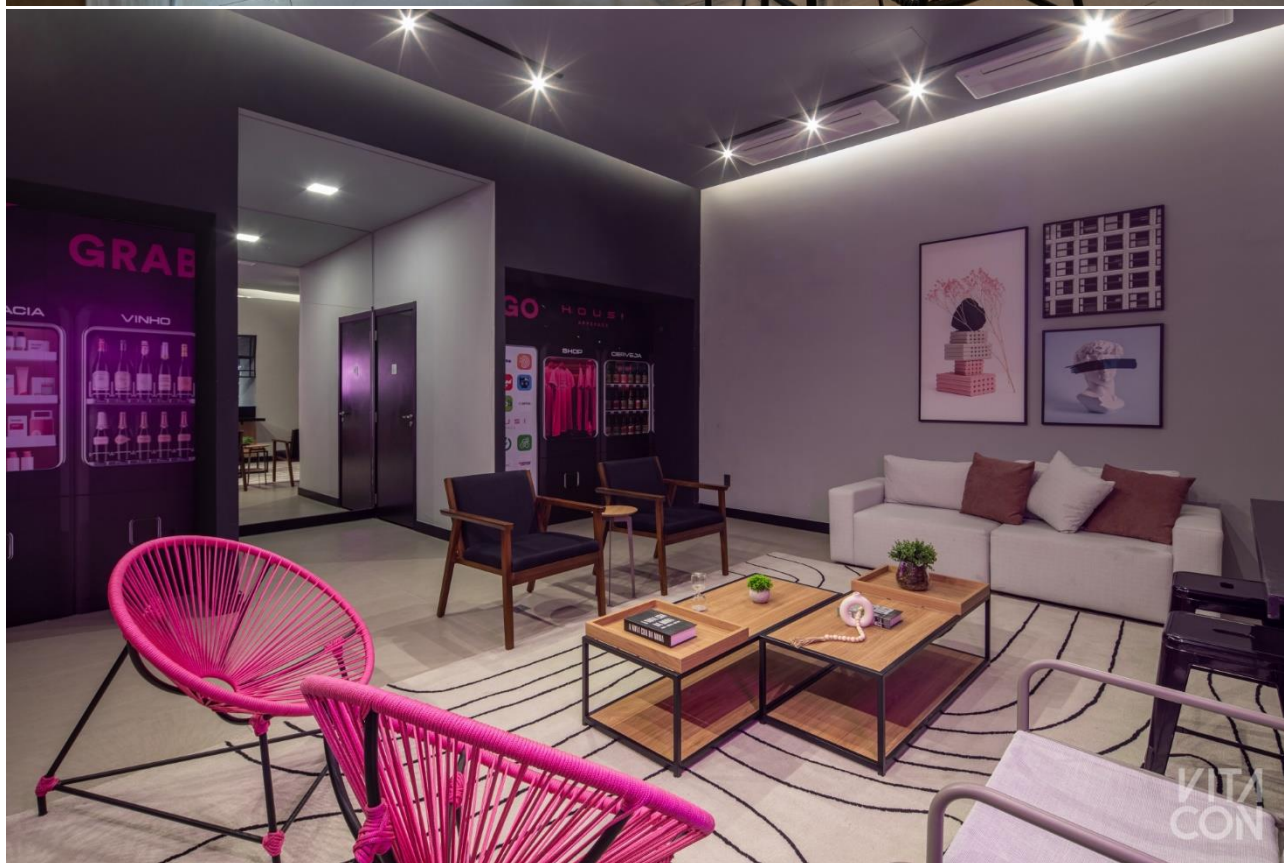
REGISTRO FOTOGRÁFICO DE UNIDADES SIMILARES (UNIDADES PADRÃO)

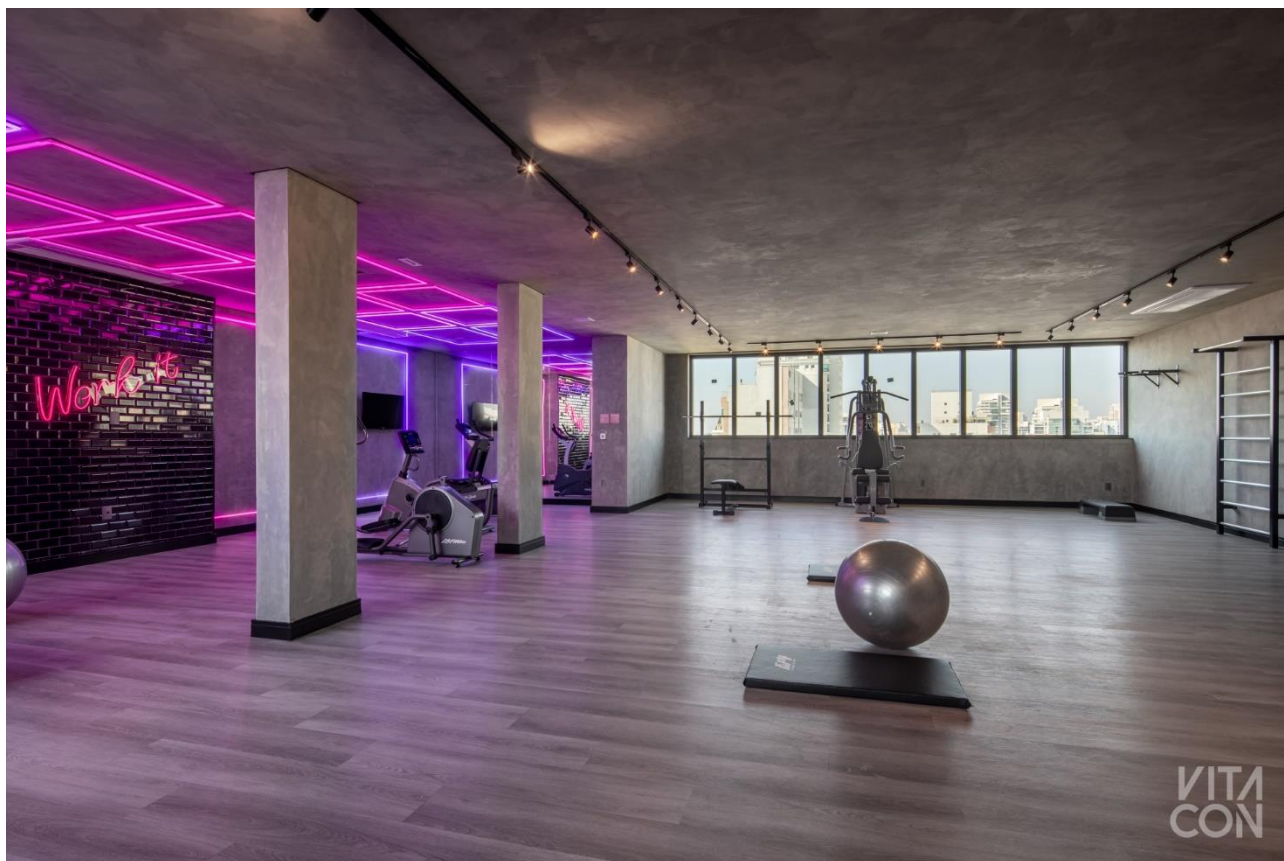
As fotografias apresentadas retratam unidades similares do mesmo edifício, podendo corresponder à própria unidade ou a outra de andar diverso. Os acabamentos do empreendimento seguem padrão construtivo uniforme (piso, esquadrias e ar-condicionado), razão pela qual as imagens são representativas do padrão das unidades — o que não assegura, individualmente, idêntico estágio de acabamento ou conservação de cada unidade, recomendando-se a devida verificação pelo interessado.

AREAS COMUNS









ANEXO — NATUREZA E 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-florida/; anúncios do portal ZAP Imóveis, Condomínio On Flórida (IDs 2872229429, 2892185873, 2846506322, 2846504742); e os portais Loft, QuintoAndar e demais sites de venda de imóveis.
