

PARECER DE OPINIÃO DE VALOR MERCADOLÓGICO

Edifício Genuine Higienópolis – Apartamento nº 1401



Fachada do Edifício Genuine Higienópolis. Fonte: Google Street View (2024).

VALOR DE MERCADO

R\$ 964.000,00

([VALOR POR EXTENSO])

Campo de arbítrio: R\$ 819.167 a R\$ 1.108.284 | Data-base: 02/10/2026

Imóvel	Identificação
Unidade	Apartamento nº 1401 – 14º andar
Endereço	Rua Baronesa de Itu, 88 – Santa Cecília/Higienópolis – São Paulo/SP
Matrícula	nº 133.559 – 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Área privativa	63,867 m² 1 vaga de garagem

1. OBJETO E FINALIDADE

O presente parecer tem por objeto a estimativa do valor de mercado para venda do apartamento nº 1401 do Edifício Genuine Higienópolis, situado na Rua Baronesa de Itu, nº 88, nesta Capital, a pedido de [SOLICITANTE], com a finalidade de [FINALIDADE].

O trabalho foi elaborado com observância, no que couber, das normas ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), e a data-base dos valores é 02 de outubro de 2026.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Item	Descrição
Unidade	Apartamento nº 1401, localizado no 14º andar
Empreendimento	Edifício Genuine Higienópolis
Endereço	Rua Baronesa de Itu, nº 88 – Santa Cecília/Higienópolis – São Paulo/SP – CEP 01231-000
Matrícula	nº 133.559 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Área privativa total	63,867 m² (58,457 m² cobertos e 5,410 m² descobertos), incluído o armário nº 08 no 2º subsolo
Área total	111,035 m²
Fração ideal	1,240632% no subcondomínio residencial
Vaga de garagem	1 (uma) vaga indeterminada, operada por manobrista, destinada a veículo de pequeno porte
Ocupação	Desocupado, conforme informação do solicitante

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO EMPREENDIMENTO

O imóvel situa-se na divisa entre os bairros de Santa Cecília e Higienópolis, região central consolidada, de ocupação predominantemente residencial vertical, servida por comércio, serviços e transporte público. A região é atendida pelas estações Marechal Deodoro, Santa Cecília e Higienópolis-Mackenzie do Metrô, e o Shopping Higienópolis encontra-se a curta distância a pé.

O Edifício Genuine Higienópolis é empreendimento residencial de construção recente, com fachada envidraçada no embasamento e áreas comuns de lazer que incluem piscina na cobertura, academia e lavanderia coletiva, conforme registro fotográfico ao final deste parecer.

4. METODOLOGIA

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor do bem por meio do tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes da amostra. Os dados foram tratados por fatores de homogeneização, conforme previsto na ABNT NBR 14653-2.

Para a comparação, considerou-se a área equivalente do avaliando, obtida pela soma da área privativa coberta (58,457 m²) com 50% da área privativa descoberta (5,410 m²), resultando em 61,162 m².

5. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa foi realizada nos portais ZAP Imóveis e Viva Real, com ofertas de apartamentos de padrão construtivo e tipologia assemelhados, dotados de uma vaga de garagem, localizados no mesmo edifício ou em suas imediações:

Nº	Localização	Área (m ²)	Preço ofertado	R\$/m ²	Fonte	Situação
1	Rua Baronesa de Itu, 88 – Higienópolis (Ed. Genuine)	71	R\$ 923.000	R\$ 13.000,00	Viva Real 2897260276	Referência
2	Rua Baronesa de Itu, 88 – Higienópolis (Ed. Genuine)	97	R\$ 1.261.000	R\$ 13.000,00	Viva Real 2897082078	Referência
3	Rua Barão de Tatuí, 327 – Santa Cecília	60	R\$ 1.200.000	R\$ 20.000,00	ZAP Imóveis 2897645276	Utilizado
4	Rua Baronesa de Itu, 93 – Higienópolis	67	R\$ 1.242.300	R\$ 18.541,79	ZAP Imóveis 2786468367	Utilizado
5	Rua Barão de Tatuí, 327 – Santa Cecília	60	R\$ 1.060.000	R\$ 17.666,67	ZAP Imóveis 2899012876	Utilizado
6	Rua Barão de Tatuí, 329 – Higienópolis	60	R\$ 949.000	R\$ 15.816,67	ZAP Imóveis 2554376024	Utilizado

Os elementos nº 1 e nº 2, embora situados no próprio Edifício Genuine Higienópolis, foram mantidos apenas como referência e excluídos do cálculo, pois foram veiculados pelo mesmo anunciante com valor unitário idêntico (R\$ 13.000,00/m²) para unidades de áreas e tipologias distintas, o que indica preço de tabela padronizado e não a formação individual de preço de mercado de cada unidade.

Os elementos utilizados no cálculo situam-se em frente ao avaliando, na mesma via (nº 4), e em empreendimento na Rua Barão de Tatuí, a cerca de duas quadras (nº 3, nº 5 e nº 6).

6. TRATAMENTO DOS DADOS

Aplicaram-se os seguintes fatores de homogeneização:

Fator oferta (0,90): redução de 10% sobre os preços anunciados, para refletir a margem usual de negociação.

Fator área: ajuste pela diferença de área entre cada elemento e o avaliando, pela expressão $(A_{amostra}/A_{avaliando})^{0,25}$.

Fator vaga (0,97): depreciação de 3%, em razão de a vaga do avaliando ser indeterminada, operada por manobrista e restrita a veículo de pequeno porte.

Nº	R\$/m² ofertado	F. oferta	F. área	F. vaga	R\$/m² homog.	Desvio (z)
3	R\$ 20.000,00	0,90	0,9952	0,97	R\$ 17.376,47	1,02
4	R\$ 18.541,79	0,90	1,0231	0,97	R\$ 16.560,15	0,51
5	R\$ 17.666,67	0,90	0,9952	0,97	R\$ 15.349,22	0,26
6	R\$ 15.816,67	0,90	0,9952	0,97	R\$ 13.741,89	1,27

Procedeu-se ao saneamento amostral pelo critério de Chauvenet, cujo valor crítico, para quatro elementos, é de 1,54. Nenhum elemento ultrapassou esse limite, razão pela qual os quatro elementos foram mantidos.

Indicador	Resultado
Número de dados utilizados	4
Média homogeneizada	R\$ 15.756,93/m²
Desvio-padrão	R\$ 1.580,58/m²
Coeficiente de variação	10,0%
Intervalo de confiança (80%)	R\$ 14.462,44 a R\$ 17.051,43/m²
Amplitude do intervalo de confiança	16,4% da média

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da média enquadra a estimativa no Grau III de precisão. Considerando o número de dados e o tratamento por fatores, o trabalho enquadra-se no Grau I de fundamentação.

7. CONCLUSÃO DE VALOR

Parâmetro	Valor
Valor unitário adotado	R\$ 15.756,93/m²
Área equivalente do avaliando	61,162 m²
Valor calculado	R\$ 963.725,55
VALOR DE MERCADO (arredondado)	R\$ 964.000,00
Campo de arbítrio – limite inferior (-15%)	R\$ 819.166,72
Campo de arbítrio – limite superior (+15%)	R\$ 1.108.284,38

Diante do exposto, estima-se o valor de mercado para venda do apartamento nº 1401 do Edifício Genuine Higienópolis, na data-base de 02 de outubro de 2026, em **R\$ 964.000,00 (IVALOR POR EXTENSO)**, admitindo-se o campo de arbítrio de R\$ 819.166,72 a R\$ 1.108.284,38.

8. RESSALVAS E LIMITAÇÕES

a) O presente parecer baseia-se em ofertas públicas veiculadas em portais imobiliários, e não em transações efetivamente concluídas, razão pela qual se aplicou fator oferta.

b) Não foi realizada vistoria interna da unidade avaliada, presumindo-se estado de conservação compatível com a idade e o padrão do empreendimento.

c) As informações documentais, notadamente as áreas e a situação de ocupação, foram fornecidas pelo solicitante e presumidas verdadeiras, não tendo sido objeto de verificação registral ou de medição in loco.

d) Não foram consideradas eventuais dívidas, ônus, gravames, débitos condominiais ou tributários incidentes sobre o imóvel.

e) As fotografias das áreas comuns têm caráter ilustrativo e foram obtidas de material de divulgação do empreendimento; a imagem da fachada foi obtida do serviço Google Street View.

f) O valor apurado reflete as condições de mercado na data-base e está sujeito a variações decorrentes de alterações conjunturais.

São Paulo, 02 de outubro de 2026.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Fachada do Edifício Genuine Higienópolis, Rua Baronesa de Itu, 88. Fonte: Google Street View (2024).



Foto 2 – Piscina na cobertura (área comum).



Foto 3 – Lavanderia coletiva (área comum).