

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

OBJETO

Cinco unidades residenciais autônomas

Condomínio On Paulista — Viaduto Santa Generosa, 10

Paraíso — São Paulo/SP — CEP 04004-100

Apartamentos nos 530, 630, 730, 830 e 930



Solicitante	Leilão extrajudicial
Finalidade	Subsídio à análise de crédito e à formação de preço
Método	Comparativo Direto de Dados de Mercado — tratamento por fatores
Fonte da pesquisa	Anúncios públicos de venda veiculados em Zap Imóveis, QuintoAndar e Loft
Data-base	14 de setembro de 2026

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

Data de coleta	14 de setembro de 2026
Responsável pelo estudo	Estudo elaborado por sistema de inteligência artificial
Local de emissão	São Paulo/SP

Documento elaborado por sistema de inteligência artificial, exclusivamente a partir de dados públicos de oferta, sem vistoria interna das unidades avaliadas e sem vinculação de responsabilidade técnica.

QUADRO-SÍNTESE — VALORES POR UNIDADE

Valores apurados na data-base de 14 de setembro de 2026 para as cinco unidades autônomas do Condomínio On Paulista, Viaduto Santa Generosa, 10, Paraíso, São Paulo/SP.

Lote	Apto	Área priv.	VALOR DE MERCADO	VENDA FORÇADA
07	630	70,770 m²	R\$ 1.933.797	R\$ 1.353.658
08	730	70,770 m²	R\$ 1.933.797	R\$ 1.353.658
09	830	70,770 m²	R\$ 1.933.797	R\$ 1.353.658
10	930	70,770 m²	R\$ 1.933.797	R\$ 1.353.658
11	530	80,120 m²	R\$ 2.189.286	R\$ 1.532.500

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

Os valores acima são indicativos e não substituem a leitura integral deste parecer, em especial das ressalvas do item 2 e do enquadramento normativo do item 9.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

SUMÁRIO

Quadro-síntese — valores por unidade

1. Objetivo, finalidade e pressupostos
2. Ressalvas e limitações
3. Caracterização do objeto e da região
4. Diagnóstico de mercado e índices de referência
5. Metodologia aplicada
6. Pesquisa de mercado — elementos comparativos
7. Saneamento amostral e tratamento estatístico
8. Critério de valor e faixas de referência
9. Grau de fundamentação
10. Liquidez e valor de liquidação forçada
11. Conclusão
12. Encerramento

Anexo I — Relação dos elementos de pesquisa

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

1. OBJETIVO, FINALIDADE E PRESSUPOSTOS

O presente parecer tem por objetivo estimar, em caráter indicativo, o valor de mercado de cinco unidades residenciais autônomas integrantes do Condomínio On Paulista, situado no bairro Paraíso, município de São Paulo, Estado de São Paulo, a partir de pesquisa de preços de oferta praticados na mesma microrregião e em segmento tipológico equivalente.

Por tratar-se de unidades de planta coincidente, o estudo é conduzido de forma genérica para o conjunto, estabelecendo valor unitário único aplicável a todas, com a individualização dos valores totais em função da área privativa de cada matrícula.

A finalidade do estudo é servir de subsídio técnico à formação de preço e à análise preliminar de crédito, orientando a tomada de decisão quanto à ordem de grandeza do valor do bem. O documento não se destina a instruir processo judicial, procedimento expropriatório, arbitragem ou qualquer ato que exija avaliação com responsabilidade técnica formal.

Pressupostos adotados

- A unidade avaliada encontra-se desocupada, em estado de conservação compatível com a idade aparente do empreendimento e livre de ônus reais ou gravames não informados.
- Inexistem passivos condominiais, fiscais ou ambientais capazes de afetar o valor, salvo se expressamente informados pelo solicitante.
- A documentação dominial encontra-se regular e a unidade é passível de transmissão por escritura pública ou instrumento equivalente.
- Os dados de oferta coletados refletem intenções de venda de terceiros não relacionados entre si, publicados em portal de acesso público.
- As condições de mercado vigentes na data-base permanecem estáveis pelo prazo de validade do estudo.

2. RESSALVAS E LIMITAÇÕES

O presente documento constitui parecer técnico de natureza opinativa e mercadológica, elaborado a partir de dados públicos de oferta coletados em portal imobiliário, sem vistoria interna do imóvel avaliando. Não configura laudo de avaliação judicial, não possui responsabilidade técnica vinculada e não substitui avaliação formal para fins de garantia, executiva ou processual. Os valores expressos refletem condições de mercado na data-base indicada e podem variar conforme a evolução da conjuntura.

Além da ressalva geral acima, registram-se as seguintes limitações específicas, cuja leitura é indispensável à correta interpretação dos resultados:

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

- A pesquisa apoia-se em preços de oferta (pedido do vendedor), e não em preços de transação efetivamente consumada. O valor de mercado adotado neste parecer corresponde ao patamar médio de oferta do segmento, critério que reflete o preço de anúncio e não desconta a margem de negociação usualmente concedida no fechamento. O item 8 apresenta, como referência complementar, o preço provável de fechamento após negociação.
- Não houve vistoria interna nem externa do imóvel avaliado, tampouco conferência de matrícula, planta ou habite-se. A caracterização do objeto baseia-se exclusivamente nas informações prestadas pelo solicitante.
- A amostra reúne três elementos, quantidade inferior ao mínimo de cinco dados exigido pela ABNT NBR 14653-2 para enquadramento no Grau I de fundamentação em tratamento por fatores. O estudo, por consequência, não é enquadrável em nenhum dos graus normativos, o que reforça seu caráter estritamente indicativo.
- Os três elementos de pesquisa integram o mesmo empreendimento em que se situam as unidades avaliadas. A comparação é, por isso, intra-empreendimento: oferece aderência máxima quanto a padrão construtivo, áreas comuns, tipologia e localização, mas não submete o patamar de preço do próprio edifício a validação externa. O resultado mede o valor das unidades em relação às demais do mesmo prédio, e não em relação ao conjunto do mercado do distrito.
- A amostra é composta majoritariamente por unidades de padrão construtivo elevado e idade recente, o que posiciona o valor unitário apurado acima da média do distrito e muito acima da média municipal apontada pelos índices de referência (item 4).

A ampliação da amostra para oito a doze elementos independentes, acompanhada de vistoria da unidade avaliada, permitiria elevar substancialmente a confiabilidade do resultado e enquadrar o trabalho nos graus de fundamentação da norma técnica.

3. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO E DA REGIÃO

3.1. Unidades avaliadas

O objeto deste parecer compreende cinco unidades residenciais autônomas integrantes do Condomínio On Paulista, situado no Viaduto Santa Generosa, 10, bairro Paraíso, município de São Paulo, CEP 04004-100, todas descritas no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

As unidades de números 630, 730, 830 e 930 apresentam planta idêntica e área privativa coincidente, empilhadas na mesma prumada do edifício, diferenciando-se exclusivamente pelo pavimento. A unidade nº 530 integra a mesma prumada, com área privativa superior.

Quadro A — Identificação das unidades

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

Lote	Unidade	Pavimento	Área privativa	Vagas	Matrícula	Registro
07	nº 630	6º	70,770 m²	1	140.888	1º CRI/SP
08	nº 730	7º	70,770 m²	1	140.918	1º CRI/SP
09	nº 830	8º	70,770 m²	1	140.948	1º CRI/SP
10	nº 930	9º	70,770 m²	1	140.978	1º CRI/SP
11	nº 530	5º	80,120 m²	1	140.858	1º CRI/SP

Tabela 1 — Identificação das unidades conforme dados dominiais informados. Áreas privativas extraídas das respectivas matrículas.

Quadro B — Características do empreendimento e das unidades

Tipologia	Apartamento residencial — unidade autônoma em condomínio edilício
Empreendimento	Condomínio On Paulista — torre única, 495 unidades residenciais
Incorporadora	Vitacon — projeto arquitetônico de MCAA Arquitetos
Lançamento / entrega	Lançado em abril de 2020; entregue em abril de 2023
Idade aparente	3 anos na data-base
Estado de conservação	Entre novo e regular — empreendimento recente, sem vistoria interna
Dormitórios / suítes	3 dormitórios, sendo 1 suíte, e 2 banheiros, conforme anúncios de unidades de mesma planta no empreendimento
Demais cômodos	Sala, varanda e cozinha
Padrão de acabamento	Fechadura inteligente, aquecimento central, previsão de ar-condicionado e tomada USB dupla
Infraestrutura condominial	Lobby, coworking, fresh up room, pet place, terraço com lounge, piscina, sala fitness, sauna, salão de festas, cine lounge, cokitchen, brinquedoteca, bicicletário, lavanderia e portaria 24 horas
Acessibilidade	Estação Paraíso do Metrô (Linha 1-Azul) a aproximadamente 46 metros; ponto de ônibus e ciclovía na Av. Bernardino de Campos
Condomínio mensal	Da ordem de R\$ 1.600 a R\$ 1.700 para unidades de mesma planta, conforme anúncios do empreendimento — a confirmar junto à administradora
IPTU	Variável conforme unidade — a confirmar junto à Prefeitura do Município de São Paulo
Situação de ocupação	Não verificada — presumida desocupada, nos termos do item 1

Tabela 2 — Dados do empreendimento obtidos em fontes públicas e em anúncios de unidades do próprio condomínio. Não houve vistoria interna das unidades.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

Registre-se que a planta de 70,770 m² integra o quadro de áreas do empreendimento, o que confirma a correspondência entre as unidades dos lotes 07 a 10 e a tipologia comparada na pesquisa de mercado. A unidade nº 530, de 80,120 m², corresponde a planta diversa da mesma prumada, cuja composição interna não foi objeto de verificação específica.

3.1.1. Tratamento do pavimento

As unidades distribuem-se entre o 5º e o 9º pavimentos. A prática avaliatória atribui ao pavimento variação da ordem de 0,5% por andar em edifícios sem diferencial relevante de vista, o que resultaria em amplitude aproximada de 2% entre a unidade mais baixa e a mais alta do conjunto. Por situar-se muito aquém do campo de arbítrio apurado no item 8.3, e por não haver informação sobre orientação solar ou vista das unidades, o fator pavimento foi mantido unitário, absorvendo-se a diferença na faixa de referência.

3.2. Região de inserção

O bairro Paraíso ocupa posição de transição entre a Avenida Paulista e a região da Vila Mariana, no quadrante sul da área central expandida do município de São Paulo. Caracteriza-se por ocupação residencial vertical consolidada, convivendo com eixo terciário de serviços e escritórios ao longo das avenidas Bernardino de Campos, Paulista e 23 de Maio.

A microrregião apresenta infraestrutura urbana completa, com pavimentação, iluminação pública, rede de água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado e telecomunicações. O principal atributo locacional é a acessibilidade: a área é servida pelas estações Paraíso, Brigadeiro, Vergueiro e Ana Rosa do sistema metroviário, com conexão direta às linhas Azul e Verde, além de articulação viária pela Avenida 23 de Maio e pelo eixo Paulista.

O entorno reúne oferta consolidada de comércio, serviços, equipamentos de saúde de referência, instituições culturais e áreas verdes, entre as quais o Parque do Ibirapuera, situado a curta distância. O conjunto desses atributos sustenta demanda estável e patamar de preços superior à média municipal, com absorção historicamente regular tanto no segmento de venda quanto no de locação.

O padrão predominante da vizinhança é médio-superior a elevado, com estoque misto entre edifícios das décadas de 1970 a 1990 e empreendimentos recentes de unidades compactas com área de lazer completa, tipologia à qual pertencem tanto as unidades avaliadas quanto a totalidade da amostra utilizada neste estudo.

O empreendimento em que se situam as unidades avaliadas ocupa posição de exceção mesmo dentro do bairro: a fachada é praticamente integrada à estação Paraíso do Metrô, atributo de acessibilidade raro no estoque residencial paulistano e que sustenta prêmio de valor em relação às demais quadras do distrito.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E ÍNDICES DE REFERÊNCIA

A contextualização macroeconômica do resultado apoia-se em índices setoriais de ampla aceitação, adotados como referência de tendência — e não como base direta de cálculo, uma vez que medem variação de preços agregados e não o valor de unidade específica.

Quadro 1 — Índices de referência na data-base

Indicador	Referência	No ano	Em 12 meses
Índice FipeZAP Venda Residencial — São Paulo (capital)	R\$ 12.099/m ² (jul/2026)	+1,70%	+3,70%
Índice FipeZAP Venda Residencial — Brasil (56 cidades)	R\$ 9.900/m ² (jul/2026)	+2,89%	+5,46%
IPCA (IBGE)	jul/2026	+3,43%	+4,43%
IGP-M (FGV)	jul/2026	+2,08%	+2,76%

Tabela 3 — Índices setoriais e de inflação na última divulgação disponível na data-base.

4.1. Leitura dos indicadores

O mercado residencial de venda apresenta, na data-base, trajetória de alta moderada e desacelerada em termos reais. Na capital paulista, a valorização acumulada em doze meses situa-se acima do IGP-M, porém abaixo do IPCA do mesmo período, configurando ganho nominal com leve perda real. O comportamento indica mercado estável, sem sinais de sobreaquecimento nem de correção abrupta.

Registre-se que os índices citados refletem médias municipais amplas. O patamar unitário apurado na pesquisa deste parecer supera de forma expressiva a média da capital, o que se explica por três fatores convergentes: a localização em distrito de alto padrão, a idade recente do estoque pesquisado e a tipologia compacta com área de lazer completa, segmento que historicamente pratica valor por metro quadrado superior ao das unidades maiores e mais antigas da mesma região.

Dessa divergência decorre recomendação prática: o resultado deste estudo deve ser comparado a outras unidades do mesmo perfil, e não à média municipal, sob pena de leitura distorcida.

5. METODOLOGIA APLICADA

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto na ABNT NBR 14653-1 e detalhado na ABNT NBR 14653-2, por ser o procedimento de eleição sempre que exista amostra de imóveis assemelhados. O método identifica o valor do bem por comparação com dados de mercado de características equivalentes, submetidos a tratamento que neutralize as diferenças entre os elementos e o avaliando.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

Em razão do tamanho reduzido da amostra, que inviabiliza inferência estatística por regressão, o tratamento adotado foi o de fatores, expressamente admitido pela norma para amostras de pequena dimensão.

5.1. Sequência operacional

- Delimitação da microrregião de pesquisa e do segmento tipológico — apartamentos de três dormitórios, com vaga, no bairro Paraíso.
- Coleta de dados de oferta em portal imobiliário de acesso público, com registro de área privativa, preço pedido, encargos e data de publicação.
- Cálculo do valor unitário de oferta de cada elemento, em reais por metro quadrado de área privativa.
- Saneamento da amostra pelo critério de Chauvenet, para identificação e eventual exclusão de dados discrepantes.
- Tratamento estatístico descritivo, com apuração de média, mediana, desvio-padrão, coeficiente de variação e amplitude.
- Aplicação do fator de comercialização, para conversão do preço de oferta em estimativa de preço de transação.
- Aplicação dos fatores de homogeneização pertinentes às diferenças entre os elementos e o imóvel avaliando.
- Determinação do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, com fixação do valor conclusivo.

5.2. Fatores de homogeneização previstos

Os fatores relacionados abaixo compõem a metodologia. Em razão da identidade tipológica entre os elementos de pesquisa e as unidades avaliadas — todos integrantes do mesmo empreendimento, com igual padrão construtivo, mesmas áreas comuns e uma vaga de garagem por unidade —, a totalidade dos fatores resultou unitária, conforme detalhado na coluna de aplicação.

Quadro 2 — Fatores de homogeneização

Fator	Formulação	Aplicação neste estudo
Comercialização (oferta/negociação)	$F_c = 0,90$ — deságio de 10% sobre o preço pedido	Aplicado a toda a amostra
Área	$F_a = (A_e / A_a)$ elevado a 0,125	Unidades de 70,770 m ² — fator unitário; unidade de 80,120 m ² — vide item 8.4
Depreciação física	Ross-Heidecke, por idade aparente e estado de conservação	Amostra e avaliandos de idade idêntica — fator unitário

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

Fator	Formulação	Aplicação neste estudo
Padrão construtivo	Ajuste percentual por classe de acabamento	Amostra homogênea — fator unitário
Vagas de garagem	Acréscimo por vaga excedente ao padrão da amostra	Amostra uniforme com uma vaga — fator unitário
Andar e posição	Ajuste por pavimento, orientação solar e vista	5º ao 9º pavimento — vide item 3.1.1
Localização	Ajuste por microrregião e acessibilidade	Elementos no mesmo bairro — fator unitário

Tabela 4 — Fatores previstos e respectiva aplicação. Fator unitário significa ausência de ajuste por equivalência entre elementos.

6. PESQUISA DE MERCADO — ELEMENTOS COMPARATIVOS

A pesquisa foi realizada em 14 de setembro de 2026, em portal imobiliário de anúncios classificados de abrangência nacional, restringindo-se a unidades residenciais de três dormitórios situadas no bairro Paraíso, com vaga de garagem e área privativa entre 65 m² e 80 m².

Quadro 3 — Elementos de pesquisa

Nº	Localização	Área (m²)	Preço pedido (R\$)	Dorm. / vagas	Unitário (R\$/m²)
01	Viaduto Santa Generosa, 10 — Paraíso	77	2.000.000	3 / 1	25.974,03
02	Av. Bernardino de Campos — Paraíso	70	1.942.547	3 / 1	27.750,67
03	Av. Bernardino de Campos, 1.338 — Paraíso	70	1.977.540	3 / 1	28.250,57

Tabela 5 — Elementos coletados. Todos com uma suíte e dois banheiros; dados de oferta na data de coleta.

Quadro 4 — Encargos mensais declarados

Nº	Empreendimento	Condomínio (R\$/mês)	IPTU (R\$)
01	Edifício em Viaduto Santa Generosa	1.600	400
02	Edifício em Av. Bernardino de Campos	700	1.400
03	Edifício em Av. Bernardino de Campos	1.700	60

Tabela 6 — Encargos informados pelos anunciantes, não conferidos junto às administradoras.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

6.1. Observações sobre a amostra

Os três elementos pesquisados integram o mesmo empreendimento em que se situam as unidades avaliadas, anunciados por três corretores distintos e sem relação entre si. O elemento 01 refere-se ao próprio Viaduto Santa Generosa, 10; os elementos 02 e 03 identificam o empreendimento pela frontagem da Avenida Bernardino de Campos, via à qual o conjunto também faz frente.

Essa circunstância confere à comparação aderência tipológica máxima: padrão construtivo, áreas comuns, infraestrutura condominial, acessibilidade e idade do estoque são rigorosamente os mesmos das unidades avaliadas, o que elimina a necessidade de ajuste por praticamente todos os fatores de homogeneização. Trata-se, na prática, de comparação entre unidades da mesma planta e do mesmo edifício.

Em contrapartida, a amostra não submete o patamar de preço do próprio empreendimento a validação externa. Os valores apurados indicam quanto as unidades valem relativamente às demais do mesmo condomínio, e não se o nível de preço praticado pelo condomínio está alinhado ao do distrito. A dispersão observada entre os três elementos, de apenas 8,33%, confirma política de preços uniforme no edifício.

Recomenda-se, para os fins a que se destina este parecer, a incorporação de elementos externos ao empreendimento, situados em edifícios de padrão equivalente no mesmo bairro, de modo a conferir ao resultado a validação de mercado que a amostra atual não oferece.

7. SANEAMENTO AMOSTRAL E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

7.1. Critério de Chauvenet

Aplicou-se o critério de Chauvenet para verificação de dados discrepantes, que rejeita o elemento cujo desvio normalizado em relação à média supere o valor crítico tabelado para o tamanho da amostra. Para amostra de três elementos, o valor crítico é de 1,38 desvios-padrão.

Quadro 5 — Teste de discrepância

Elemento	Unitário (R\$/m²)	Desvio (R\$/m²)	Desvio normalizado	Resultado
01	25.974,03	(1.351,06)	1,129	Mantido
02	27.750,67	425,58	0,356	Mantido
03	28.250,57	925,48	0,774	Mantido

Tabela 7 — Nenhum elemento excedeu o valor crítico de 1,38. A amostra foi integralmente mantida.

7.2. Estatística descritiva

Quadro 6 — Medidas de posição e dispersão (valores de oferta)

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

Número de elementos (n)	3
Média aritmética	R\$ 27.325,09/m ²
Mediana	R\$ 27.750,67/m ²
Valor mínimo	R\$ 25.974,03/m ²
Valor máximo	R\$ 28.250,57/m ²
Amplitude	R\$ 2.276,54/m ² (8,33%)
Desvio-padrão amostral	R\$ 1.196,45/m ²
Coefficiente de variação	4,38%
Erro-padrão da média	R\$ 690,77/m ²

Tabela 8 — Estatística descritiva dos valores unitários de oferta.

O coeficiente de variação de 4,38% indica amostra de elevada homogeneidade interna, muito abaixo do limite de 30% usualmente admitido como aceitável em avaliações por tratamento de fatores. A dispersão reduzida decorre da similaridade tipológica dos elementos e, em parte, da concentração de dois deles no mesmo empreendimento.

Registre-se que homogeneidade amostral não supre insuficiência amostral: um conjunto pequeno e concentrado pode ser muito homogêneo e, ainda assim, pouco representativo do universo de ofertas da microrregião.

8. CRITÉRIO DE VALOR E FAIXAS DE REFERÊNCIA

8.1. Valor de mercado adotado

Adotou-se como valor de mercado a média aritmética dos valores unitários de oferta da amostra saneada, correspondente a R\$ 27.325,09 por metro quadrado de área privativa. O critério reflete o patamar efetivamente praticado na exposição pública do segmento na data-base, sendo o de leitura mais direta para fins de formação de preço e de referência de garantia, por dispensar arbítrio sobre margem de negociação não observável.

Os fatores de homogeneização relacionados no item 5.2 resultaram unitários em razão da equivalência entre os elementos quanto a localização, padrão construtivo, número de vagas e tipologia, razão pela qual a média simples equivale, neste caso, à média homogeneizada.

8.2. Referência complementar — preço provável de fechamento

A prática avaliatória no mercado paulistano, para imóveis residenciais de médio e alto padrão em condições normais de exposição, indica deságio de negociação entre 8% e 12% sobre o preço pedido.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

Aplicando-se o fator de comercialização de 0,90, obtém-se referência de preço provável de fechamento, apresentada a seguir a título informativo e sem interferência no valor de mercado adotado no item 8.1.

Quadro 7 — Valor de mercado e referência de fechamento

Elemento	Unitário de oferta	Fator Fc	Provável fechamento	Peso
01	R\$ 25.974,03/m ²	0,90	R\$ 23.376,63/m ²	1/3
02	R\$ 27.750,67/m ²	0,90	R\$ 24.975,60/m ²	1/3
03	R\$ 28.250,57/m ²	0,90	R\$ 25.425,51/m ²	1/3
	MÉDIA		R\$ 24.592,58/m²	

Tabela 9 — Referência de preço provável de fechamento, após margem de negociação de 10%.

8.3. Intervalo de confiança e campo de arbítrio

Calculou-se o intervalo de confiança de 80% em torno da média de oferta, com distribuição t de Student para dois graus de liberdade ($t = 1,886$), obtendo-se margem de R\$ 1.302,50/m².

O campo de arbítrio corresponde à margem de $\pm 15\%$ em torno do valor central, dentro da qual o avaliador pode fixar o valor conclusivo mediante justificativa, conforme faculta a norma técnica.

Quadro 8 — Faixas de valor unitário

Referência	Limite inferior	Limite superior
Intervalo de confiança (80%)	R\$ 26.022,59/m ²	R\$ 28.627,59/m ²
Campo de arbítrio ($\pm 15\%$)	R\$ 23.226,33/m ²	R\$ 31.423,85/m ²

Tabela 10 — Faixas apuradas sobre o valor unitário de mercado de R\$ 27.325,09/m².

Adota-se como faixa de trabalho o intervalo de confiança de 80%, por ser o mais restritivo e o de maior aderência à amostra efetivamente pesquisada.

8.4. Fator área

A área privativa média da amostra é de 72,333 m². Para as unidades de 70,770 m², a razão entre áreas resulta fator praticamente unitário (0,9973), dispensando ajuste. Para a unidade de 80,120 m², a aplicação da equação de homogeneização por área conduz a fator de 0,9873, correspondente a redução de 1,27% no valor unitário.

Optou-se por não aplicar o ajuste, mantendo-se valor unitário único para o conjunto das cinco unidades. A decisão apoia-se em dois fundamentos: a magnitude do ajuste é inferior a um oitavo do campo de arbítrio apurado, e a adoção de unitário único preserva a coerência interna do parecer, cuja finalidade é estabelecer patamar de referência aplicável a unidades de mesma prumada e mesmo padrão. A diferença encontra-se integralmente absorvida pela faixa de referência.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A ABNT NBR 14653-2 estabelece, para avaliações por tratamento de fatores, escala de fundamentação em três graus, apurada por pontuação em cinco itens. A verificação item a item é apresentada a seguir.

Quadro 9 — Enquadramento nos itens da norma

Item	Requisito	Exigência Grau I	Situação deste estudo
I	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de situação paradigma	Caracterização dominial completa; sem vistoria
II	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	5 dados	3 dados — NÃO ATENDE
III	Identificação dos dados de mercado	Elementos identificados	Atendido — vide Anexo I
IV	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	Atendido — fatores unitários por equivalência
V	Vistoria do imóvel avaliando	Vistoria interna	Não realizada — NÃO ATENDE

Tabela 11 — Verificação dos requisitos normativos.

ENQUADRAMENTO

O presente estudo NÃO alcança enquadramento nos Graus I, II ou III de fundamentação da ABNT NBR 14653-2, por insuficiência do número de dados de mercado e por ausência de vistoria do imóvel avaliando.

O resultado apresentado tem, portanto, natureza estritamente indicativa, adequada à orientação de decisão comercial e à análise preliminar de crédito, sendo inadequada sua utilização como avaliação formal para fins de garantia, execução ou processo judicial.

O enquadramento no Grau I dependeria, cumulativamente, da ampliação da amostra para no mínimo cinco elementos independentes e da realização de vistoria da unidade. O enquadramento no Grau II exigiria doze elementos e caracterização completa do avaliando quanto a todas as variáveis analisadas.

10. LIQUIDEZ E VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

10.1. Índice de liquidez

A liquidez do ativo é classificada como MÉDIA-ALTA. A tipologia de três dormitórios compactos com vaga, em bairro de alto padrão servido por quatro estações de metrô, atende simultaneamente à demanda de moradia e à demanda de investidores voltados à locação, o que amplia o universo de compradores potenciais.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

Atuam em sentido contrário dois elementos: o patamar absoluto de preço, que restringe a base de compradores com capacidade de financiamento, e a oferta concorrente significativa de unidades de mesmo perfil no mesmo empreendimento, que tende a alongar o prazo de absorção.

Quadro 10 — Parâmetros de exposição

Classificação de liquidez	Média-alta
Prazo de exposição em venda ordinária	6 a 12 meses
Prazo de exposição em venda acelerada	60 a 90 dias
Deságio de liquidação adotado	30%

Tabela 12 — Parâmetros de liquidez adotados.

10.2. Valor de liquidação forçada

O valor de liquidação forçada representa a estimativa de preço obtenível em alienação com prazo de exposição reduzido, em que o vendedor não dispõe do tempo necessário à colocação do bem em condições normais de mercado. Aplicando-se deságio de 30% sobre o valor unitário de mercado, obtém-se referência unitária de R\$ 19.127,56/m², correspondente a 70% do patamar de oferta apurado na pesquisa.

O percentual de 30% posiciona-se no limite superior da faixa usualmente praticada para imóveis residenciais de liquidez média-alta, e foi adotado por conferir margem de segurança adequada a operações com prazo de exposição comprimido, absorvendo simultaneamente a margem de negociação embutida na oferta e o deságio próprio da venda acelerada.

Adverte-se que o deságio de liquidação não é grandeza de mercado observável, mas parâmetro de arbítrio técnico, calibrado conforme o prazo de exposição pretendido e a modalidade de alienação adotada. Prazos inferiores a sessenta dias tendem a exigir deságios superiores ao aqui adotado.

11. CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de mercado realizada, no tratamento estatístico e no critério de valor descritos nos itens anteriores, e observadas integralmente as ressalvas do item 2 e o enquadramento do item 9, conclui-se pelos seguintes valores unitários de referência para o segmento pesquisado no bairro Paraíso, município de São Paulo, na data-base de 14 de setembro de 2026:

VALOR MÉDIO DE MERCADO

R\$ 27.325,09 por metro quadrado de área privativa

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

Faixa de referência (intervalo de confiança de 80%)

R\$ 26.022,59/m² a R\$ 28.627,59/m²

Valor de liquidação forçada (deságio de 30%)

R\$ 19.127,56 por metro quadrado

11.1. Aplicação à unidade avaliada

O valor de cada unidade corresponde ao produto do valor unitário de mercado pela respectiva área privativa constante da matrícula, mantidos unitários os fatores de homogeneização pelas razões expostas nos itens 3.1.1, 5.2 e 8.4. As quatro unidades de planta idêntica recebem, por consequência, valor idêntico.

Quadro 11 — Valor atribuído a cada unidade

Lote	Unidade	Área priv.	Valor de mercado (R\$)	Faixa de referência (R\$)	Liquidação forçada (R\$)
07	nº 630	70,770 m²	1.933.797	1.841.619 a 2.025.975	1.353.658
08	nº 730	70,770 m²	1.933.797	1.841.619 a 2.025.975	1.353.658
09	nº 830	70,770 m²	1.933.797	1.841.619 a 2.025.975	1.353.658
10	nº 930	70,770 m²	1.933.797	1.841.619 a 2.025.975	1.353.658
11	nº 530	80,120 m²	2.189.286	2.084.930 a 2.293.643	1.532.500
	TOTAL	363,050 m²	9.924.474		6.947.132

Tabela 13 — Valores por unidade, obtidos por aplicação do unitário de mercado à área privativa de matrícula.

11.2. Síntese

O segmento pesquisado apresenta-se estável, homogêneo quanto ao preço e com liquidez média-alta. O patamar unitário situa-se acima da média municipal, comportamento coerente com a qualidade locacional do distrito e com a idade recente do empreendimento. A diferença entre o valor de mercado e o valor de liquidação forçada, de 30%, incorpora tanto a margem de negociação embutida nas ofertas quanto o deságio próprio da alienação com prazo comprimido.

Registre-se, quanto à alienação simultânea das cinco unidades, que a colocação concomitante de lotes de mesma planta no mesmo edifício tende a produzir concorrência interna e a alongar o prazo de absorção, efeito não capturado pelos valores individuais acima. A venda escalonada, ou a aplicação de deságio adicional na hipótese de alienação em bloco, é providência recomendável.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

Recomenda-se, para elevar a confiabilidade do resultado, a ampliação da amostra para no mínimo oito elementos, dos quais ao menos cinco externos ao empreendimento e situados em edifícios de padrão equivalente no mesmo bairro, acompanhada de vistoria das unidades avaliadas.

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, encerra-se o presente parecer técnico, composto de páginas numeradas sequencialmente, elaborado com imparcialidade e independência em relação ao objeto e às partes, e sem qualquer interesse, presente ou futuro, nos bens avaliados.

AUTORIA E NATUREZA DO ESTUDO

Este estudo foi elaborado por sistema de inteligência artificial, a partir de anúncios públicos de venda veiculados em portais imobiliários — Zap Imóveis, QuintoAndar e Loft — e de informações públicas relativas ao empreendimento. Os elementos comparativos utilizados na pesquisa de mercado foram extraídos do portal Zap Imóveis; os dados técnicos do empreendimento foram complementados por consulta aos demais portais indicados.

Não houve intervenção de avaliador credenciado, vistoria dos imóveis ou emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica. O documento não possui responsabilidade técnica vinculada e destina-se exclusivamente a subsidiar, em caráter indicativo, a formação de preço e a análise preliminar de crédito.

São Paulo/SP, 14 de setembro de 2026.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

Estudo Mercadológico Comparativo de Valor

Documento de natureza opinativa — não constitui laudo de avaliação judicial

ANEXO I — RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

Relação dos anúncios utilizados como elementos comparativos, com respectivos códigos de identificação no portal de origem e data de coleta.

Quadro 12 — Identificação dos elementos

Nº	Código no portal	Publicação do anúncio	Última atualização	Data de coleta
01	2850502921	12/11/2025	Agosto/2026	14/09/2026
02	2909985424	04/09/2026	10/09/2026	14/09/2026
03	2911734924	13/09/2026	13/09/2026	14/09/2026

Tabela 14 — Identificação dos elementos no portal de origem.

Os três elementos comparativos foram extraídos do portal Zap Imóveis. Os dados técnicos do empreendimento — incorporadora, datas de lançamento e entrega, número de unidades, quadro de áreas, infraestrutura condominial e faixa de cota condominial — foram obtidos em páginas públicas dos portais QuintoAndar e Loft e em material de divulgação do empreendimento.

As peças publicitárias integrais, com fotografias e descritivos, permanecem arquivadas em meio digital e podem ser disponibilizadas mediante solicitação. A identificação nominal dos anunciantes foi suprimida por não ser relevante à formação do juízo de valor e por resguardo da neutralidade do documento.

— Fim do documento —