

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE OSASCO.**

Processo nº: **1001897-92.2023.8.26.0405 - Execução de Título  
Extrajudicial**  
Exequente: **B. Sete Participações S/A**  
Executado: **Symbol Store Plaza Ltda e outros.**

**ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA**, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 506.952.508-0, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu;

**Eng.º Civil Adalton dos Santos Nogueira – CCM: 5.369.428-5**  
**Esp. em patologia em concreto armado**  
**ENGENHARIA, INSPEÇÃO, GESTÃO E PERÍCIA**  
**Avaliações de Imóveis e Patrimônio**  
**CREA/SP: 506.952.508-0**  
**E-MAIL: adalton.nog@gmail.com**

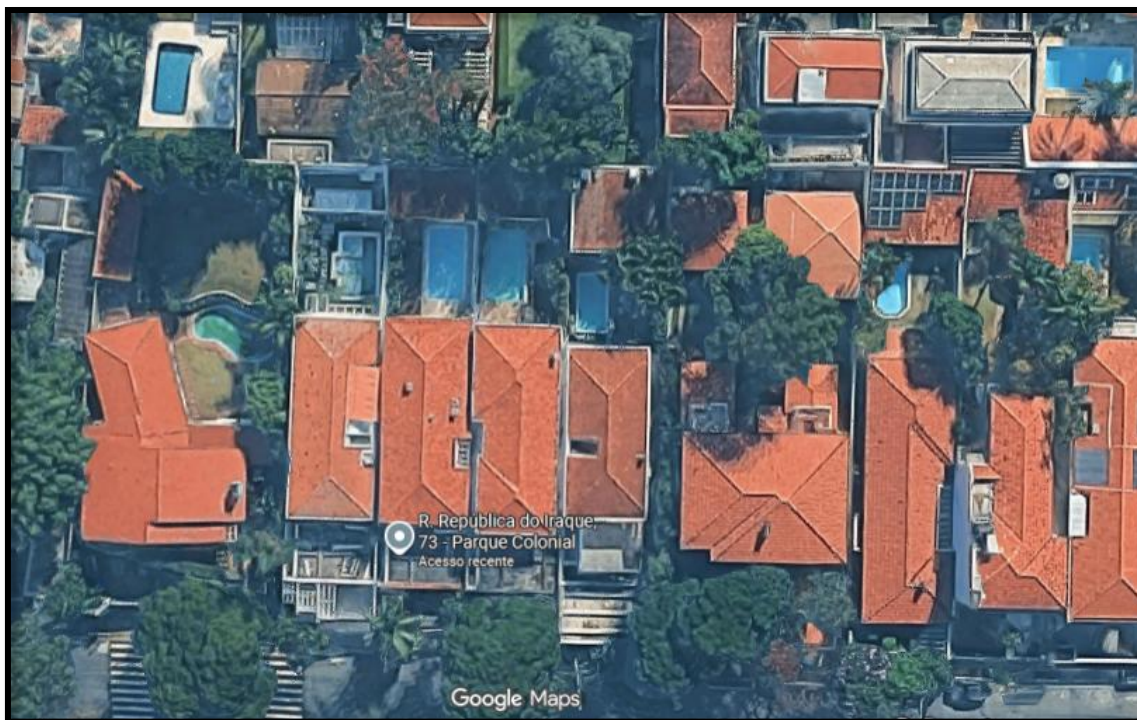


Foto – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- Imóvel Avaliando:** Rua República do Iraque, nº 73, na quadra 48, no Brooklin Paulista - nº 30º Subdistrito - Ibirapuera.
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do Imóvel Avaliando.
- Interessado:** TJ-SP – 1º Vara Cível - Foro de Osasco – Processo: **1001897-92.2023.8.26.0405**.

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 3.306,000,00**  
**Data-Base: FEVEREIRO/2026**

**ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA**

Eng.º Civil – Especialista em Patologia em Concreto Armado -  
Avaliações de Imóveis e Patrimônio.  
Crea/SP: 5069525080.

Fone: 11 99690-7311 – E-mail: [adalton.nog@gmail.com](mailto:adalton.nog@gmail.com)

Osasco (SP), 25 de fevereiro de 2026.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE OSASCO.**

**ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA**, Eng.º Civil com registro no CREA/SP: 5069525080, domicílio à Rua Professor Joaquim Alvares Cruz, 280 – São Paulo/ SP, na qualidade de Avaliador Imobiliário nomeado por Vossa Excelência, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA****OBJETIVO**

O objetivo do presente é exclusivamente a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

Este parecer está em conformidade com a lei que regulamenta a profissão de engenheiro civil, incluindo a avaliação de imóveis, é a Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Esta lei estabelece as atribuições profissionais dos engenheiros, arquitetos e engenheiros-agrônomo, determinando que eles são os profissionais habilitados para realizar avaliações técnicas de imóveis.

**RESSALVAS E PRESSUPOSTOS**

- 1) Não é objetivo deste trabalho realizar o levantamento topográfico, análise de solo, passivos ambientais, entre outros tipos de análise que não sejam a mercadológica, do imóvel avaliando, cabendo a quem interessar, realizar tais análises, para confirmar dados como georreferenciamento e viabilidade de empreendimento.
- 2) Pressupõe-se que as informações obtidas na vistoria através de entrevistas, documentos e cópias, fornecidas pelas e demais fontes, sejam verdadeiras e fieis às originais.

## IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está situado na Rua República do Iraque, nº 73, na quadra 48, no Brooklin Paulista - nº 30º Subdistrito - Ibirapuera. Trata-se de Análise paradigma, de uma residência assobradada.

## VISTORIA

A visita ao local ocorreu em 21 de fevereiro de 2026, conforme agendamento prévio para realização da diligência pericial. No entanto, não foi possível adentrar o imóvel objeto da perícia, tendo em vista que não houve atendimento por parte dos ocupantes ou responsáveis.

Portanto, foi feita a vistoria na parte externa, conforme relatório fotográfico.

Imóvel é casa assobradada com garagem, piscina, totalizando 500m<sup>2</sup>.

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**FOTO 01 – FACHADA DO IMÓVEL.**



**FOTO 02 – IMÓVEL ASOBRADADO.**



FOTO 03 – IMÓVEL ASOBRADADO.



FOTO 04 – IMÓVEL ASOBRADADO.



FOTO 05 – IMÓVEL ASOBRADADO.

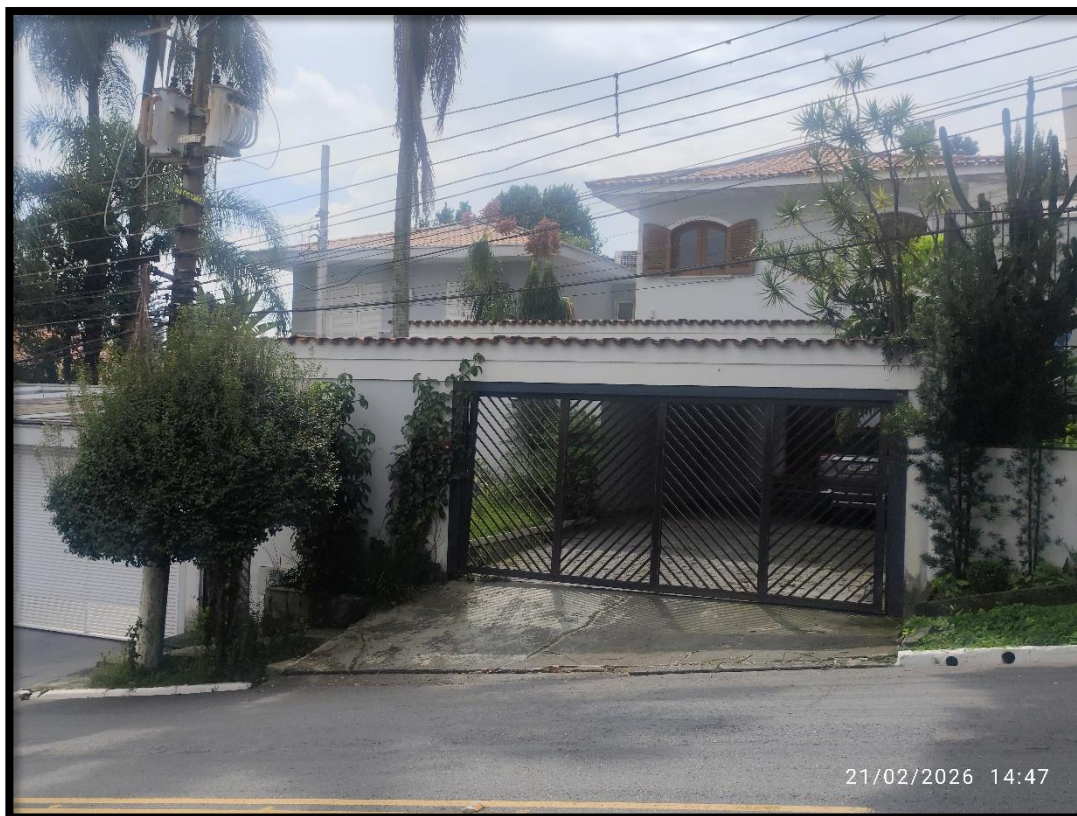


FOTO 06 – IMÓVEL ASOBRADADO.



**FOTO 07 – IMÓVEL ASOBRADADO.**



**FOTO 08 – ENTRADA SOCIAL PELO LADO ESQUERDO DO IMÓVEL.**



FOTO 09 – ENTRADA SOCIAL PELO LADO ESQUERDO DO IMÓVEL.

## METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meios de técnicas de homogeneização normatizadas pela norma técnica NBR – 14653, podendo também utilizar fatores, índices e métodos publicados por entidades específicas como BACEN – Banco Central, Prefeitura Municipal local e IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

## Imóveis Utilizados na Amostra Comparativa

### OPÇÃO 01

**Sobrado com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 364 m² por R\$...**

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
364 m²	4	4	3

Piscina • Quintal • Armário na cozinha +6

Publicado há 1 mês, atualizado há 3 dias.

**Localização**

Rua República do Iraque, 435 – Campo Belo, São Paulo – SP



Dados cartográficos ©2026 Google Termos Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

**Valores**

Venda	Condomínio	IPTU
<b>R\$ 2.506.025</b>	<b>Isento</b>	<b>R\$ 1.766</b>

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-364m2-venda-RS2506025-id-2862726325/?source=ranking%2Crp&utm\\_source=direct&utm\\_medium=shared\\_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-364m2-venda-RS2506025-id-2862726325/?source=ranking%2Crp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

### OPÇÃO 02

**Casa com 5 Quartos e 6 banheiros à Venda, 423 m² por R\$ 2.969.990**

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
423 m²	5	6	6

Cozinha • Área de serviço • Lavabo +2

Publicado há 5 meses, atualizado há 3 dias.

**Localização**

Rua República do Iraque, 38 – Brooklin, São Paulo – SP



Dados cartográficos ©2026 Google Termos Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

**Valores**

Venda	Condomínio	IPTU
<b>R\$ 2.969.990</b>	<b>Isento</b>	<b>R\$ 1.833</b>

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-423m2-venda-RS2969990-id-2834835516/?source=ranking%2Crp&utm\\_source=direct&utm\\_medium=shared\\_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-423m2-venda-RS2969990-id-2834835516/?source=ranking%2Crp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

**OPÇÃO 03**

**Casa com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 380 m² por R\$ 2.640.000**


Metragem 380 m²	Quartos 4	Banheiros 6	Vagas 4
--------------------	--------------	----------------	------------

Piscina · Lareira · Banheira +4

Publicado há 1 ano, atualizado há 7 horas.

**Localização**

Rua República do Iraque – Brooklin, São Paulo – SP



[Saiba mais sobre o imóvel](#)

**Valores**

Venda <b>R\$ 2.640.000</b>	Condomínio <b>Isento</b>	IPTU <span style="font-size: x-small;"> ⓘ</span> <b>R\$ 1.700</b>
-------------------------------	-----------------------------	--

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-RS2640000-id-2753292543/?source=ranking%2Crp&utm\\_source=direct&utm\\_medium=shared\\_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-RS2640000-id-2753292543/?source=ranking%2Crp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

**OPÇÃO 4**

**Sobrado com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 500 m² por R\$...**

Metragem 500 m²	Quartos 4	Banheiros 6	Vagas 6
--------------------	--------------	----------------	------------

Aceita animais · Quintal · Área de serviço +3

Publicado há 1 ano, atualizado há 1 dia.

**Localização**

Rua República do Iraque, 475 – Brooklin, São Paulo – SP



[Saiba mais sobre o imóvel](#)

**Valores**

Venda <b>R\$ 2.500.000</b> ↓ <span style="font-size: x-small; color: green;">↓ Valor abaixo do mercado</span>	Condomínio <b>Isento</b>	IPTU <span style="font-size: x-small;"> ⓘ</span> <b>R\$ 1.720</b>
---	-----------------------------	--

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS2500000-id-2769351548/?source=ranking%2Crp&utm\\_source=direct&utm\\_medium=shared\\_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS2500000-id-2769351548/?source=ranking%2Crp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

**OPÇÃO 05**

**Casa com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 360 m<sup>2</sup> por R\$ 2.350.001**


Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
360 m <sup>2</sup>	4	6	6

**Piscina • Portaria 24h • Ar-condicionado** +6

Publicado há 4 anos, atualizado há 7 horas.

**Localização**

Rua República do Iraque – Brooklin, São Paulo – SP



[Saiba mais sobre o imóvel](#)

**Valores**

Venda <b>R\$ 2.350.001</b> <small>↓ Valor abaixo do mercado</small>	Condomínio <b>Isento</b>	IPTU <small> ⓘ</small> <b>R\$ 1.433</b>
---	-----------------------------	--

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-360m2-venda-RS2350001-id-2529300049/?source=ranking%2Cp&utm\\_source=direct&utm\\_medium=shared\\_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-360m2-venda-RS2350001-id-2529300049/?source=ranking%2Cp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

**OPÇÃO 06**

**Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 160 m<sup>2</sup> por R\$ 950.000**

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
160 m <sup>2</sup>	3	3	3

**Aceita animais • Piscina • Varanda** +6

Publicado há 2 anos, atualizado há 1 dia.

**Localização**

Rua Visconde de Castro, 205 – Campo Belo, São Paulo – SP



[Saiba mais sobre o imóvel](#)

**Valores**

Venda <b>R\$ 950.000</b>	Condomínio <b>Isento</b>	IPTU <small> ⓘ</small> <b>R\$ 600</b>
-----------------------------	-----------------------------	--

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS950000-id-2649099055/?source=showcase%2Cp&utm\\_source=direct&utm\\_medium=shared\\_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-160m2-venda-RS950000-id-2649099055/?source=showcase%2Cp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

OPÇÃO 07

### Casa com 3 Quartos e 5 banheiros à Venda, 450 m<sup>2</sup> por R\$ 2.480.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
<b>450 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

Piscina • Quintal • Cozinha +11

Publicado há 8 meses, atualizado há 8 horas.

#### Localização

Rua Afonso Bandeira de Melo – Campo Belo, São Paulo – SP



Saiba mais sobre o imóvel

#### Valores

Para comprar	Para alugar			
Venda	Aluguel	Condomínio	IPTU ⓘ	Valor total previsto ⓘ
<b>R\$ 2.480.000</b>	<b>R\$ 10.000/mês</b>	<b>Não informado</b>	<b>R\$ 1.654</b>	<b>R\$ 11.654</b> ↓

↓ Valor abaixo do mercado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-RS2480000-id-2816319227/?source=showcase%2Ccrp&utm\\_source=direct&utm\\_medium=shared\\_link](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-450m2-venda-RS2480000-id-2816319227/?source=showcase%2Ccrp&utm_source=direct&utm_medium=shared_link)

## PESQUISA DE MERCADO

Após a analisar a oferta de imóveis na região, a pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 07 (sete) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, do tipo imóvel residencial, disponíveis para compra, enumerados a seguir:

Item	Bairro	Área Util (em m <sup>2</sup> )	Valor Ofertado	Valor / m <sup>2</sup>
1	CAMPO BELO	364	R\$ 2.506.025,00	<b>6.884,68</b>
2	CAMPO BELO	423	R\$ 2.969.990,00	<b>7.021,25</b>
3	CAMPO BELO	380	R\$ 2.640.000,00	<b>6.947,37</b>
4	CAMPO BELO	500	R\$ 2.500.000,00	<b>5.000,00</b>
5	CAMPO BELO	360	R\$ 2.350.001,00	<b>6.527,78</b>
6	CAMPO BELO	160	R\$ 950.000,00	<b>5.937,50</b>
7	CAMPO BELO	450	R\$ 2.480.000,00	<b>5.511,11</b>

## FATORES UTILIZADOS

Serão utilizados fatores de homogeneização que proporcionem a comparação de forma técnica e mais justa possível entre os imóveis comparados, conforme abaixo:

### FATOR OFERTA

Anúncio de imóveis disponíveis tende a ter um preço maior que o será efetivamente transacionado, devido a descontos e outras negociações no momento do fechamento do negócio. As ofertas terão seu valor depreciado em 5%, com a utilização do Fator Oferta de 0,95, antes dos demais fatores.

### FATOR ÁREA

Imóveis com áreas totais diferentes podem apresentar distorções, pois grandes áreas tendem a apresentar um valor de locação m<sup>2</sup> proporcionalmente menor que imóveis com áreas menores. Para homogeneizar as amostras, utilizamos a seguinte fórmula:

Se a diferença entre as áreas for menor que 30%: Fator área = (amostra/avaliando) ^0,25

Se a diferença entre as áreas for maior que 30%: Fator de área = (amostra/avaliando) ^0,125.

#### FATOR GARAGEM

Imóveis que não dispõem de vaga de garagem para carro sofrerão depreciação de 5%. Serão aplicados os seguintes fatores:

Com garagem para carro	1,00
Sem garagem para carro	1,05

#### APLICAÇÃO DOS FATORES

#### FATOR OFERTA,

Item	VALOR/m <sup>2</sup>	Anuncio / Negocio Efetivado	Valor m <sup>2</sup> após Oferta
1	<b>6.884,68</b>	Oferta	<b>7.228,92</b>
2	<b>7.021,25</b>	Oferta	<b>7.372,32</b>
3	<b>6.947,37</b>	Oferta	<b>7.294,74</b>
4	<b>5.000,00</b>	Oferta	<b>5.250,00</b>
5	<b>6.527,78</b>	Oferta	<b>6.854,17</b>
6	<b>5.937,50</b>	Oferta	<b>6.234,38</b>
7	<b>5.511,11</b>	Oferta	<b>5.786,67</b>

#### DEMIAS FATORES

Item	R\$/m <sup>2</sup> (A)	Indice Garagem	Fator Área (B)	Fator Garagem (IA/n)(c)	R\$/m <sup>2</sup> homogeneizado (A x B x C)
IA		1,00			
1	7.228,92	1,00	1,0000	1,000	<b>7.228,92</b>
2	7.372,32	1,00	1,0000	1,000	<b>7.372,32</b>
3	7.294,74	1,00	1,0000	1,000	<b>7.294,74</b>
4	5.250,00	1,00	1,0500	1,000	<b>5.512,50</b>
5	6.854,17	1,00	1,0000	1,000	<b>6.854,17</b>
6	6.234,38	1,00	1,0000	1,000	<b>6.234,38</b>
7	5.786,67	1,00	1,0000	1,000	<b>5.786,67</b>

### **ELIMINAÇÃO DE ELEMENTOS DISCRIPANTES**

Conforme NBR 14.653-2, recomenda-se que a amostra seja composta por dados de mercado que estejam contidos entre o intervalo entre metade e o dobro da média simples apurada:

Média apurada do valor por m<sup>2</sup> homogeneizado = R\$ 6.962,28

Item	R\$/m <sup>2</sup> homogeneizado (A)	Distancia da média (A/média)
1	7.228,92	1
2	7.372,32	1
3	7.294,74	1
4	5.512,50	1
5	6.854,17	1
6	6.234,38	1
7	5.786,67	1

Nesse contexto todos itens puderam ser aproveitados.

### **ELIMINAÇÃO DE ELEMENTOS DISCRIPANTES**

Conforme item B.2 da NBR 14.653-2, recomenda-se que a amostra seja composta por dados de mercado com características mais semelhantes possíveis com relação ao imóvel renovando. Considera-se como semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao imóvel avaliando estejam contidos entre 0,50 e 2,00 ou seja, entre a metade ou o dobro do valor.

Neste contexto, nenhum dos imóveis comparados apresenta algum fator isolado fora do intervalo aceito.

Adicionalmente, será testada a amplitude de homogeneização de cada dado amostral, que representa o quanto o valor foi alterado com relação ao seu valor unitário inicial após a aplicação dos fatores, exceto fator oferta. Os dados amostrais que apresentam uma amplitude de homogeneização fora do intervalo entre 0,50 e 2,00 serão eliminados:

Item	R\$/m <sup>2</sup> inicial após Fator Oferta (A)	R\$/m <sup>2</sup> homogeneizado (B)	Amplitude de homogeneização (B/A)
1	7.228,92	7.228,92	1,00
2	7.372,32	7.372,32	1,00
3	7.294,74	7.294,74	1,00
4	5.512,50	5.512,50	1,00
5	6.854,17	6.854,17	1,00
6	6.234,38	6.234,38	1,00
7	5.786,67	5.786,67	1,00

## **EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS**

### 1) Cálculo da Média Aritmética

<b>Média Aritmética =</b> $\frac{\text{Somatória dos valores pesquisados}}{\text{Números valores pesquisados}}$
---

$$\text{Média Aritmética} = \frac{46.283,68}{7}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 6.611,95/\text{m}^2$$

### 2) Saneamento dos dados:

Após o processo de homogeneização da amostra, faz-se necessário proceder com a saneamento dos dados, de modo que possamos excluir possíveis valores discrepantes da mesma. Para isso serão excluídos da amostra os itens que porventura forem maiores ou menores que 30% da aritmética. Tal procedimento será repetido até que todas as amostras estejam contidas dentro desse intervalo de valores.

**Primeiro Saneamento de Dados (de R\$ 6.962,28 a R\$ 9.050,96)**

Item	valor/m <sup>2</sup> terreno	Resultado	Distância %
1	7.228,92	MANTER	2
2	7.372,32	MANTER	2
3	7.294,74	MANTER	2
4	5.512,50	MANTER	2
5	6.854,17	MANTER	2
6	6.234,38	MANTER	2
7	5.786,67	MANTER	2

Todos os dados amostrais estão dentro do intervalo de 30% da média aritmética, sendo assim:

<p><b>Média ponderada =</b> <math>\frac{\text{Somatória dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Números de valores pesquisados, após ponderação}}</math></p>
---

$$\text{Média ponderada} = \frac{46.283,68}{7}$$

**Média ponderada = R\$ 6.611,95/m<sup>2</sup>**

**Logo:**

<b>Valor do Mercado do m<sup>2</sup> = R\$ 6.611,95</b>
---

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

$$\text{Valor de Mercado do imóvel} = \text{Área do imóvel} \times \text{Valor médio do m}^2$$

Valor de mercado do imóvel avaliando = 500,00 m<sup>2</sup> X R\$ 6.611,95/m<sup>2</sup>.

Valor de mercado do imóvel avaliando = R\$ 3.305.977,28

Aceita-se e arredondamento para R\$ 3.306.000,00

Portanto:

**Valor de Mercado do imóvel avaliando**  
**R\$ 3.306.000,00**

**DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA**

Desvio padrão do valor por m<sup>2</sup> da amostra: R\$ 708,73

Considerando o Desvio Padrão acima, Nível de Significância (Alfa) de 0,30, e quantidade da amostra (7):

Intervalo de Confiança do preço do m<sup>2</sup> = R\$ 67,87

Intervalo de Confiança (%) = 0.80%

## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas, utilizando o **Método Comparativo Direito de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizados que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 3.306.000,00 (Três milhões trezentos e seis mil reais)**, para a data-base de fevereiro/2026.

Conforme Intervalo de Confiança apurado, deve-se prever uma possível variação de até 0,8% nos valores acima expresso (-0,8% a + 0,8%), ou seja, de R\$ 3.279.529,46 a R\$ 3.332.425,10 em valor de mercado.

Osasco/SP, 25 de fevereiro de 2026.

---

**ADALTON DOS SANTOS NOGUEIRA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA/SP: 506.952.508-0**  
*E-mail: adalton.nog@gmail.com*