

QUADRO-SÍNTESE — VALORES POR UNIDADE

Condomínio On Paulista — Viaduto Santa Generosa, 10 — Paraíso — São Paulo/SP — CEP 04004-100

Unidades compactas sem vaga de garagem — matrículas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Data-base: 14 de setembro de 2026

Lote	Apto	Matrícula	Área priv.	VALOR DE MERCADO	VENDA FORÇADA
01	610	140.869	32,260 m²	R\$ 881.507	R\$ 617.055
02	910	140.959	32,260 m²	R\$ 881.507	R\$ 617.055
03	1010	140.989	32,260 m²	R\$ 881.507	R\$ 617.055
04	510	140.839	37,350 m²	R\$ 1.020.592	R\$ 714.414

Valor de mercado obtido pela aplicação do valor unitário à área privativa de cada matrícula. Venda forçada apurada com deságio de 30% sobre o valor de mercado.

VALOR UNITÁRIO DE REFERÊNCIA

Mercado: R\$ 27.325,09 / m² Venda forçada: R\$ 19.127,56 / m²

Faixa de referência do valor de mercado (intervalo de confiança de 80%): R\$ 26.022,59/m² a R\$ 28.627,59/m²

Faixa de referência por unidade

Lote	Apto	Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
01	610	839.489	923.526
02	910	839.489	923.526
03	1010	839.489	923.526
04	510	971.944	1.069.240

Faixa correspondente ao intervalo de confiança de 80% apurado na pesquisa de mercado.

NOTA TÉCNICA — CRITÉRIO DE APLICAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

O valor unitário empregado neste quadro é o mesmo apurado na pesquisa de mercado do parecer principal, cuja amostra é composta por unidades de 70 m² a 77 m² com uma vaga de garagem. As unidades aqui tratadas têm áreas de 32,260 m² e 37,350 m² e não possuem vaga, configurando produto distinto do amostrado.

A adoção do mesmo valor unitário apoia-se na compensação entre dois efeitos de sinais opostos: unidades compactas tendem a praticar valor por metro quadrado superior ao de unidades maiores no mesmo empreendimento, enquanto a ausência de vaga de garagem atua em sentido redutor. Não havendo, na amostra

pesquisada, elementos de metragem equivalente que permitam mensurar cada efeito isoladamente, adotou-se o critério de neutralidade entre ambos.

A confirmação desse critério depende de pesquisa complementar com elementos de 30 m² a 40 m² sem vaga, no próprio empreendimento e em edifícios equivalentes do bairro. Enquanto não realizada, os valores deste quadro devem ser lidos com margem de incerteza superior à das unidades de três dormitórios.

Este quadro integra e não substitui o Parecer Técnico de Opinião de Valor relativo ao mesmo empreendimento, devendo ser lido em conjunto com as ressalvas, a metodologia e o enquadramento normativo ali expostos. Documento de natureza opinativa, elaborado por sistema de inteligência artificial a partir de anúncios públicos veiculados em portais de venda de imóveis, sem vistoria das unidades e sem responsabilidade técnica vinculada. Não constitui laudo de avaliação judicial.

São Paulo/SP, 14 de setembro de 2026.