

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

Apartamento nº 232 — 23º andar — Bloco 2 “Park View”

Condomínio Dream View Condominium

Rua Basílio da Cunha, nº 507 — Aclimação — São Paulo/SP — CEP 01544-001

Matrícula nº 115.758 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

Campo	Informação
Solicitante	Leilão extrajudicial
Local de emissão	São Paulo/SP
Data-base	Setembro de 2026
Responsável pelo estudo	Estudo elaborado por sistema de inteligência artificial
Método	Comparativo Direto de Dados de Mercado — ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 (zap imóveis)

QUADRO-SÍNTESE DOS VALORES

Apto	Matrícula	Área privativa	VALOR DE MERCADO	VENDA FORÇADA
232 — Bl. 2	115.758 — 16º RI	165,470 m ²	R\$ 2.306.551,52	R\$ 1.614.586,06
TOTAL		165,470 m ²	R\$ 2.306.551,52	R\$ 1.614.586,06

Tabela 1 — Valores adotados por unidade

Valor unitário de referência — mercado: R\$ 13.939,39/m²

Valor unitário de referência — venda forçada: R\$ 9.757,58/m²

Intervalo de confiança de 80%: degenerado em R\$ 13.939,39/m² (amostra de dois elementos com valores idênticos; ver item 8.3). Faixa de referência adotada: campo de arbítrio de ±15%, de R\$ 11.848,48/m² a R\$ 16.030,30/m².

Enquadramento: **sem grau de fundamentação. Resultado estritamente indicativo.**

Apto	Área privativa	Limite inferior	Valor central	Limite superior
232 — Bl. 2	165,470 m ²	R\$ 1.960.568,79	R\$ 2.306.551,52	R\$ 2.652.534,24

Tabela 2 — Faixa de referência por unidade

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

SUMÁRIO

1. Objetivo, finalidade e pressupostos

2. Ressalvas e limitações

3. Caracterização do objeto e da região

3.1 Unidades avaliadas

3.1.1 Tratamento do pavimento

3.2 Região de inserção

4. Diagnóstico de mercado e índices de referência

5. Metodologia aplicada

5.1 Sequência operacional

5.2 Fatores de homogeneização

6. Pesquisa de mercado — elementos comparativos

6.1 Observações sobre a amostra

7. Saneamento amostral e tratamento estatístico

7.1 Critério de Chauvenet

7.2 Estatística descritiva

8. Critério de valor e faixas de referência

8.1 Valor de mercado adotado

8.2 Referência complementar — preço provável de fechamento

8.3 Intervalo de confiança e campo de arbítrio

8.4 Fator área

9. Grau de fundamentação

10. Liquidez e valor de liquidação forçada

11. Conclusão

11.1 Aplicação às unidades

11.2 Síntese

12. Encerramento

Anexo I — Relação dos elementos de pesquisa

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

1. Objetivo, finalidade e pressupostos

O presente parecer tem por objetivo emitir opinião técnica sobre o valor de mercado e o valor de venda forçada do apartamento nº 232, localizado no 23º andar do Bloco 2 “Park View”, integrante do Condomínio Dream View Condominium, situado na Rua Basílio da Cunha, nº 507, Aclimação, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 115.758 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

A finalidade é subsidiar a fixação de parâmetros de valor em procedimento de leilão extrajudicial. A data-base do estudo é setembro de 2026. Pressupõe-se que o imóvel se encontra livre de vícios construtivos ocultos, em estado de conservação compatível com a idade do edifício e com a documentação dominial regular, uma vez que a análise jurídica do título e dos ônus não integra o escopo deste trabalho.

Adota-se como valor de mercado a quantia mais provável pela qual o bem seria ofertado em condições normais de mercado, apurada pela média dos valores unitários de oferta da amostra saneada, e como valor de venda forçada a quantia compatível com a alienação em prazo reduzido, conforme critério exposto nos itens 8 e 10.

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.

Acrescentam-se as seguintes limitações específicas deste estudo:

- os valores utilizados são preços de oferta anunciados, e não preços de transação efetivamente realizados;
- não houve vistoria interna nem externa do imóvel, de modo que o estado de conservação, o padrão de acabamento e eventuais reformas ou avarias da unidade não foram verificados;
- a amostra é composta por apenas dois elementos, quantidade inferior ao mínimo exigido pela NBR 14653-2 para qualquer grau de fundamentação, o que torna o resultado estritamente indicativo;
- os dois elementos estão localizados no mesmo empreendimento do avaliando, de sorte que a amostra não é independente e o patamar de preço do edifício não é submetido a validação externa;
- o elemento 1 anuncia unidade de mesma planta situada no 23º andar, mesmo pavimento do avaliando, não sendo possível descartar, com os dados públicos disponíveis, que se trate da própria unidade avaliada ou de outra unidade do mesmo andar; tampouco é possível descartar que os elementos 1 e 2 correspondam a um mesmo imóvel anunciado por duas imobiliárias;

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

- o valor unitário apurado situa-se cerca de 15% acima da média municipal do Índice FipeZAP, destoe explicado no item 4;
- foram localizadas, em outros portais, ofertas de unidades do mesmo condomínio em patamar inferior ao da amostra, que não foram incorporadas ao cálculo por falta de data de anúncio verificável (item 6.1);
- a certidão de matrícula examinada abrange apenas os atos lançados até o registro nº 4 e sua respectiva averbação, não tendo sido analisados eventuais atos posteriores.

3. Caracterização do objeto e da região

3.1 Unidades avaliadas

O objeto é unidade residencial única, cujos dados foram extraídos da certidão de matrícula, complementados por informações públicas sobre o empreendimento.

Quadro A — Identificação	Dado
Unidade	Apartamento nº 232
Pavimento	23º andar
Bloco	Bloco 2 — “Park View”
Condomínio	Dream View Condominium
Endereço	Rua Basílio da Cunha, nº 507 — 37º Subdistrito Aclimação — São Paulo/SP
CEP	01544-001
Matrícula	nº 115.758 — 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Contribuinte municipal	034.063.0517-2 (AV-2)
Área real privativa	165,470 m ²
Área real comum	145,992 m ² (incluídos 83,720 m ² referentes a quatro vagas indeterminadas e um local destinado a armário)
Área real total	311,462 m ²
Fração ideal no terreno	1,0814%
Vagas de garagem	4 (quatro), indeterminadas, em garagem coletiva, e 1 (um) local para armário

Tabela 3 — Quadro A — identificação da unidade avaliada

Quadro B — Empreendimento	Dado
Construção	EZTEC, em parceria com Kaslik Empreendimentos
Entrega	2003 (instituição e convenção de condomínio datadas de junho de 2003)
Idade aparente de referência	23 anos
Composição	2 (duas) torres
Tipologia	Unidades entre 164 e 168 m ² , de 3 a 4 dormitórios, 2 a 3 suítes e 3 a 4 vagas
Infraestrutura condominial	Piscinas (inclusive coberta e aquecida), academia, quadra esportiva, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, playground, sauna, churrasqueira, portaria 24 horas e gerador
Transporte	Proximidade da Estação Ana Rosa do Metrô (Linhas 1-Azul e 2-Verde), conforme indicado em portal imobiliário

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

Quadro B — Empreendimento	Dado
Cota condominial	Faixa informada em portal de R\$ 1,3 mil a R\$ 2,1 mil mensais; nos anúncios da amostra, R\$ 1.890 e R\$ 1.900

Tabela 4 — Quadro B — características do empreendimento

3.1.1 Tratamento do pavimento

Tratando-se de unidade única, não há diferenciação de pavimento entre unidades avaliadas. Quanto à amostra, o elemento 1 situa-se no 23º andar, mesmo pavimento do avaliando, dispensando qualquer ajuste; o elemento 2 não informa o andar. O fator pavimento é examinado no item 5.2.

3.2 Região de inserção

O imóvel localiza-se na Rua Basílio da Cunha, via residencial situada na transição entre a Aclimação, o Cambuci e a Vila Mariana, a curta distância do Parque da Aclimação e das Avenidas Lins de Vasconcelos e Lacerda Franco. A região é consolidada, de ocupação predominantemente residencial vertical de padrão médio e médio-alto, servida por comércio de vizinhança, escolas, serviços de saúde e acesso ao sistema metroviário pelas estações da Linha 1-Azul e da Linha 2-Verde. Os portais consultados enquadram o endereço ora na Aclimação, ora na Vila Deodoro, na Vila Monumento ou no Cambuci, denominações que se referem ao mesmo entorno imediato.

4. Diagnóstico de mercado e índices de referência

Utilizou-se como referência o informe do Índice FipeZAP de Venda Residencial de julho de 2026, última divulgação localizada em fonte pública, que traz também as variações do IPCA e do IGP-M para o mesmo período.

Indicador	Variação no ano (2026)	Variação em 12 meses	Preço médio
FipeZAP — São Paulo/SP	+1,70%	+3,70%	R\$ 12.099/m ²
FipeZAP — Brasil (56 cidades)	+2,89%	+5,46%	R\$ 9.900/m ²
IPCA (IBGE)	+3,43%	+4,43%	—
IGP-M (FGV)	+2,08%	+2,76%	—

Tabela 5 — Índices de referência — informe FipeZAP de julho de 2026

O quadro revela um mercado residencial paulistano em valorização nominal moderada, abaixo da inflação ao consumidor no acumulado do ano, e com desempenho no município inferior à média nacional. Não há sinal de aquecimento que justifique expectativa de absorção rápida de unidades de ticket elevado.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

Alerta de destoe. O valor unitário apurado neste estudo (R\$ 13.939,39/m²) supera em aproximadamente 15% a média municipal do FipeZAP (R\$ 12.099/m²). A diferença é compatível com a localização do imóvel em região de padrão superior à média da cidade — o distrito da Vila Mariana, contíguo ao endereço, registrava média de R\$ 14.815/m² no informe FipeZAP de março de 2026 — e com o porte do empreendimento. Deve-se ponderar, contudo, que a Fipe não divulga dados específicos para a Aclimação, que imóveis de quatro ou mais dormitórios tendem a apresentar unitário inferior ao das unidades compactas e que o edifício tem 23 anos, fatores que recomendam cautela quanto ao patamar da amostra.

5. Metodologia aplicada

5.1 Sequência operacional

Empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto nas normas ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, com tratamento por fatores, uma vez que a inferência estatística por regressão linear exige amostra substancialmente maior que a disponível. Calculou-se o valor unitário de oferta de cada elemento pela divisão do preço anunciado pela área privativa; submeteu-se a amostra ao critério de Chauvenet; apurou-se a estatística descritiva; calculou-se o intervalo de confiança de 80% pela distribuição t de Student e o campo de arbítrio de $\pm 15\%$ sobre o valor central; e, por fim, adotou-se a faixa de trabalho segundo o critério exposto no item 8.3.

5.2 Fatores de homogeneização

Todos os fatores usuais foram calculados. Quando o ajuste resultante é inferior ao campo de arbítrio de $\pm 15\%$, mantém-se o fator unitário, registrando-se a justificativa.

Fator	Formulação	Aplicação neste estudo
Comercialização	$F_c = 0,90$ sobre o preço de oferta	Não aplicado ao valor de mercado, por critério do estudo; apresentado apenas como referência de preço provável de fechamento (item 8.2).
Área	$F_a = (A_e / A_a)^{0,25}$, com $A_e = 165,00 \text{ m}^2$ e $A_a = 165,47 \text{ m}^2$	$F_a = 0,9993$, ajuste de $-0,07\%$, inferior ao campo de arbítrio. Mantido unitário.
Depreciação (Ross-Heidecke)	$K_d = [1 - (x/n + x^2/n^2)/2] \times (1 - c)$, com idade $x = 23$ anos e vida útil $n = 60$ anos	Coefficiente de idade de 0,7349 antes do estado de conservação, idêntico para avaliando e elementos, por pertencerem ao mesmo edifício. A razão entre coeficientes é 1,00, sem ajuste. O estado de conservação individual não foi verificado por ausência de vistoria.
Padrão construtivo	Razão entre os índices de padrão do avaliando e do elemento	Mesmo empreendimento e mesma especificação original. Razão 1,00. Mantido unitário.
Vagas	Diferença de vagas $\times$ valor marginal da vaga	Avaliando e elementos com 4 vagas e depósito ou armário. Diferença nula. Mantido unitário.
Andar/posição	$F_p = 1 + 0,005 \times (\text{andar do avaliando} - \text{andar do elemento})$	Elemento 1: 23º andar, $F_p = 1,000$. Elemento 2: andar não informado; ainda que situado no pavimento mais baixo da torre, o ajuste máximo possível é inferior a 15%. Mantido unitário.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

Fator	Formulação	Aplicação neste estudo
Localização	Razão entre índices fiscais ou de valor de localização	Mesmo lote e mesmo endereço. Razão 1,00. Mantido unitário.

Tabela 6 — Fatores de homogeneização calculados

6. Pesquisa de mercado — elementos comparativos

A pesquisa foi realizada em anúncios públicos do portal ZAP Imóveis, com dados extraídos diretamente das páginas dos anúncios em setembro de 2026.

Elem.	Endereço	Área (m ²)	Dorm./suítes	Vagas	Preço (R\$)	Cond. (R\$)	IPTU (R\$)	R\$/m ²
1	R. Basílio da Cunha — Dream View, 23º andar	165,00	4 / 2 a 3	4	2.300.000	1.890	1.109	13.939,39
2	R. Basílio da Cunha — condomínio-clubes, andar n.i.	165,00	4 / 3	4	2.300.000	1.900	1.220	13.939,39

Tabela 7 — Elementos comparativos e valores unitários de oferta

6.1 Observações sobre a amostra

Amostra não independente. Os dois elementos situam-se na Rua Basílio da Cunha e descrevem unidades de 165 m², quatro dormitórios, quatro vagas, depósito e condomínio-clubes, com cota condominial praticamente idêntica. O elemento 1 declara expressamente pertencer ao Condomínio Dream View; o elemento 2 reúne todas as características do mesmo empreendimento. Ambos, portanto, integram o mesmo condomínio do avaliando.

A comparação intra-empreendimento oferece aderência tipológica máxima: planta, idade, padrão, número de vagas e localização coincidem, o que dispensa praticamente todos os fatores de homogeneização. Em contrapartida, não submete o patamar de preço do próprio edifício a validação externa, de modo que, se as ofertas do condomínio estiverem acima do que o mercado efetivamente absorve, o resultado reproduzirá esse excesso. Recomenda-se expressamente a incorporação de elementos externos ao empreendimento, em número mínimo de cinco, para validar o patamar apurado.

Há, ainda, duas circunstâncias que reduzem a representatividade da amostra. A primeira é a possível sobreposição: o elemento 1 está no 23º andar, mesmo pavimento do avaliando, e os elementos 1 e 2 têm preço, área e planta coincidentes, com IPTU distinto, o que sugere, mas não comprova, tratar-se de unidades diferentes. A segunda é o tempo de exposição: o elemento 1 foi anunciado em setembro de 2024 e o elemento 2 em julho de 2025, ou seja, permanecem ofertados há cerca de 24 e 14 meses, respectivamente, sem redução de preço aparente, indício de que o preço pedido está acima do nível de absorção do mercado.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

Por fim, registra-se que foram localizadas, nos portais Imóvel Guide e Casa Mineira, ofertas de unidades do mesmo condomínio em patamar inferior, de R\$ 2.150.000 para 165 m² com três vagas, equivalente a R\$ 13.030,30/m², e de R\$ 1.700.000 para 167 m² com três vagas, equivalente a R\$ 10.179,64/m². Esses dados não foram incorporados ao cálculo por não trazerem data de anúncio verificável e por não integrarem a amostra definida para o estudo, mas reforçam a indicação de que o patamar de R\$ 13.939,39/m² corresponde ao limite superior das ofertas do edifício.

7. Saneamento amostral e tratamento estatístico

7.1 Critério de Chauvenet

Para $n = 2$, o valor crítico do critério de Chauvenet, obtido pela condição $n \times P(|z| > z_c) = 0,5$, é $z_c = 1,150$. O desvio normalizado de cada elemento é dado por $(x_i - \text{média}) / s$. Como os dois valores unitários são idênticos, o desvio-padrão amostral é nulo e o desvio normalizado é matematicamente indeterminado, não havendo elemento discrepante a excluir.

Elemento	Valor unitário (R\$/m ²)	Desvio em relação à média	Desvio normalizado	Valor crítico	Resultado
1	13.939,39	0,00	indeterminado ($s = 0$)	1,150	Mantido
2	13.939,39	0,00	indeterminado ($s = 0$)	1,150	Mantido

Tabela 8 — Saneamento pelo critério de Chauvenet

7.2 Estatística descritiva

Medida	Resultado
Número de elementos (n)	2
Média aritmética	R\$ 13.939,39/m ²
Mediana	R\$ 13.939,39/m ²
Mínimo	R\$ 13.939,39/m ²
Máximo	R\$ 13.939,39/m ²
Amplitude	R\$ 0,00/m ²
Desvio-padrão amostral	R\$ 0,00/m ²
Coefficiente de variação	0,00%
Erro-padrão da média	R\$ 0,00/m ²

Tabela 9 — Estatística descritiva da amostra saneada

A dispersão nula não traduz precisão da estimativa, mas apenas a coincidência dos preços pedidos em dois anúncios possivelmente correlacionados. Com dois elementos, a estatística descritiva não tem capacidade de medir a variabilidade real de preços no empreendimento.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

8. Critério de valor e faixas de referência

8.1 Valor de mercado adotado

Adota-se como valor unitário de mercado a média aritmética dos valores unitários de oferta da amostra saneada, sem aplicação do fator de comercialização, resultando em R\$ 13.939,39/m² de área privativa. Aplicado à área privativa de 165,470 m², obtém-se o valor de mercado de R\$ 2.306.551,52.

8.2 Referência complementar — preço provável de fechamento

A título exclusivamente informativo, e sem interferir no valor adotado, a aplicação do fator de comercialização de 0,90 ao unitário de oferta indica preço provável de fechamento de R\$ 12.545,45/m², correspondente a R\$ 2.075.896,36 para a unidade. Diante do longo período de exposição dos anúncios e das ofertas inferiores localizadas no mesmo condomínio, essa referência merece atenção especial na definição de lances.

8.3 Intervalo de confiança e campo de arbítrio

O intervalo de confiança de 80% é calculado por $\bar{x} \pm t \times s / \sqrt{n}$, com $n - 1 = 1$ grau de liberdade e $t = 3,078$. Sendo $s = 0$, o intervalo degenera no próprio valor central, R\$ 13.939,39/m², sem amplitude. O campo de arbítrio de $\pm 15\%$ sobre o valor central vai de R\$ 11.848,48/m² a R\$ 16.030,30/m².

Faixa	Limite inferior (R\$/m ²)	Valor central (R\$/m ²)	Limite superior (R\$/m ²)
Intervalo de confiança de 80% (gl = 1; t = 3,078)	13.939,39	13.939,39	13.939,39
Campo de arbítrio ($\pm 15\%$)	11.848,48	13.939,39	16.030,30

Tabela 10 — Intervalo de confiança e campo de arbítrio

O critério do estudo manda adotar o intervalo de confiança como faixa de trabalho, por ser em regra o mais restritivo. No caso concreto, entretanto, o intervalo é degenerado e não expressa incerteza real, de modo que sua adoção conferiria à estimativa uma precisão inexistente. Por essa razão, e em caráter excepcional, adota-se o campo de arbítrio de $\pm 15\%$ como faixa de referência, tanto no quadro-síntese quanto na conclusão.

8.4 Fator área

A área anunciada dos elementos (165,00 m²) difere da área privativa do avaliando (165,470 m²) em 0,28%. O fator área calculado, $F_a = (165,00 / 165,47)^{0,25} = 0,9993$, implica ajuste de -0,07%, muito inferior ao campo de arbítrio, razão pela qual é mantido unitário.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

9. Grau de fundamentação

Verificam-se, a seguir, os requisitos da ABNT NBR 14653-2 para o tratamento por fatores, comparando a exigência mínima do Grau I com a situação do presente estudo.

Requisito	Exigência do Grau I	Situação do estudo	Enquadramento
Caracterização do avaliando	Adoção de situação paradigma	Caracterização por matrícula e dados públicos, sem vistoria	ATENDE
Quantidade mínima de dados	3 dados de mercado efetivamente utilizados, e ao menos 5 no tratamento por fatores segundo o critério do estudo	2 elementos, não independentes	NÃO ATENDE
Identificação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Dados extraídos dos anúncios; andar do elemento 2 não informado	ATENDE
Intervalo admissível de ajuste	0,40 a 2,50 para o conjunto de fatores	Todos os fatores unitários	ATENDE
Vistoria	Vistoria do imóvel avaliando	Não realizada	NÃO ATENDE

Tabela 11 — Verificação dos requisitos de fundamentação

Enquadramento: sem grau. A amostra possui menos de cinco elementos e não houve vistoria, de modo que o estudo não alcança enquadramento em nenhum grau de fundamentação e seu resultado é estritamente indicativo. Para atingir o Grau I, seriam necessárias a vistoria do imóvel e a ampliação da amostra para, no mínimo, cinco elementos, preferencialmente externos ao empreendimento. Para o Grau II, seriam necessários ao menos cinco dados efetivamente utilizados com identificação completa, vistoria, fatores dentro do intervalo de 0,50 a 2,00 e apresentação das fontes de todos os fatores, recomendando-se uma amostra de oito a doze elementos.

10. Liquidez e valor de liquidação forçada

A liquidez do imóvel é considerada baixa a moderada. Contribuem negativamente o ticket elevado, que restringe o universo de compradores e depende de financiamento de maior valor; a idade de 23 anos do edifício; a exposição prolongada das ofertas existentes no mesmo condomínio, que permanecem anunciadas há mais de um ano; e a presença de unidades concorrentes de mesma planta ofertadas por valores inferiores. Contribuem positivamente a localização consolidada, a proximidade do Parque da Aclimação, as quatro vagas, a infraestrutura de lazer completa e a baixa densidade do condomínio, composto por duas torres.

Adota-se como valor de venda forçada o valor de mercado reduzido em 30%. O percentual absorve, simultaneamente, a margem de negociação embutida no preço de oferta, que não foi descontada do

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

valor de mercado, e o deságio próprio da venda acelerada, associada a prazo de exposição de 60 a 90 dias, sensivelmente inferior ao tempo de absorção observado nos anúncios do edifício.

Parâmetro	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Valor de mercado	13.939,39	R\$ 2.306.551,52
Desconto de venda forçada (-30%)	4.181,82	R\$ 691.965,45
Valor de venda forçada	9.757,58	R\$ 1.614.586,06
Prazo de exposição associado	—	60 a 90 dias

Tabela 12 — Apuração do valor de venda forçada

Ressalta-se que, em se tratando de unidade única, não há concorrência interna entre unidades do mesmo leilão; a concorrência relevante é externa, representada pelas demais unidades do condomínio anunciadas no mercado.

11. Conclusão

11.1 Aplicação às unidades

Apto	Matrícula	Área privativa	Unitário (R\$/m ²)	Valor de mercado	Venda forçada
232 — Bl. 2	115.758	165,470 m ²	13.939,39	R\$ 2.306.551,52	R\$ 1.614.586,06

Tabela 13 — Aplicação do valor unitário à unidade avaliada

11.2 Síntese

Com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e nas premissas e ressalvas expostas, conclui-se, em caráter opinativo e estritamente indicativo, que o apartamento nº 232 do Bloco 2 do Condomínio Dream View Condominium, objeto da matrícula nº 115.758 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, tem valor de mercado de R\$ 2.306.551,52 e valor de venda forçada de R\$ 1.614.586,06, na data-base de setembro de 2026, com faixa de referência de R\$ 1.960.568,79 a R\$ 2.652.534,24.

Dadas a pequena dimensão da amostra, sua concentração no próprio empreendimento, o longo tempo de exposição dos anúncios e a existência de ofertas inferiores no mesmo condomínio, recomenda-se que o valor de mercado seja lido como referência de teto do patamar de oferta do edifício, e não como expectativa de preço de realização.

12. Encerramento

O presente parecer foi elaborado em São Paulo/SP, com data-base de setembro de 2026, e compõe-se de capa, quadro-síntese, sumário, doze itens e um anexo.

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

Declaração de elaboração por inteligência artificial

Este estudo foi elaborado por sistema de inteligência artificial a partir de anúncios públicos veiculados em portais de venda de imóveis e de informações públicas disponíveis na internet, sem vistoria e sem participação de profissional habilitado.

(a) Elementos comparativos: portal ZAP Imóveis.

(b) Dados técnicos do empreendimento: portais Loft, QuintoAndar, Lopes e 123i, e página institucional da Kaslik Empreendimentos; ofertas complementares mencionadas no item 6.1, não incorporadas ao cálculo, extraídas dos portais Imóvel Guide e Casa Mineira.

(c) Índices de mercado: Índice FipeZAP de Venda Residencial (Fipe e Grupo OLX), com IPCA (IBGE) e IGP-M (FGV) conforme reproduzidos nos informes.

Anexo I — Relação dos elementos de pesquisa

Item	Dados	Fonte
Elemento 1	Apartamento de 165 m ² , 4 dormitórios (texto do anúncio indica 2 suítes; ficha indica 3), 5 banheiros, 4 vagas fixas e depósito, 23º andar, Condomínio Dream View. Preço R\$ 2.300.000; condomínio R\$ 1.890; IPTU R\$ 1.109. Anúncio criado em 08/09/2024, atualizado em agosto de 2026.	ZAP Imóveis — código 2740660101 — zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-churrasqueira-aclimacao-centro-sao-paulo-sp-165m2-id-2740660101
Elemento 2	Apartamento de 165 m ² , 4 dormitórios sendo 3 suítes, 5 banheiros, 4 vagas e depósito no subsolo, condomínio-clubes na Rua Basílio da Cunha. Preço R\$ 2.300.000; condomínio R\$ 1.900; IPTU R\$ 1.220. Anúncio criado em 30/07/2025, atualizado em setembro de 2026.	ZAP Imóveis — código 2825270963 — zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-churrasqueira-vila-deodoro-zona-sul-sao-paulo-sp-165m2-id-2825270963
Dados dominiais	Descrição, áreas, fração ideal, vagas e contribuinte da unidade.	Certidão da matrícula nº 115.758 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
CEP, tipologia e cota condominial	CEP 01544-001; unidades de 164 a 168 m ² ; cota de R\$ 1,3 mil a R\$ 2,1 mil.	Loft — loft.com.br/condominio/condominio-dream-view-condominium-vila-deodoro-sao-paulo-sp
Infraestrutura e transporte	Itens de lazer e segurança; proximidade da Estação Ana Rosa.	QuintoAndar — quintoandar.com.br/condominio/dream-view-vila-deodoro-sao-paulo ; Lopes — lopes.com.br/condominios/sp/sao-paulo/vila-deodoro/REC35981
Construção, entrega e torres	Construção EZTEC em parceria com Kaslik, entrega em 2003; duas torres.	Kaslik — kaslik.com.br/empreendimento/dream-view-aclimacao ; 123i — 123i.com.br
Ofertas não incorporadas	165 m ² por R\$ 2.150.000; 167 m ² por R\$ 1.700.000.	Imóvel Guide — imovelguide.com.br/condominio/condominio-dream-view-condominium/52443 ; Casa Mineira — casamineira.com.br
Índices	FipeZAP, IPCA e IGP-M de julho de 2026; média do distrito da Vila Mariana em março de 2026.	Informes FipeZAP (downloads.fipe.org.br) e reportagem Forbes Brasil de 04/08/2026

PARECER TÉCNICO DE OPINIÃO DE VALOR

PTOV – Estudo mercadológico de natureza opinativa

Tabela 14 — Relação dos elementos de pesquisa e fontes