OLHAR DE CORRETORA

PARECER DE AVALIAÇÃO DE MERCADO

Apartamento Cobertura Duplex – Edifício Gisele
Rua Américo Alves Pereira Filho, 147 / Rua Dauro Cavallaro, 87

Área privativa	403 m²
Reforma	Original
Ponto de equilíbrio comercial	R$ 1.800.000 a 1.950.000
Estratégia de lançamento	R$ 2.090.000

NOSSA LEITURA

Este parecer foi elaborado a partir de uma ampla base de dados composta por **20 transações efetivamente realizadas** no próprio conjunto de edifícios onde o imóvel está localizado, complementada pela análise das coberturas atualmente ofertadas na região do Real Parque.

A unidade avaliada é uma cobertura duplex, com **403 m² privativos**, quatro vagas de garagem e uma planta bem distribuída.

Embora permaneça em sua configuração original, oferecendo ampla oportunidade de atualização arquitetônica, o imóvel apresenta elevado potencial de valorização após reforma. Essa característica atrai um perfil específico de comprador, que privilegia a qualidade da planta e a possibilidade de desenvolver um projeto personalizado em um edifício consolidado.

A principal referência desta avaliação é a venda recente de uma cobertura duplex equivalente, pertencente ao mesmo conjunto de torres e comercializada em condição original de conservação. A existência dessa negociação reduz significativamente a subjetividade normalmente presente na avaliação de coberturas e confere elevado grau de confiabilidade à conclusão apresentada neste parecer.

BASE DA ANÁLISE

Mercado Interno do Condomínio

O principal fundamento desta avaliação foi o comportamento do próprio condomínio.

Foram analisadas **20 transações efetivamente realizadas** nos últimos 24 meses entre apartamentos tipo e cobertura duplex pertencentes ao mesmo conjunto de quatro torres, todas construídas na mesma época, com padrão arquitetônico equivalente e tipologias extremamente semelhantes.

Essa homogeneidade reduz significativamente as variáveis normalmente presentes em avaliações imobiliárias e torna esta amostragem a principal evidência utilizada para formação do valor.

Destaques da amostra

20 vendas efetivamente realizadas.

Cobertura duplex equivalente comercializada em condição original.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 22:25 , sob o número WICS26700546028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005083-25.2018.8.26.0268 e código V93Yiqnl.

Excelente consistência entre os valores observados.

Baixa volatilidade típica do mercado do Real Parque.

Mercado Concorrencial

Também foram analisadas coberturas atualmente anunciadas na Rua Américo Alves Pereira Filho e em seu entorno imediato.

Esses imóveis apresentam metragens, padrão construtivo e níveis de acabamento distintos da unidade avaliada, sendo utilizados exclusivamente para compreender o posicionamento competitivo do segmento.

Por representarem ofertas e não transações concluídas, essas referências não foram utilizadas para determinação direta do valor de mercado.

DINÂMICA DO MERCADO

O Real Parque caracteriza-se por um mercado residencial consolidado, com baixa oscilação dos valores por metro quadrado e liquidez naturalmente mais restrita para imóveis de grande metragem.

Nesse segmento, o estado de conservação exerce influência mais significativa sobre a formação do valor do que o próprio pavimento, especialmente em edifícios da mesma geração e padrão construtivo.

A cobertura avaliada enquadra-se exatamente nesse contexto. Sua principal qualidade está na arquitetura, na distribuição dos ambientes e no potencial de transformação proporcionado pela planta original, enquanto o investimento necessário para sua atualização foi considerado na definição do valor de mercado.

POTENCIAL DE REPOSICIONAMENTO

Ao contrário de imóveis recentemente reformados, esta cobertura oferece ao futuro proprietário a oportunidade de desenvolver um projeto totalmente personalizado, aproveitando uma planta ampla, bem resolvida e cada vez mais rara nos empreendimentos contemporâneos.

Esse potencial representa um importante diferencial competitivo e tende a ser reconhecido pelo mercado. Entretanto, o investimento necessário para sua modernização influencia diretamente o preço praticado atualmente, razão pela qual foi considerado na construção deste parecer.

RECOMENDAÇÃO

Nossa leitura indica que o imóvel apresenta um **ponto de equilíbrio comercial entre R$ 1.800.000 e R$ 1.950.000**.

Considerando a raridade da tipologia, a inexistência de coberturas concorrentes equivalentes no próprio conjunto de torres e o elevado potencial de valorização após reforma, recomendamos iniciar a comercialização por **R$ 2.090.000**.

Essa estratégia posiciona o imóvel de forma competitiva, reconhece seus diferenciais e preserva margem para negociação, mantendo aderência às evidências efetivamente observadas no mercado.

Alessandra Freixo

CRECI 135.571 | CNAI 27.423

Olhar de Corretora

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 22:25 , sob o número WICS26700546028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005083-25.2018.8.26.0268 e código V93YiqnL.

KÖLLER.CO

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA SIMPLIFICADA

Cobertura Edifício Gisele — Real Parque

ÁREA ÚTIL	DATA-BASE	RESPONSÁVEL
403 m²	**Agosto / 2026**	**Guilherme de Carvalho**

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Rua Lauro Cavallaro, 87 — Edifício Gisele, Real Parque, São Paulo / SP
Tipo	Cobertura Residencial
Área útil	403 m²
Estado de conservação	**Original / Sem reforma**
Validade do laudo	90 dias a partir da data-base

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A precificação foi elaborada a partir do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, utilizando amostras ativas na micro-região e aplicando fatores de ponderação referentes ao estado de conservação do imóvel avaliado.

01 **Análise de Concorrentes:** Levantamento de imóveis na região para definir o custo médio do metro quadrado útil pedido pelo mercado.

02 **Depreciação por Estado de Conservação:** O imóvel avaliado encontra-se em estado original (sem reforma). Portanto, aplica-se um deflator significativo sobre o R$/m² médio da região, absorvendo o custo estimado de uma reforma completa de alto padrão para uma área de 403 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 22:25 , sob o número WICS26700546028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005083-25.2018.8.26.0268 e código A64xHSEt.

3. IMÓVEIS CONCORRENTES EM OFERTA (BASE COMPARATIVA)

Amostra de imóveis anunciados que serviram de referência primária, ajustados com as metragens informadas.

Ref.	Link / Portal	Área (m²)	Valor Ref. (R$)	R$/m²
01	quintoandar.com.br/classificado/125315599	405	R$ 2.950.000	R$ 7.283
02	quintoandar.com.br/classificado/125315599	211	R$ 1.650.000	R$ 7.819
03	quintoandar.com.br/classificado/127776697	211	R$ 1.700.000	R$ 8.056
04	quintoandar.com.br/imovel/895636711	232	R$ 1.850.000	R$ 7.974
05	quintoandar.com.br/imovel/895344387	210	R$ 1.600.000	R$ 7.619

MÉDIA DA AMOSTRA: R$ 7.750 / m²

4. CONCLUSÃO E VALOR DE MERCADO

A média dos comparativos na região aponta para R$ 7.750/m². No entanto, como o imóvel avaliado possui **403 m² de área útil e encontra-se em estado original (sem reforma alguma)**, é imperativo aplicar um deságio que contemple o custo e o tempo de uma reforma integral. Desta forma, o R$/m² ajustado recua para o patamar de R$ 5.200 a R$ 5.950.

Cenário Mínimo (Liquidez)	R$ 5.210 / m²	**R$ 2.100.000**
Cenário Médio	R$ 5.583 / m²	**R$ 2.250.000**
Cenário Máximo (Teto)	R$ 5.955 / m²	**R$ 2.400.000**

FAIXA DE VALOR COMERCIAL SUGERIDA

R$ 2.100.000 — R$ 2.400.000

O valor reflete o potencial da planta de 403 m², já deduzido o custo de modernização integral exigido pelo estado original do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 22:25 , sob o número WICS26700546028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005083-25.2018.8.26.0268 e código A64xHSEt.

5. DECLARAÇÕES E RESPONSABILIDADES

1 O responsável não possui vínculo de dependência com o proprietário ou com quaisquer partes interessadas na transação.

2 O valor apurado representa a melhor estimativa técnica e independente do avaliador, sem favorecimento a qualquer das partes.

3 As informações de área e comparativos web não substituem medição técnica ou documentação registral in loco.

4 A validade deste laudo é de 90 (noventa) dias a partir da data-base, podendo necessitar de atualização.

Guilherme de Carvalho
CRECI/SP 184.943-F
Köller.Co
São Paulo, Agosto de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 22:25 , sob o número WICS26700546028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005083-25.2018.8.26.0268 e código A64xHSEt.

BOUTIQUE CAZA

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COBERTURA EDIFÍCIO GISELE

Rua Lauro Cavallaro, 87 • Real Parque, São Paulo

PREPARADO PARA: Proprietário / Cliente
ÁREA TOTAL: 403,00 m²
TIPOLOGIA: Cobertura

DATA: Agosto de 2026
CORRETORA: Clarissa Keller M. Chaui
WEBSITE: boutiquecaza.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 22:25 , sob o número WICS26700546028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005083-25.2018.8.26.0268 e código j1cB60kq.

01. VISÃO GERAL DO IMÓVEL

Análise de Perfil e Localização

A **Boutique Caza** apresenta este estudo de avaliação mercadológica para a cobertura localizada na **Rua Lauro Cavallaro, 87 (Edifício Gisele)**, situada no nobre bairro do **Real Parque**, São Paulo - SP.

ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TIPOLOGIA
403 m²	**Real Parque**	**Cobertura**
Planta ampla e versátil	Rua Lauro Cavallaro, 87	Edifício Gisele

O Fator Cobertura no Segmento de Luxo

Imóveis da tipologia cobertura possuem um posicionamento singular no mercado imobiliário de alto padrão. A presença de área externa privativa, vista panorâmica desimpedida, maior luminosidade natural e a extrema privacidade conferem a estas unidades um valor agregado expressivamente superior às unidades tipo (apartamentos padrão) localizadas no mesmo microambiente.

02. CONTEXTO DE MERCADO

O Bairro Real Parque

O Real Parque consolida-se como uma das regiões mais desejadas da Zona Sul de São Paulo, combinando acessibilidade aos polos de negócios da Berrini e Chucri Zaidan com a tranquilidade de ruas arborizadas e estritamente residenciais.

A procura por metragens generosas na região permanece aquecida por um perfil comprador exigente, que busca exclusividade e liquidez preservada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 22:25 , sob o número WICS26700546028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005083-25.2018.8.26.0268 e código j1cB60kq.

03. PESQUISA DE MERCADO

Amostragem de Transações Recentes

Para fundamentar o valor de mercado, foram levantadas as transações imobiliárias registradas no microbairro (Vila Morumbi / Real Parque), com foco em unidades de grande porte na vizinhança direta.

DATA	ENDEREÇO	COMPL.	ÁREA CONST.	VALOR TRANSAÇÃO	R$ / M²
04/11/2025	R. Américo Alves P. Filho, 147	AP 261	328 m²	R$ 1.050.000	R$ 3.201
24/07/2025	R. Américo Alves P. Filho, 147	AP 192	328 m²	R$ 1.100.000	R$ 3.353
28/02/2025	R. Américo Alves P. Filho, 147	AP 291	328 m²	R$ 1.175.000	R$ 3.582
23/01/2025	R. Américo Alves P. Filho, 147	AP 171	328 m²	R$ 1.080.000	R$ 3.292
29/08/2024	**R. Américo Alves P. Filho, 147**	**AP 191**	**328 m²**	**R$ 1.300.000**	**R$ 3.963**
04/04/2024	R. Américo Alves P. Filho, 147	AP 262	328 m²	R$ 875.500	R$ 2.669
20/12/2023	R. Américo Alves P. Filho, 147	AP 292	328 m²	R$ 975.000	R$ 2.972
28/07/2022	R. Américo Alves P. Filho, 147	AP 281	328 m²	R$ 1.200.000	R$ 3.658
22/06/2022	R. Américo Alves P. Filho, 147	AP 71	328 m²	R$ 1.100.000	R$ 3.353
23/12/2021	**R. Américo Alves P. Filho, 147**	**AP 222-C**	**328 m²**	**R$ 1.300.000**	**R$ 3.963**
25/10/2021	R. Américo Alves P. Filho, 147	AP 282	328 m²	R$ 1.192.501	R$ 3.635

* Observação: A tabela exibe histórico de transações reais de apartamentos tipo padrão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 22:25 , sob o número WICS26700546028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005083-25.2018.8.26.0268 e código j1cB60kq.

04. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valoração Estimada

Considerando a estrutura da Cobertura no Edifício Gisele e o comportamento de mercado para o segmento de alto padrão no Real Parque, ajustamos o intervalo de valoração com foco em máxima aderência comercial, atingindo o teto de **R$ 2.200.000,00**.

VALOR DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R$ 2.000.000 — R$ 2.200.000

R$ 4.962,00 / m² a R$ 5.459,00 / m²

Faixa de valor recomendada para uma negociação realista e posicionamento estratégico do imóvel frente aos concorrentes no bairro.

05. CENAS DE COMERCIALIZAÇÃO

Cenário	Valor por m²	Valor Total de Venda	Estratégia
Mínimo (Liquidez)	R$ 4.962,00	**R$ 2.000.000**	Foco em liquidez imediata.
Médio (Equilibrado)	R$ 5.210,00	**R$ 2.100.000**	RECOMENDADO Preço justo.
Alvo (Teto)	R$ 5.459,00	**R$ 2.200.000**	Valor máximo estimado.

* Disclaimer: A metragem útil dos apartamentos corresponde a 210 metros quadrados.

Recomendação de Pedida Inicial (Listing Price)

Recomendamos anunciar o imóvel por **R$ 2.250.000,00**. Isto permite uma margem para negociação e eventuais propostas.

Clarissa Keller Martins Chaui

Corretora de Imóveis • CRECISP-F 207863

Boutique Caza

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DEBORA CRISTINA DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/08/2026 às 22:25 , sob o número WICS26700546028
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005083-25.2018.8.26.0268 e código j1cB60kq.