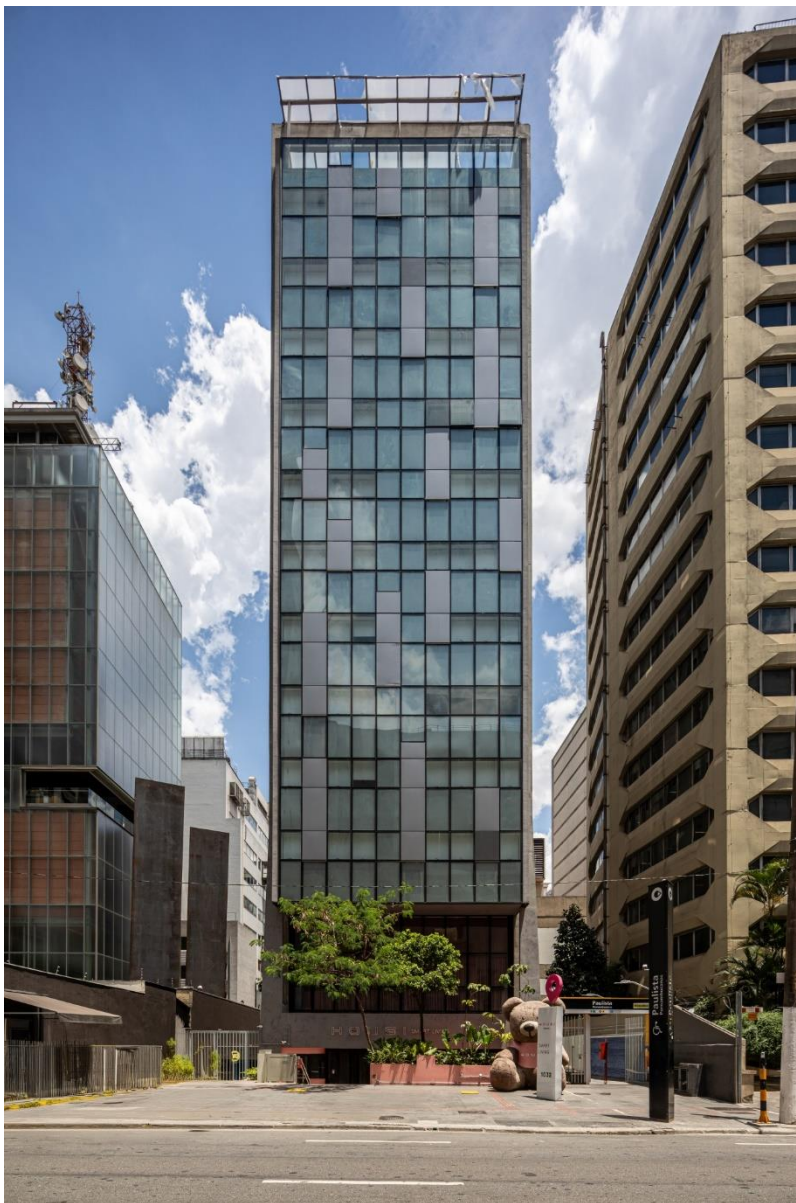


FICHAS DE AVALIAÇÃO DE MERCADO

Unidade a unidade — lotes de leilão



Empreendimento: **Condomínio Housi Paulista**

Endereço: **Rua Bela Cintra, 1.032 — Consolação — São Paulo/SP**

Objeto: **7 unidades autônomas avaliadas individualmente**

Data-base: **Julho de 2026**

Método: **Comparativo direto de dados de mercado (ABNT NBR 14653)**

AVALIAÇÃO COMPARATIVA DE VALORES

Cada unidade constitui lote autônomo, com avaliação e registro fotográfico próprios.

1. Nota metodológica e base de mercado

As avaliações a seguir foram apuradas pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** (ABNT NBR 14653), a partir de ofertas de unidades do próprio Condomínio Housi Paulista, na data-base de julho de 2026. A amostra revelou **dois patamares de preço coexistentes**, cuja distinção fundamenta os valores:

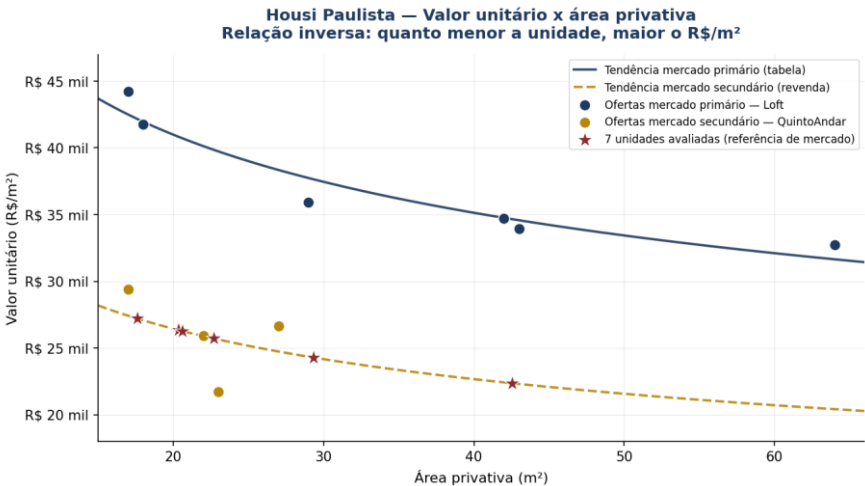
- **Mercado secundário (revenda entre particulares):** base do valor de mercado — média de R\$ 25.932/m², refletindo a disposição real de compra e venda de unidade não mobiliada.
- **Mercado primário (tabela da incorporadora, mobiliado + gestão Housi):** referência de teto — média de R\$ 37.214/m², com prêmio de produto novo, mobiliário e serviço de rentabilização.

Constatada a relação inversa entre área e valor unitário (quanto menor a unidade, maior o R\$/m²), ajustou-se um modelo de potência da forma $R\$/m^2 = A \times \text{área}^b$ (expoente $b \approx -0,22$; $R^2 = 0,92$ na amostra primária), aplicando-o à área privativa de cada unidade. O valor de cada lote e a respectiva faixa de negociação (piso a -10% / teto pela tabela) constam da ficha individual.

Elementos comparativos utilizados:

Mercado primário (teto):

Área (m²)	Preço tabela (R\$)	R\$/m²	Fonte
17	751.810	44.224	Loft
18	751.810	41.767	Loft
29	1.041.325	35.908	Loft
42	1.458.370	34.723	Loft
43	1.458.370	33.916	Loft
64	2.095.680	32.745	Loft



Fonte: Raicher Leilões — pesquisa de ofertas em jul/2026 (Loft e QuintoAndar). Elaboração própria.

Valor unitário (R\$/m²) × área privativa — curva superior: tabela; inferior: revenda; estrelas: unidades avaliadas.

Ressalvas principais: avaliação em grau expedito, baseada em preços de oferta (não de fechamento); unidade não mobiliada em condição de venda ordinária; sem individualização de pavimento/vista (admite ajuste de ±5% a ±10%); o valor de mercado não se confunde com lance mínimo de leilão, que decorre de deságio próprio a critério do responsável pela alienação, respeitada a vedação a preço vil.

AVALIAÇÃO COMPARATIVA DE VALORES



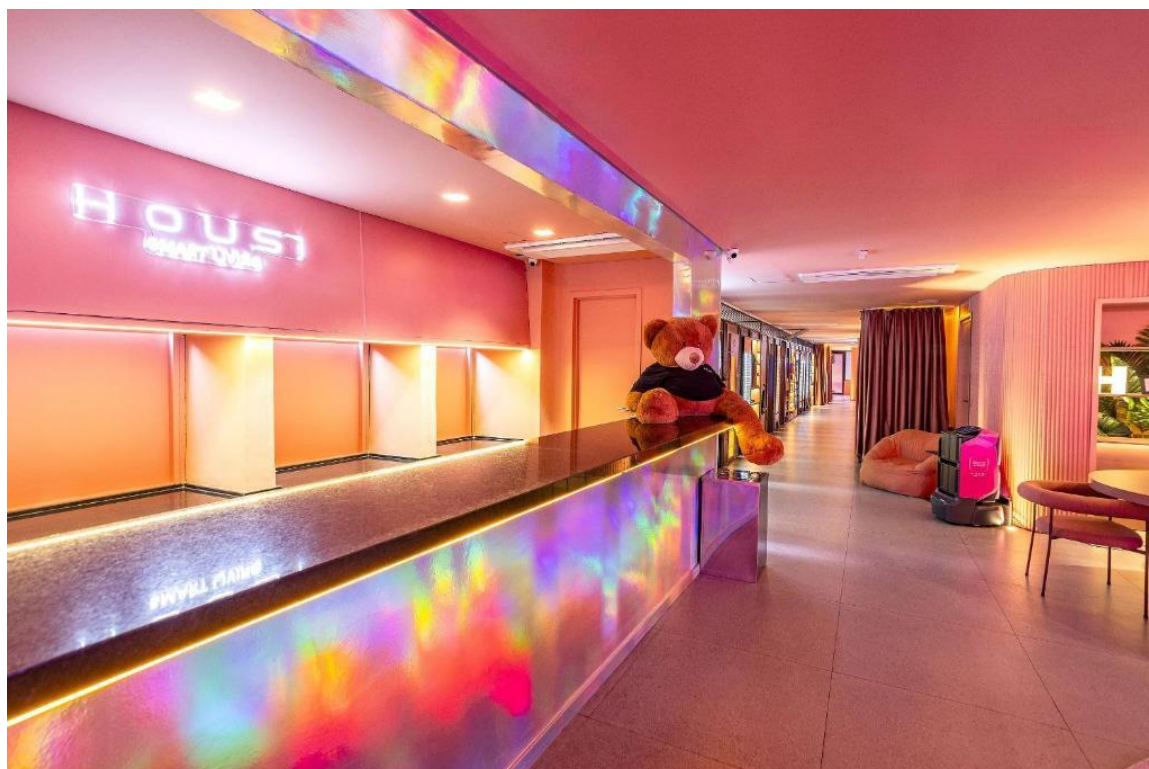
AVALIAÇÃO COMPARATIVA DE VALORES



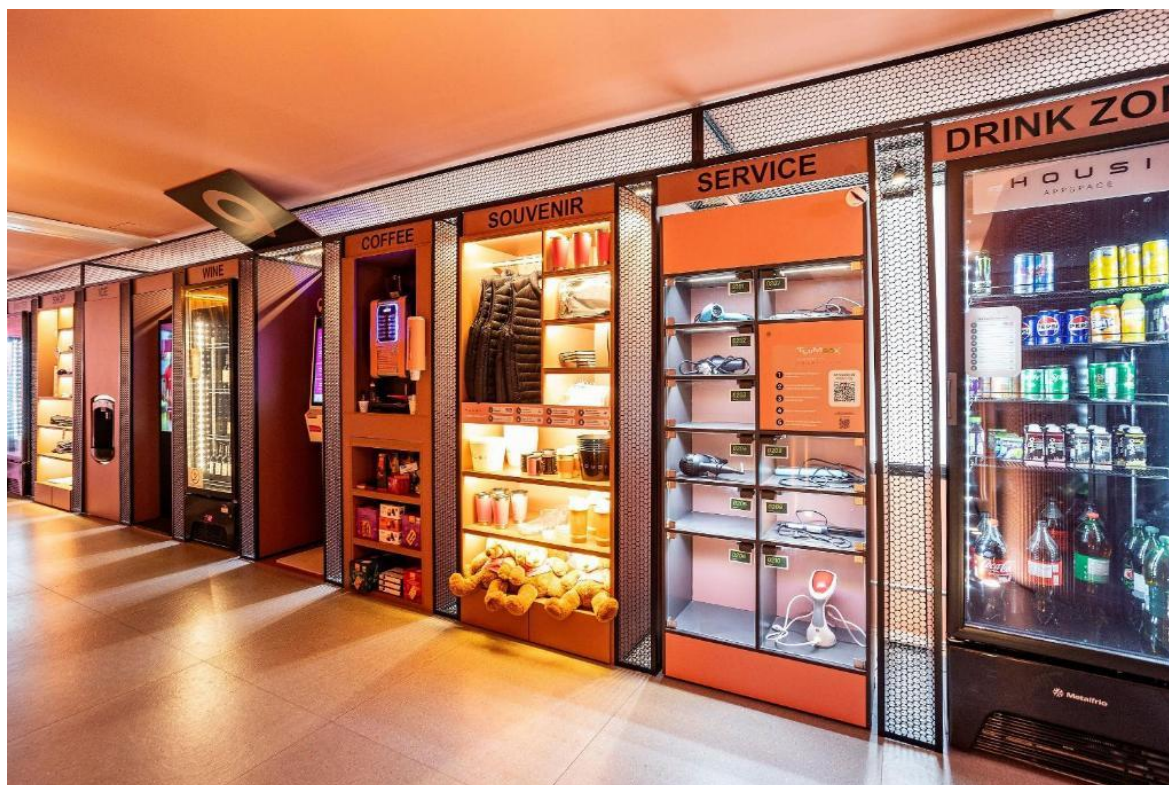
AVALIAÇÃO COMPARATIVA DE VALORES



AVALIAÇÃO COMPARATIVA DE VALORES



AVALIAÇÃO COMPARATIVA DE VALORES



AVALIAÇÃO COMPARATIVA DE VALORES

