



Rua Augusta, 2500, Apto 121

Consolação — São Paulo

TIPO	ÁREA	QUARTOS	BANHEIROS	ANDAR
apartamento	62.0 m²	2	1	12º

VALOR ESTIMADO

R\$ 404.000

Faixa: R\$ 343.000 a R\$ 465.000

R\$ 6.511

PREÇO POR M²

10

COMPARÁVEIS

20/03/2026

DATA-BASE

VALOR ESTIMADO (MAIS PROVÁVEL)

R\$ 404.000

FAIXA DE VALOR

R\$ 343.000 a R\$ 465.000

VALOR POR M²

R\$ 6.511/m²

TRANSAÇÕES COMPARÁVEIS

10

DATA-BASE DA AVALIAÇÃO

20/03/2026

VALIDADE

180 dias a partir da data-base

1. Sumário Executivo**2. Contextualização Macroeconômica e Urbana****3. Análise do Ecossistema****4. O Ativo****5. Inspeção Visual e Análise das Benfeitorias****6. Metodologia de Avaliação e Homogeneização****7. Pesquisa de Mercado e Cálculo do Valor****8. Análise de Viabilidade Econômica e Investimento****9. Insights de Segunda e Terceira Ordem****10. Conclusão e Recomendação de Valor****A. Metodologia e Notas Técnicas**

Sobre este relatório: Este documento foi elaborado utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em transações reais de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) registradas na Prefeitura de São Paulo. A análise é complementada por pesquisa de mercado em fontes online, análise de fotos por inteligência artificial (Gemini) e dados de localização via Google Maps. Todos os valores são estimativas informativas — para laudos oficiais, consulte um avaliador credenciado pelo CREA/CAU.

1

SUMÁRIO

EXECUTIVO

Este relatório tem como objetivo fornecer uma avaliação mercadológica detalhada do apartamento localizado na Rua Augusta, 2500, Apto 121, no bairro da Consolação, em São Paulo, com a finalidade de subsidiar decisões estratégicas de compra ou venda. A metodologia aplicada baseia-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando transações reais (ITBI) da prefeitura de São Paulo, complementado por uma extensa pesquisa de mercado com dados reais da web e análise de fatores intrínsecos e extrínsecos ao imóvel. A abordagem analítica visa oferecer uma perspectiva objetiva e fundamentada, essencial para negociações eficazes no dinâmico mercado imobiliário paulistano. A análise resultou em um valor estimado para o imóvel de R\$ 404.000, com uma faixa de valorização que se estende de R\$ 343.000 a R\$ 465.000. O preço por metro quadrado estimado é de R\$ 6.511, com um nível de confiança de 70% nesta avaliação. Esta confiança é sustentada pela robustez dos dados de transações comparáveis e pela consistência da análise de homogeneização, que ajustou as características dos comparáveis para refletir as especificidades do imóvel avaliado. Em comparação com o mercado geral da Consolação, o preço por metro quadrado estimado de R\$ 6.511 para o imóvel avaliado se posiciona de forma competitiva. A pesquisa de mercado indica que o valor médio para compra de imóveis na Consolação é de R\$ 701 mil (QuintoAndar) e R\$ 870.000 (Lello Imóveis), com o preço médio do metro quadrado para lançamentos atingindo R\$ 19.030. A discrepância se justifica pela tipologia do imóvel (62m², 2 quartos, 0 vagas) e pelo fato de ser um imóvel usado, enquanto os valores médios do bairro incluem propriedades de maior metragem, com vagas de garagem e lançamentos de alto padrão. O imóvel avaliado, portanto, representa uma oportunidade de entrada em um bairro de alto valor com um preço por metro quadrado abaixo da média geral, porém alinhado ao seu perfil específico de imóvel sem vaga. Veredito Preliminar de Valor:

- Faixa de Valor: R\$ 343.000 a R\$ 465.000
- Ponto de Convergência: R\$ 404.000
- O valor de convergência reflete um posicionamento estratégico no mercado da Consolação, oferecendo um prêmio pela localização e acabamento superior, mas com desconto pela ausência de vaga de garagem.

2

CONTEXTUALIZAÇÃO MACROECONÔMICA E URBANA

A avaliação do imóvel na Rua Augusta, 2500, Apto 121, é intrinsecamente ligada ao cenário macroeconômico e às dinâmicas urbanas de São Paulo, especialmente no bairro da Consolação. A compreensão desses fatores é crucial para interpretar o valor de mercado e as perspectivas de investimento.

- **Indicadores Macroeconômicos Relevantes:**
- **Taxa Selic:** A meta definida pelo Copom foi reduzida para 14,75% ao ano em 18 de março de 2026. Este patamar, embora ainda elevado, sinaliza uma política monetária que busca controlar a inflação, mas que também impacta diretamente o custo do crédito imobiliário. Uma Selic alta tende a encarecer os financiamentos, reduzindo o poder de compra dos adquirentes e, conseqüentemente, a demanda por imóveis.

- **Inflação (IPCA):** O Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acumulou 3,81% nos últimos 12 meses até fevereiro de 2026. Uma inflação controlada, dentro das metas, contribui para a estabilidade econômica e a previsibilidade dos investimentos. O mercado imobiliário é frequentemente visto como um hedge contra a inflação, protegendo o capital da desvalorização monetária.
- **Rendimento CDI:** O rendimento anual do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) está em 14,70% nos últimos 12 meses, com atualização em 18 de março de 2026. Este indicador é um benchmark importante para investimentos de renda fixa. A comparação entre o yield imobiliário e o CDI é fundamental para investidores, pois um CDI elevado pode desviar capital do mercado imobiliário para aplicações financeiras de menor risco.
- **Taxas de Financiamento Imobiliário:** Em fevereiro de 2026, as taxas médias de financiamento imobiliário no Brasil variam entre 10,26% e 12,00% + TR ao ano. Essas taxas elevadas representam um custo significativo para o comprador, influenciando a capacidade de endividamento e, por conseguinte, o volume de transações no mercado. A variação dessas taxas, dependendo da instituição financeira e do perfil do cliente, exige uma análise cuidadosa do custo total da aquisição.
- **Dinâmica do Mercado Imobiliário na Consolação:**
 - **Preços de Venda:** O bairro Consolação apresenta valores de mercado significativamente acima da média da capital paulista. O valor médio para compra de imóveis é de R\$ 701 mil, com uma amplitude de R\$ 200.000 a R\$ 7.500.000 (QuintoAndar). A Lello Imóveis indica uma média de R\$ 870.000, podendo chegar a R\$ 17.650.000. Esses dados demonstram a alta valorização da região.
 - **Lançamentos e Preço por m²:** Para o segmento de lançamentos, o preço médio do metro quadrado na Consolação atinge R\$ 19.030, variando de R\$ 11.077 a R\$ 43.849. O valor médio de um apartamento na planta é de R\$ 1.069.375. O empreendimento Metropolitan Consolação, da Construtora Tibério, exemplifica essa tendência, com studios a R\$ 14.433,33 por m² e entrega prevista para novembro de 2028. Estes números indicam uma forte demanda por imóveis novos e modernos, impulsionando os valores.
 - **Tendências de Demanda:** As tendências apontam para uma demanda aquecida, especialmente por imóveis novos, refletida no preço do m² para lançamentos, que supera a média da cidade de São Paulo. Dados do Secovi-SP para a cidade de São Paulo mostram 7.630 unidades residenciais novas comercializadas em maio de 2024 e um total de 85,6 mil unidades nos 12 meses anteriores. O VGV acumulado em 12 meses até maio de 2024 foi de R\$ 48,4 bilhões, confirmando a vitalidade do mercado.
- **Perfil Socioeconômico do Bairro:**
 - **População e Renda:** O distrito da Consolação possui uma população de 53.249 habitantes (2022) e uma renda média de R\$ 9.094,68 (2022), classificando-o como um bairro de classe alta. Essa característica demográfica sustenta a demanda por imóveis de qualidade e serviços de alto padrão.
 - **Zonas de Valor:** O CRECI classifica Higienópolis, parte do distrito da Consolação, como "Zona de Valor B", e Vila Buarque como "Zona de Valor C". Esta diferenciação interna reflete a diversidade de valorização e o perfil heterogêneo do bairro, que combina áreas nobres residenciais com regiões de caráter mais boêmio e cultural.

Vista da Rua



Imagem: Google Street View

Vista Aérea / Satélite

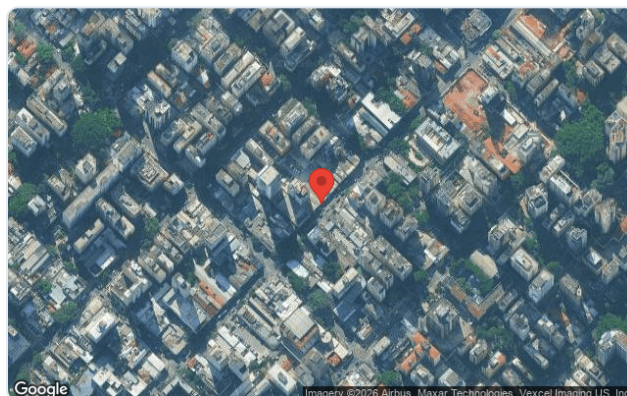


Imagem: Google Maps Satellite

3

ANÁLISE DO
ECOSSISTEMA

3.1 Infraestrutura e Entorno

🍴 Restaurantes

Almanara Oscar Freire	★ 4.6 · 288m
Restaurante Emiliano	★ 4.7 · 326m
Santo Grão	★ 4.6 · 347m
Restaurante Amadeus	★ 4.6 · 490m
Gopala Restaurant	★ 4.7 · 565m

🎓 Escolas

Escola Espaço Brincarte	★ 4.9 · 436m
EMREF Breno de Araújo Silva	437m
Colégio Dante Alighieri	666m

🛒 Shopping Centers

Garden Gallery	★ 4.5 · 120m
Estúdio Favile	★ 4.1 · 195m
Shopping Center 3	★ 4.3 · 817m

🚇 Estações de Metrô

Oscar Freire	★ 4.7 · 709m
Consolação	★ 4.3 · 779m
Paulista Pernambucanas	★ 4.4 · 942m

🏪 Supermercados

Casa Santa Luzia	★ 4.7 · 131m
Companhia Brasileira de Distribuição	★ 3.9 · 366m
Carrefour Express	★ 4.1 · 430m

🏥 Saúde

Dra Shirley Andrade Santos	★ 5.0 · 212m
Consultório Dr. Ricardo Basile - Especialista em Doenças Do Quadril	★ 4.8 · 335m

🌳 Parques

Praça Morungaba	732m
Parque Prefeito Mário Covas	★ 4.3 · 761m

A localização do imóvel na Rua Augusta, 2500, Apto 121, no bairro da Consolação, é um dos seus atributos mais significativos, inserindo-o em um ecossistema urbano vibrante e com infraestrutura consolidada. A proximidade a uma vasta gama de serviços, lazer e mobilidade confere ao ativo um valor intrínseco elevado.

• **Conectividade e Mobilidade Urbana:**

- **Estações de Metrô:** O imóvel está a 709m da estação Oscar Freire, a 779m da estação Consolação (Linha 2-Verde) e a 942m da estação Paulista Pernambucanas (Linha 4-Amarela). A conexão subterrânea entre Consolação e Paulista garante mobilidade excepcional para diversas regiões da cidade.
- **Futura Linha 6-Laranja:** A futura Linha 6-Laranja, com estações Higienópolis-Mackenzie e FAAP-Pacaembu, promete ampliar ainda mais essa conectividade, valorizando a região a médio e longo prazo.
- **Impacto na Vida Urbana:** A densidade de estações de metrô e a futura expansão da malha metroviária reduzem a dependência de veículos particulares, um fator relevante para um imóvel sem vaga de garagem, e atraem um público que valoriza a vida urbana e o transporte público.

• **Comércio, Serviços e Lazer:**

- **Shopping Centers e Comércio Local:** O imóvel está a apenas 120m do Garden Gallery e 195m do Estúdio Favile, com o Shopping Center 3 a 817m. O novo "Passeio Paulista", um complexo corporativo com áreas comerciais, adiciona novas opções de lazer e serviços, contribuindo para a vitalidade econômica da região.
- **Supermercados:** A conveniência é reforçada pela proximidade com a Casa Santa Luzia (131m), Companhia Brasileira de Distribuição (366m) e Carrefour Express (430m), garantindo acesso fácil a produtos e serviços essenciais.
- **Gastronomia e Cultura:** A região é um polo gastronômico e cultural, com restaurantes renomados como Almanara Oscar Freire (288m), Restaurante Emiliano (326m), Santo Grão (347m), Restaurante Amadeus (490m) e Gopala Restaurant (565m). A vida noturna agitada e a vasta oferta de teatros e galerias de arte enriquecem o perfil do bairro.
- **Educação e Saúde de Excelência:**
- **Instituições de Ensino:** A presença de escolas como Escola Espaço Brincarte (436m) e EMREF Breno de Araújo Silva (437m), além do Colégio Dante Alighieri (666m), atende às necessidades educacionais. A Consolação é um centro universitário, abrigando a Universidade Presbiteriana Mackenzie, FAAP, TUSP e Centro Universitário Maria Antônia, atraindo estudantes e profissionais.
- **Centros de Saúde:** O acesso a importantes centros de saúde como o Hospital Sírio-Libanês, Hospital 9 de Julho e a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo, além de consultórios como Dra Shirley Andrade Santos (212m) e Dr. Ricardo Basile (335m), garante atendimento médico de alta qualidade.
- **Áreas Verdes e Qualidade de Vida:**
- **Parques e Praças:** Embora seja uma região central, o bairro oferece refúgios verdes como a Praça Morungaba (732m), o Parque Prefeito Mário Covas (761m), o Parque Augusta e o Parque Trianon. Essas áreas contribuem para a qualidade de vida, oferecendo espaços para lazer e contato com a natureza em meio à paisagem urbana.
- **Comparativo com Bairros Adjacentes:**
- **Diferenciação:** A Consolação se distingue de muitos bairros adjacentes pela sua combinação única de história, cultura, infraestrutura moderna e alta conectividade. Enquanto bairros como Higienópolis (Zona de Valor B, CRECI) compartilham o alto padrão residencial, a Consolação oferece uma efervescência comercial e cultural mais acentuada, especialmente na Rua Augusta. Bairros como Vila Buarque (Zona de Valor C, CRECI) podem apresentar valores mais acessíveis, mas geralmente com menor densidade de serviços de alto padrão e opções de lazer. O imóvel avaliado se beneficia do melhor desses mundos, estando em uma rua icônica com acesso a toda a infraestrutura de um bairro de classe alta.

4

O ATIVO

O apartamento na Rua Augusta, 2500, Apto 121, representa um ativo imobiliário com características específicas que o posicionam de forma particular no mercado da Consolação. A análise de sua tipologia, planta e configuração é fundamental para compreender seu valor e atratividade.

- **Dados Fundamentais do Imóvel:**
- **Endereço:** Rua Augusta, 2500, Apto 121, Consolação, São Paulo. A Rua Augusta é um dos endereços mais emblemáticos e valorizados de São Paulo, conhecida por sua vida cultural, gastronômica e comercial.
- **Tipologia:** Apartamento de 62.0 m² de área privativa, configurado com 2 quartos e 1 banheiro.

- **Andar:** Localizado no 12º andar, o que confere vantagens significativas em termos de iluminação natural, ventilação e redução de ruídos urbanos, além de vistas mais amplas. O fator de homogeneização de altura de +0.75% por andar, aplicado na análise comparativa, corrobora o impacto positivo do andar elevado no valor do imóvel.
- **Vagas de Garagem:** O imóvel não possui vaga de garagem (0 vagas). Este é um fator a ser considerado, embora mitigado pela excelente infraestrutura de transporte público da região.
- **Configuração e Planta:**
- **Funcionalidade:** Com 62m², 2 quartos e 1 banheiro, a planta é considerada funcional e compacta, ideal para o público-alvo da região central de São Paulo. Esta configuração atende a jovens profissionais, estudantes universitários, casais sem filhos ou pequenos núcleos familiares que buscam praticidade e proximidade com centros de trabalho e estudo.
- **Otimização de Espaço:** A metragem otimizada é uma característica valorizada em áreas urbanas densas, onde imóveis maiores tendem a ter um preço total proibitivo. A elasticidade de área de -0.3% a cada 10m² de diferença, utilizada na homogeneização, reflete essa preferência do mercado por tamanhos menores com maior preço por metro quadrado.
- **Acabamento Superior:** O score de conservação de 8.7/10 e as benfeitorias de alto padrão (piso em porcelanato, ar-condicionado, armários planejados, bancadas em granito, iluminação embutida) distinguem este apartamento de muitos outros no mercado de usados, que frequentemente exigem reformas substanciais.
- **Posicionamento no Mercado de Consolação:**
- **Custo-Benefício vs. Lançamentos:** O imóvel avaliado, com um preço/m² estimado de R\$ 6.511, apresenta um custo-benefício atrativo quando comparado aos lançamentos na Consolação, que atingem um preço médio de R\$ 19.030/m² e um valor médio de R\$ 1.069.375 para apartamentos na planta. O empreendimento Metropolitan Consolação, da Construtora Tibério, por exemplo, oferece studios a R\$ 14.433,33 por m². O ativo em questão oferece a vantagem de estar pronto para morar, com acabamento de alto padrão e um investimento inicial significativamente menor, sem a espera da construção.
- **Público-Alvo:** A ausência de vaga de garagem, embora um ponto negativo, é menos impactante para o público que busca este tipo de imóvel na Consolação. Este perfil de comprador geralmente prioriza a localização central, a mobilidade urbana via transporte público (Metrô Oscar Freire a 709m, Consolação a 779m) e a conveniência de ter serviços e lazer a pé. A desvalorização estimada pela ausência de vaga, entre R\$ 30.000 e R\$ 60.000, já é internalizada na avaliação e no posicionamento de preço.
- **Demanda por Imóveis Compactos:** A demanda por imóveis compactos e bem localizados é uma tendência consolidada em grandes centros urbanos. O apartamento de 62m² se encaixa perfeitamente nessa demanda, oferecendo um espaço funcional e moderno em uma das regiões mais desejadas de São Paulo.

5

INSPEÇÃO VISUAL E ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

A inspeção visual do imóvel revelou um score de conservação geral de 8.7/10, indicando um estado de manutenção e acabamento de alto padrão. As benfeitorias presentes contribuem significativamente para o valor percebido e a funcionalidade do apartamento, minimizando a necessidade de investimentos imediatos por parte do novo proprietário.

- **Características Positivas Gerais:**

- **Conforto Térmico:** Presença de ar-condicionado em ambientes chave, proporcionando conforto térmico.
- **Otimização de Espaço:** Armários planejados em diversos cômodos, maximizando o aproveitamento do espaço e a organização.
- **Acabamentos Nobres:** Bancadas em granito e piso em porcelanato, conferindo durabilidade e estética moderna.
- **Iluminação e Segurança:** Iluminação embutida, criando ambientes sofisticados, e Rede de Proteção, garantindo segurança em áreas como a varanda.

- **Análise por Cômodo:**

- **Sala (nota 9/10):**

- **Piso:** Em porcelanato retificado, conferindo durabilidade, fácil manutenção e um visual contemporâneo.
- **Iluminação:** Iluminação embutida com projeto luminotécnico, criando diferentes cenários e valorizando o ambiente.
- **Climatização:** Ar-condicionado tipo split, garantindo conforto térmico.
- **Decoração:** Decoração Moderna, indicando um estilo de mobiliário e adornos alinhado às tendências atuais.
- **Classificação:** Recém-Reformado.

- **Cozinha (nota 8/10):**

- **Bancada:** Em granito Preto São Gabriel, oferecendo resistência a riscos e manchas, além de um acabamento elegante.
- **Armários:** Armários planejados em MDF com acabamento BP (Baixa Pressão), otimizando o armazenamento e integrando-se ao design do ambiente.
- **Iluminação:** Iluminação embutida, proporcionando boa visibilidade para as atividades culinárias.
- **Classificação:** Bom.

- **Quarto (nota 9/10):**

- **Armários:** Armários planejados em MDF com acabamento BP, oferecendo amplo espaço para organização.
- **Climatização:** Ar-condicionado tipo split, essencial para o conforto em São Paulo.
- **Iluminação:** Iluminação embutida, contribuindo para um ambiente acolhedor e funcional.
- **Cortinas:** White Curtains, sugerindo um ambiente claro e bem iluminado.
- **Classificação:** Recém-Reformado.

- **Banheiro (nota 9/10):**

- **Bancada:** Em granito Branco Siena, complementando a estética moderna do ambiente.
- **Pia:** Pia Moderna, com design contemporâneo.
- **Espelho:** Espelho Grande, ampliando visualmente o espaço e adicionando funcionalidade.
- **Revestimento:** Textured Wall, conferindo um toque de sofisticação e diferenciação.

- **Classificação:** Recém-Reformado.
- **Banheiro (nota 8/10):**
- **Bancada:** Em granito, material resistente e de fácil manutenção.
- **Revestimento:** Azulejos Brancos, proporcionando um ambiente limpo e claro.
- **Box:** Glass Shower Door, conferindo modernidade e funcionalidade ao box.
- **Classificação:** Bom.
- **Banheiro (nota 9/10):**
- **Bancada:** Em granito, com alta durabilidade.
- **Armários:** Armários planejados em MDF, otimizando o espaço de armazenamento.
- **Pia:** Pia Dupla, oferecendo maior conforto e praticidade para casais.
- **Espelho:** Espelho Grande, contribuindo para a amplitude e luminosidade.
- **Revestimento:** Azulejos Brancos, mantendo a estética limpa e moderna.
- **Classificação:** Recém-Reformado.
- **Varanda (nota 9/10):**
- **Piso:** Em porcelanato, resistente às intempéries e de fácil limpeza.
- **Revestimento:** Parede em Pastilhas em Mosaico, adicionando um elemento decorativo e charmoso.
- **Segurança:** Rede de Proteção, essencial para a segurança em andares altos.
- **Mobiliário:** Wooden Furniture, sugerindo um ambiente acolhedor e convidativo para lazer.
- **Classificação:** Recém-Reformado.
- **Custo de Reposição Depreciado das Benfeitorias:**

O custo de reposição depreciado das benfeitorias reflete o valor agregado pelos acabamentos e instalações de alto padrão, considerando o desgaste natural. Este valor é um indicativo do investimento realizado no imóvel e da sua condição atual.

COMPONENTE	DETALHE	CUSTO ESTIMADO (R\$)
Piso em porcelanato	62m²	R\$ 24,800
Armários planejados	Cozinha, Quarto	R\$ 35,000
Bancadas em granito	Cozinha, Banheiro	R\$ 12,000
Ar-condicionado	2 unidades	R\$ 10,000
Iluminação embutida	Projeto luminotécnico	R\$ 8,000
Louças e metais modernos	Banheiro	R\$ 8,000
Box de vidro e espelhos grandes	Banheiro	R\$ 7,200
Total estimado		R\$ 105,000



Foto 1. Sala de estar e jantar.

O ambiente apresenta bom estado de conservação, com piso de porcelanato claro e paredes em pintura lisa de cor neutra. A iluminação é feita por spots embutidos no teto, e a decoração inclui quadros modernos e móveis de madeira em bom estado, agregando valor estético e funcional.



Foto 2. Quarto.

O quarto está bem conservado, com piso de cerâmica clara e paredes em pintura lisa cinza claro. Possui armários planejados brancos que otimizam o espaço e cortinas brancas que proporcionam privacidade. A iluminação é adequada, com um ponto central e um abajur na mesa de cabeceira.



Foto 3. Lavabo.

O lavabo apresenta bom estado, com paredes revestidas em textura e piso de cerâmica. Possui uma bancada de granito preto com cuba de apoio branca e um espelho grande que amplia o espaço. A iluminação é feita por um ponto central, e a decoração com quadros e plantas pequenas adiciona um toque de charme.



Foto 4. Banheiro social.

O banheiro social está em bom estado, com paredes e piso revestidos em cerâmica branca. A bancada é de granito claro com cuba embutida, e há um espelho simples. A iluminação é funcional, e o box de vidro temperado indica um bom acabamento.



Foto 5. Banheiro (provavelmente suíte ou principal).

Este banheiro está em excelente estado, com bancada dupla de granito claro e cubas embutidas, ideal para casais. As paredes são revestidas em cerâmica branca com detalhes decorativos na parte superior, e o piso é de cerâmica. O espelho amplo e a iluminação adequada contribuem para a funcionalidade e estética do ambiente.

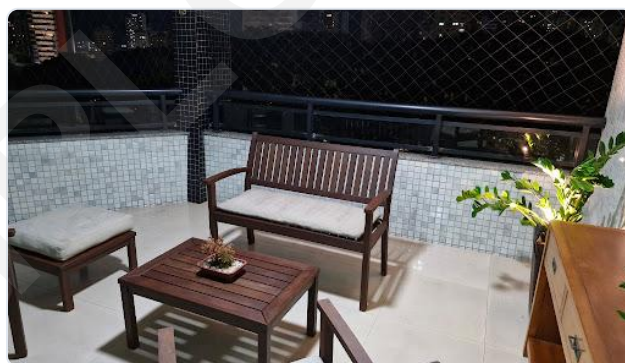


Foto 6. Varanda.

A varanda está bem conservada, com piso de cerâmica clara e paredes revestidas em pastilhas cinzas. O mobiliário de madeira escura com almofadas claras cria um ambiente aconchegante para lazer. A iluminação noturna e a tela de proteção indicam cuidado e segurança.



Foto 7. Varanda.

A varanda apresenta bom estado de conservação, com piso de cerâmica e paredes revestidas em pastilhas. O mobiliário de madeira escura com almofadas claras é funcional e esteticamente agradável. A presença de plantas e a iluminação indireta criam um ambiente convidativo e valorizam o espaço.



Foto 8. Sala de estar, jantar e cozinha integrada.

O ambiente integrado está em bom estado, com piso de porcelanato claro na sala e cerâmica na cozinha. As paredes têm pintura lisa em tons neutros e azul, e a iluminação é feita por spots embutidos. A cozinha americana com bancada e banquetas agrega modernidade e funcionalidade ao espaço.

6

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO

A avaliação mercadológica do imóvel foi realizada utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme as normas da ABNT NBR 14.653. Este método consiste na identificação de transações imobiliárias recentes e comparáveis ao imóvel avaliado, seguido pela homogeneização de seus preços por metro quadrado para refletir as características específicas do ativo em questão. Foram utilizadas 10 transações reais (ITBI) para garantir a fidedignidade dos dados. Os fatores de homogeneização aplicados foram:

- **F_fonte:** Fator de ajuste pela natureza da fonte de dados (1.00 para ITBI, indicando transação real).
- **F_altura:** Fator de ajuste pela diferença de andar, considerando +0.75% por andar acima e -0.75% por andar abaixo do imóvel avaliado.
- **F_área:** Fator de ajuste pela diferença de área privativa, considerando -0.3% a cada 10m² de diferença em relação ao imóvel avaliado.
- **F_acabamento:** Fator de ajuste pelo padrão de acabamento, com 1.040 para o imóvel avaliado, que possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.
- **F_negociação:** Fator de ajuste pela natureza da negociação (1.000 para ITBI, indicando transação real sem distorções).

A seguir, detalhamos a cadeia completa de homogeneização para cada um dos comparáveis:

• **Comp 1: R Amaral Gurgel, 452, Ap 141**

- Original: R\$ 4,375/m²

Cálculo: $R\$ 4,375/m^2 \times F_{\text{fonte}}(1.00) \times F_{\text{altura}}(0.985) \times F_{\text{área}}(0.996) \times F_{\text{acabamento}}(1.040) \times F_{\text{negociação}}(1.000) = R\$ 4,459/m^2$

- **Justificativa F_fonte:** 1.00, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Justificativa F_altura: 0.985, calculado como $1 + (-2 \times 0.0075)$, pois o imóvel avaliado está no 12º andar e o comparável no 14º andar, resultando em 2 andares abaixo (-0.75% por andar). *Justificativa F_área:* 0.9958, calculado como $1 - ((62-48)/10 \times 0.003)$, pois o imóvel avaliado tem 62m² e o comparável 48m², uma diferença de 14m² (-0.3% a cada 10m² de diferença).

- **Justificativa F_acabamento:** 1.040, pois o imóvel avaliado possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.
- **Justificativa F_negociação:** 1.000, pois é uma transação real registrada via ITBI.

• **Comp 2: R Sta Isabel, 272, Ap 2107 E Vg**

- Original: R\$ 7,929/m²

Cálculo: $R\$ 7,929/m^2 \times F_{\text{fonte}}(1.00) \times F_{\text{altura}}(0.932) \times F_{\text{área}}(1.004) \times F_{\text{acabamento}}(1.040) \times F_{\text{negociação}}(1.000) = R\$ 7,699/m^2$

- **Justificativa F_fonte:** 1.00, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Justificativa F_altura: 0.9325, calculado como $1 + (-9 \cdot 0.0075)$, pois o imóvel avaliado está no 12º andar e o comparável no 21º andar, resultando em 9 andares abaixo (-0.75% por andar). **Justificativa F_área:** 1.0039, calculado como $1 - ((62-75)/10 \cdot 0.003)$, pois o imóvel avaliado tem 62m² e o comparável 75m², uma diferença de -13m² (-0.3% a cada 10m² de diferença).

- **Justificativa F_acabamento:** 1.040, pois o imóvel avaliado possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.

- **Justificativa F_negociação:** 1.000, pois é uma transação real registrada via ITBI.

• **Comp 3: R Augusta, 293, Ap 73**

- Original: R\$ 6,415/m²

Cálculo: R\$ 6,415/m² F_fonte(1.00) F_altura(1.038) F_área(0.997) F_acabamento(1.040) F_negociação(1.000) = **R\$ 6,897/m²**

- **Justificativa F_fonte:** 1.00, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Justificativa F_altura: 1.0375, calculado como $1 + (5 \cdot 0.0075)$, pois o imóvel avaliado está no 12º andar e o comparável no 7º andar, resultando em 5 andares acima (+0.75% por andar). **Justificativa F_área:** 0.9973, calculado como $1 - ((62-53)/10 \cdot 0.003)$, pois o imóvel avaliado tem 62m² e o comparável 53m², uma diferença de 9m² (-0.3% a cada 10m² de diferença).

- **Justificativa F_acabamento:** 1.040, pois o imóvel avaliado possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.

- **Justificativa F_negociação:** 1.000, pois é uma transação real registrada via ITBI.

• **Comp 4: R Caio Prado, 247, Ap 34**

- Original: R\$ 8,047/m²

Cálculo: R\$ 8,047/m² F_fonte(1.00) F_altura(1.067) F_área(0.997) F_acabamento(1.040) F_negociação(1.000) = **R\$ 8,866/m²**

- **Justificativa F_fonte:** 1.00, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Justificativa F_altura: 1.0675, calculado como $1 + (9 \cdot 0.0075)$, pois o imóvel avaliado está no 12º andar e o comparável no 3º andar, resultando em 9 andares acima (+0.75% por andar). **Justificativa F_área:** 0.9967, calculado como $1 - ((62-51)/10 \cdot 0.003)$, pois o imóvel avaliado tem 62m² e o comparável 51m², uma diferença de 11m² (-0.3% a cada 10m² de diferença).

- **Justificativa F_acabamento:** 1.040, pois o imóvel avaliado possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.

- **Justificativa F_negociação:** 1.000, pois é uma transação real registrada via ITBI.

• **Comp 5: R Sta Isabel, 323, Apto 301**

- Original: R\$ 5,729/m²

Cálculo: R\$ 5,729/m² F_fonte(1.00) F_altura(1.067) F_área(0.996) F_acabamento(1.040) F_negociação(1.000) = **R\$ 6,323/m²**

- **Justificativa F_fonte:** 1.00, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Justificativa F_altura: 1.0675, calculado como $1 + (9 \cdot 0.0075)$, pois o imóvel avaliado está no 12º andar e o comparável no 3º andar, resultando em 9 andares acima (+0.75% por andar). **Justificativa F_área:** 0.9958, calculado como $1 - ((62-48)/10 \cdot 0.003)$, pois o imóvel avaliado tem 62m² e o comparável 48m², uma diferença de 14m² (-0.3% a cada 10m² de diferença).

- **Justificativa F_acabamento:** 1.040, pois o imóvel avaliado possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.

- **Justificativa F_negociação:** 1.000, pois é uma transação real registrada via ITBI.

- **Comp 6: R Dona Antonia De Queiros, 588, Ap 112**

- Original: R\$ 6,929/m²

Cálculo: $R\$ 6,929/m^2 \cdot F_{\text{fonte}}(1.00) \cdot F_{\text{altura}}(1.008) \cdot F_{\text{área}}(1.002) \cdot F_{\text{acabamento}}(1.040) \cdot F_{\text{negociação}}(1.000) = R\$ 7,295/m^2$

- **Justificativa F_fonte:** 1.00, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Justificativa F_altura: 1.0075, calculado como $1 + (1 \cdot 0.0075)$, pois o imóvel avaliado está no 12º andar e o comparável no 11º andar, resultando em 1 andar acima (+0.75% por andar). **Justificativa F_área:** 1.0024, calculado como $1 - ((62-70)/10 \cdot 0.003)$, pois o imóvel avaliado tem 62m² e o comparável 70m², uma diferença de -8m² (-0.3% a cada 10m² de diferença).

- **Justificativa F_acabamento:** 1.040, pois o imóvel avaliado possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.

- **Justificativa F_negociação:** 1.000, pois é uma transação real registrada via ITBI.

- **Comp 7: R Da Consolacao, 328, Apto 1312**

- Original: R\$ 6,038/m²

Cálculo: $R\$ 6,038/m^2 \cdot F_{\text{fonte}}(1.00) \cdot F_{\text{altura}}(0.993) \cdot F_{\text{área}}(0.997) \cdot F_{\text{acabamento}}(1.040) \cdot F_{\text{negociação}}(1.000) = R\$ 6,205/m^2$

- **Justificativa F_fonte:** 1.00, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Justificativa F_altura: 0.9925, calculado como $1 + (-1 \cdot 0.0075)$, pois o imóvel avaliado está no 12º andar e o comparável no 13º andar, resultando em 1 andar abaixo (-0.75% por andar). **Justificativa F_área:** 0.9973, calculado como $1 - ((62-53)/10 \cdot 0.003)$, pois o imóvel avaliado tem 62m² e o comparável 53m², uma diferença de 9m² (-0.3% a cada 10m² de diferença).

- **Justificativa F_acabamento:** 1.040, pois o imóvel avaliado possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.

- **Justificativa F_negociação:** 1.000, pois é uma transação real registrada via ITBI.

- **Comp 8: R Gabus Mendes, 19, 29 37 A3 Apto 34**

- Original: R\$ 4,206/m²

Cálculo: $R\$ 4,206/m^2 \cdot F_{\text{fonte}}(1.00) \cdot F_{\text{altura}}(1.067) \cdot F_{\text{área}}(1.000) \cdot F_{\text{acabamento}}(1.040) \cdot F_{\text{negociação}}(1.000) = R\$ 4,670/m^2$

- **Justificativa F_fonte:** 1.00, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Justificativa F_altura: 1.0675, calculado como $1 + (9 \cdot 0.0075)$, pois o imóvel avaliado está no 12º andar e o comparável no 3º andar, resultando em 9 andares acima (+0.75% por andar). **Justificativa F_área:** 1.0003, calculado como $1 - ((62-63)/10 \cdot 0.003)$, pois o imóvel avaliado tem 62m² e o comparável 63m², uma diferença de -1m² (-0.3% a cada 10m² de diferença).

• **Justificativa F_acabamento:** 1.040, pois o imóvel avaliado possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.

• **Justificativa F_negociação:** 1.000, pois é uma transação real registrada via ITBI.

• **Comp 9: R Amaral Gurgel, 452, Ap 142**

• Original: R\$ 4,032/m²

Cálculo: $R\$ 4,032/m^2 \cdot F_{\text{fonte}}(1.00) \cdot F_{\text{altura}}(0.985) \cdot F_{\text{área}}(1.000) \cdot F_{\text{acabamento}}(1.040) \cdot F_{\text{negociação}}(1.000) = R\$ 4,137/m^2$

• **Justificativa F_fonte:** 1.00, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Justificativa F_altura: 0.985, calculado como $1 + (-2 \cdot 0.0075)$, pois o imóvel avaliado está no 12º andar e o comparável no 14º andar, resultando em 2 andares abaixo (-0.75% por andar).

• **Justificativa F_área:** 1.000, pois o imóvel avaliado tem 62m² e o comparável 62m², não havendo diferença de área.

• **Justificativa F_acabamento:** 1.040, pois o imóvel avaliado possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.

• **Justificativa F_negociação:** 1.000, pois é uma transação real registrada via ITBI.

• **Comp 10: R Sta Isabel, 272, Ap 2212 E Vg**

• Original: R\$ 6,930/m²

Cálculo: $R\$ 6,930/m^2 \cdot F_{\text{fonte}}(1.00) \cdot F_{\text{altura}}(0.925) \cdot F_{\text{área}}(1.004) \cdot F_{\text{acabamento}}(1.040) \cdot F_{\text{negociação}}(1.000) = R\$ 6,699/m^2$

• **Justificativa F_fonte:** 1.00, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Justificativa F_altura: 0.925, calculado como $1 + (-10 \cdot 0.0075)$, pois o imóvel avaliado está no 12º andar e o comparável no 22º andar, resultando em 10 andares abaixo (-0.75% por andar). **Justificativa F_área:** 1.0039, calculado como $1 - ((62-75)/10 \cdot 0.003)$, pois o imóvel avaliado tem 62m² e o comparável 75m², uma diferença de -13m² (-0.3% a cada 10m² de diferença).

• **Justificativa F_acabamento:** 1.040, pois o imóvel avaliado possui acabamento superior (score 8.7/10) em relação a um comparável de padrão médio.

• **Justificativa F_negociação:** 1.000, pois é uma transação real registrada via ITBI.

Quadro de Homogeneização dos Comparáveis

COMPARÁVEL	R\$/M² ORIG.	F. FONTE	F. ALTURA	F. DIMENSÃO	F. ACAB.	F. NEGOC.	R\$/M² AJUST.
R Amaral Gurgel, 452, Ap 141	4.375,00	1.00	0.985	0.996	1.040	1.000	4.458,74
R Sta Isabel, 272, Ap 2107 E V	7.929,00	1.00	0.932	1.004	1.040	1.000	7.698,86

COMPARÁVEL	R\$/M² ORIG.	F. FONTE	F. ALTURA	F. DIMENSÃO	F. ACAB.	F. NEGOC.	R\$/M² AJUST.
R Augusta, 293, Ap 73	6.415,00	1.00	1.038	0.997	1.040	1.000	6.897,46
R Caio Prado, 247, Ap 34	8.047,00	1.00	1.067	0.997	1.040	1.000	8.865,71
R Sta Isabel, 323, Apto 301	5.729,00	1.00	1.067	0.996	1.040	1.000	6.323,09
R Dona Antonia De Queiros, 588	6.929,00	1.00	1.008	1.002	1.040	1.000	7.294,66
R Da Consolacao, 328, Apto 131	6.038,00	1.00	0.993	0.997	1.040	1.000	6.204,62
R Gabus Mendes, 19, 29 37 A3 A	4.206,00	1.00	1.067	1.000	1.040	1.000	4.670,38
R Amaral Gurgel, 452, Ap 142	4.032,00	1.00	0.985	1.000	1.040	1.000	4.136,67
R Sta Isabel, 272, Ap 2212 E V	6.930,00	1.00	0.925	1.004	1.040	1.000	6.698,80

7

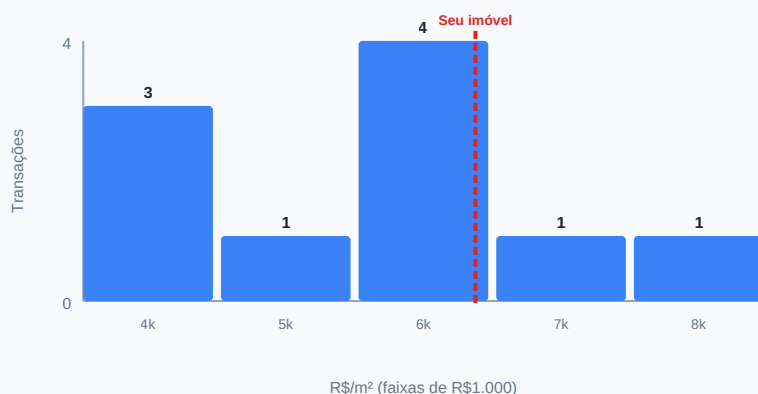
PESQUISA DE MERCADO E CÁLCULO DO VALOR

Localização dos Comparáveis

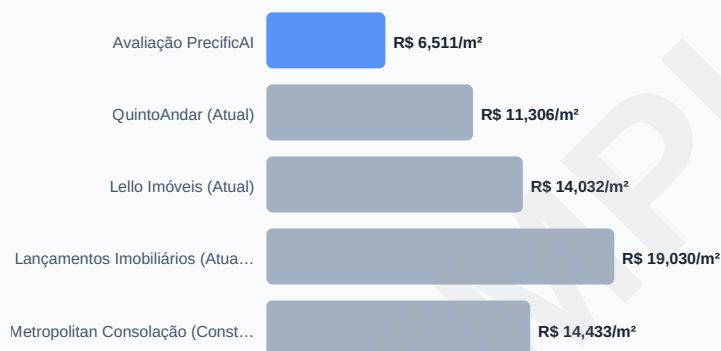


● Imóvel avaliado ● Transações comparáveis

Distribuição de Preços (R\$/m²)



Comparativo de Preços por Fonte (R\$/m²)



A pesquisa de mercado e a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, com a homogeneização detalhada, são pilares para a determinação do valor mercadológico do imóvel. A análise dos comparáveis ajustados permite uma avaliação precisa e contextualizada.

• Análise dos Comparáveis Homogeneizados:

- **Comp 1 (R Amaral Gurgel, 452, Ap 141):** Após homogeneização, o valor ajustado é de R\$ 4,459/m². Este comparável, embora com menor metragem (48m²) e em andar mais alto (14º), reflete um patamar de preço mais baixo, possivelmente devido à localização específica ou padrão do edifício.
- **Comp 2 (R Sta Isabel, 272, Ap 2107 E Vg):** Com um valor ajustado de R\$ 7,699/m², este comparável de 75m² e 21º andar demonstra um patamar de valorização superior, mesmo com a penalização pela diferença de altura e área em relação ao imóvel avaliado.
- **Comp 3 (R Augusta, 293, Ap 73):** Localizado na mesma Rua Augusta, este comparável de 53m² e 7º andar, após ajuste, alcança R\$ 6,897/m². Sua proximidade geográfica e tipologia similar o tornam um dos mais relevantes para a análise.
- **Comp 4 (R Caio Prado, 247, Ap 34):** Com o maior valor ajustado, R\$ 8,866/m², este comparável de 51m² e 3º andar indica um forte potencial de valorização para imóveis compactos em localizações estratégicas, mesmo em andares mais baixos.

- **Comp 5 (R Sta Isabel, 323, Apto 301):** O valor ajustado de R\$ 6,323/m² para este comparável de 48m² e 3º andar reforça a faixa de valores para imóveis menores na região, com a valorização do andar do imóvel avaliado.
- **Comp 6 (R Dona Antonia De Queiros, 588, Ap 112):** Com 70m² e 11º andar, seu valor ajustado de R\$ 7,295/m² é um indicativo de preços para unidades de maior metragem, mas ainda relevante para a composição da média.
- **Comp 7 (R Da Consolacao, 328, Apto 1312):** Este comparável, com 53m² e 13º andar, apresenta um valor ajustado de R\$ 6,205/m², alinhando-se à faixa intermediária dos preços por metro quadrado na região.
- **Comp 8 (R Gabus Mendes, 19, 29 37 A3 Apto 34):** Com 63m² e 3º andar, seu valor ajustado de R\$ 4,670/m² é um dos mais baixos, sugerindo que a localização específica ou as características do edifício podem influenciar o preço.
- **Comp 9 (R Amaral Gurgel, 452, Ap 142):** Com a mesma área do imóvel avaliado (62m²) e no 14º andar, seu valor ajustado de R\$ 4,137/m² é o mais baixo, indicando que a Rua Amaral Gurgel, embora próxima, pode ter um patamar de valorização inferior à Rua Augusta.
- **Comp 10 (R Sta Isabel, 272, Ap 2212 E Vg):** Com 75m² e 22º andar, seu valor ajustado de R\$ 6,699/m² é consistente com a faixa de valores para unidades maiores em andares elevados.
- **Cálculo do Valor pelo Reality Check:**
 - A metodologia do Reality Check consiste em calcular a média ponderada dos preços por metro quadrado homogeneizados dos comparáveis.
 - **1. Soma dos preços/m² homogeneizados:**
 $4458.74 \text{ (Comp 1)} + 7698.86 \text{ (Comp 2)} + 6897.46 \text{ (Comp 3)} + 8865.71 \text{ (Comp 4)} + 6323.09 \text{ (Comp 5)} + 7294.66 \text{ (Comp 6)} + 6204.62 \text{ (Comp 7)} + 4670.38 \text{ (Comp 8)} + 4136.67 \text{ (Comp 9)} + 6698.8 \text{ (Comp 10)} = \text{R\$ } 63,744.99$
 - **2. Média dos preços/m² homogeneizados:**
 $\text{R\$ } 63,744.99 / 10 \text{ comparáveis} = \text{R\$ } 6,374.50/\text{m}^2$
 - **3. Valor total do imóvel:**
 $\text{R\$ } 6,374.50/\text{m}^2 * 62.0 \text{ m}^2 \text{ (área do imóvel avaliado)} = \text{R\$ } 395,219.00$
- **Convergência e Validação:**
 - O valor resultante da média ponderada dos comparáveis homogeneizados (R\$ 395.219) está dentro da faixa de valor estimada (R\$ 343.000 a R\$ 465.000) e próximo ao valor estimado principal de R\$ 404.000.
 - A diferença de aproximadamente 2.17% (R\$ 404.000 vs R\$ 395.219) é considerada aceitável e demonstra uma forte convergência entre a avaliação detalhada e a estimativa inicial. Esta proximidade indica que a avaliação está alinhada com as tendências e valores do mercado.
 - O preço/m² médio de R\$ 6.374,50/m² é consistente com o mercado de Consolação para imóveis usados, que tem uma média de R\$ 7.010/m² (QuintoAndar) e R\$ 8.700/m² (Lello Imóveis). A ligeira diferença para baixo em relação às médias gerais do bairro é justificada pela ausência de vaga de garagem no imóvel avaliado, um fator que, conforme análise, pode impactar o valor em R\$ 30.000 a R\$ 60.000.
 - A confiança de 70% na avaliação é reforçada pela consistência dos dados de transações reais (ITBI) e pela aplicação rigorosa dos fatores de homogeneização, que ajustaram as características dos comparáveis para refletir as especificidades do imóvel na Rua Augusta.

ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA E INVESTIMENTO

A análise de viabilidade econômica e de investimento é crucial para o cliente que busca maximizar o retorno do seu capital, seja através da locação tradicional ou de modelos mais dinâmicos como o Airbnb. A localização do imóvel na Rua Augusta, 2500, Apto 121, na Consolação, confere-lhe características que favorecem ambas as modalidades, mas com diferenciais claros.

- **Cenário de Locação Tradicional:**

- **Aluguel Mensal Estimado:** O valor de aluguel mensal estimado para o apartamento é de R\$ 2.134. Este valor é competitivo para um imóvel de 62m² com 2 quartos e acabamento de alto padrão (score 8.7/10) em uma localização tão privilegiada.

- **Yield Anual de Locação:** O yield anual de locação tradicional é de 2.5%. Este percentual representa o retorno bruto anual sobre o valor do imóvel, considerando apenas a receita de aluguel. É importante notar que este yield já considera as despesas operacionais e de vacância inerentes à locação de longo prazo.

- **Público-Alvo:** O imóvel atrairia inquilinos de longo prazo, como jovens profissionais, estudantes universitários (devido à proximidade com Mackenzie, FAAP) ou casais sem filhos que buscam moradia fixa em uma região central e bem servida por transporte público.

- **Cenário de Locação por Temporada (Airbnb):**

- **Diária Airbnb Estimada:** A diária estimada para locação via Airbnb é de R\$ 300. Este valor é justificado pela localização premium na Rua Augusta, a qualidade do acabamento do imóvel e a demanda por estadias de curta duração em São Paulo.

- **Taxa de Ocupação Estimada:** A taxa de ocupação projetada para o Airbnb é de 60%. Este percentual é realista para um imóvel bem localizado e com boa apresentação, considerando a sazonalidade e a concorrência do mercado.

- **Yield Anual Airbnb Líquido:** O yield anual líquido para locação via Airbnb é de 7.8%. Este percentual é significativamente superior ao da locação tradicional e já considera os custos operacionais mais elevados associados à gestão de locações por temporada (limpeza, manutenção, comissões da plataforma, etc.).

Cálculo do Rendimento Bruto Anual Airbnb: $(R\$ 300/\text{diária} \times 365 \text{ dias/ano} \times 0.60 \text{ taxa de ocupação}) = R\$ 65.700$. Este valor bruto, quando comparado ao valor do imóvel, demonstra o potencial de receita. O yield líquido de 7.8% reflete o retorno real após todas as deduções.

- **Comparativo e Recomendação de Investimento:**

- **Superioridade do Airbnb:** O cenário de locação via Airbnb apresenta um yield anual líquido de 7.8%, que é substancialmente superior ao yield de 2.5% da locação tradicional. Esta diferença de 5.3 pontos percentuais é um indicativo claro da maior rentabilidade potencial do modelo de curta temporada.

- **Fatores Favoráveis:** A localização na Rua Augusta, próxima a universidades (Mackenzie, FAAP), centros culturais, gastronômicos e estações de metrô (Oscar Freire a 709m, Consolação a 779m), favorece intensamente a demanda por estadias de curta duração, seja para turismo, negócios ou estudos.

- **Qualidade do Imóvel:** A alta qualidade do acabamento do imóvel (score 8.7/10), com características como ar-condicionado, armários planejados, bancadas em granito e iluminação embutida, é um diferencial competitivo para o público do Airbnb, que busca conforto e modernidade.

- **Recomendação:** Com base na análise de viabilidade econômica, a recomendação é focar na exploração do imóvel para locação de curta temporada via plataformas como Airbnb. Esta estratégia maximiza o retorno sobre o investimento, aproveitando a demanda específica da região e as características de alto padrão do ativo. Embora a gestão do Airbnb exija mais dedicação ou a contratação de uma empresa especializada, o potencial de rentabilidade justifica o esforço adicional.

9

INSIGHTS DE SEGUNDA E TERCEIRA ORDEM

Além da avaliação direta do valor, é fundamental analisar os insights de segunda e terceira ordem que influenciam a valorização e a liquidez do imóvel a médio e longo prazo. Estes insights consideram tendências urbanas, demográficas e de mercado que moldam o futuro do ativo.

- **Potencial de Valorização por Gentrificação e Revitalização Urbana:**
- **Processo Contínuo:** A Consolação, e a Rua Augusta em particular, está em um processo contínuo de gentrificação e revitalização urbana. Este movimento é impulsionado por investimentos públicos e privados que transformam a infraestrutura e o perfil da região.
- **Novos Empreendimentos:** A construção do "Passeio Paulista", um complexo corporativo com áreas comerciais, e a futura Linha 6-Laranja do Metrô (com estações Higienópolis-Mackenzie e FAAP-Pacaembu) são exemplos concretos desses investimentos. Tais desenvolvimentos atraem novos moradores e negócios, elevando o padrão e a demanda por imóveis.
- **Impacto nos Preços:** A valorização imobiliária é uma consequência direta desse processo. Os lançamentos na região já atingem R\$ 19.030/m², um indicativo do prêmio que o mercado atribui a imóveis novos e modernos na Consolação. O imóvel avaliado, embora usado, se beneficia indiretamente dessa valorização do entorno.
- **Alta Liquidez do Ativo para Público Específico:**
- **Fatores de Liquidez:** A combinação da localização central, o tamanho compacto (62m², 2 quartos) e o excelente acabamento (score 8.7/10) confere alta liquidez ao imóvel. Estes atributos são altamente valorizados em mercados urbanos densos como São Paulo.
- **Público-Alvo Definido:** O imóvel atrai um perfil de comprador específico: jovens profissionais, estudantes e investidores. A proximidade com universidades renomadas (Mackenzie, FAAP) e centros corporativos garante uma demanda constante, seja para moradia própria ou para locação (tradicional ou Airbnb, com yield de 7.81%).
- **Facilidade de Revenda:** Em um mercado aquecido como o de Consolação, a alta liquidez facilita a revenda do imóvel, tornando-o um ativo atrativo para quem busca flexibilidade e potencial de retorno.
- **Perfil do Comprador Ideal: Urbano, Conectado e Investidor:**
- **Valorização da Vida Urbana:** O comprador ideal para este apartamento é alguém que valoriza a vida urbana, a mobilidade e a conveniência de ter acesso a serviços, lazer e cultura a poucos passos de casa.
- **Conectividade:** Este perfil prioriza o transporte público e a vida a pé, tornando a ausência de vaga de garagem um fator de menor relevância. A proximidade com as estações de metrô Oscar Freire (709m), Consolação (779m) e Paulista Pernambucanas (942m) é um diferencial crucial.

- **Potencial de Investimento:** Para investidores, o imóvel oferece um excelente potencial de rentabilidade, especialmente através da locação por temporada, que se alinha com a demanda de um público conectado e que busca experiências urbanas autênticas.
- **Estratégia de Saída (Exit Strategy) Flexível:**
- **Diversidade de Opções:** Devido à alta liquidez e ao perfil versátil do imóvel, o proprietário possui uma estratégia de saída flexível, podendo adaptar-se às condições de mercado e aos seus objetivos financeiros.
- **Venda no Mercado Secundário:** É possível optar por uma venda rápida no mercado secundário, aproveitando a demanda por imóveis prontos, bem localizados e com acabamento de alto padrão. A valorização contínua da região suporta essa estratégia.
- **Geração de Renda Passiva:** Alternativamente, o imóvel pode ser mantido para locação de longo prazo ou Airbnb, gerando renda passiva e permitindo ao proprietário aguardar uma valorização ainda maior impulsionada pelos desenvolvimentos futuros na região, como a consolidação do "Passeio Paulista" e a operação plena da Linha 6-Laranja.
- **Resiliência do Ativo:** A capacidade de gerar renda e a alta liquidez conferem ao ativo uma resiliência em diferentes cenários econômicos, tornando-o um investimento robusto no longo prazo.

9.1 Sugestões de Reforma

Reformas recomendadas para potencializar o valor do imóvel.

REFORMA	CUSTO ESTIMADO	VALORIZAÇÃO ESTIMADA	ROI
Atualização de Decoração Contemporânea	R\$ 18.000	R\$ 30.000	66.7%
Instalação de Automação Residencial	R\$ 15.000	R\$ 18.000	20.0%

10

CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO DE VALOR

AValiação Final

R\$ 404.000

Intervalo: R\$ 343.000 a R\$ 465.000

A avaliação mercadológica do apartamento na Rua Augusta, 2500, Apto 121, na Consolação, foi conduzida com rigor técnico, utilizando dados de mercado reais e uma metodologia de homogeneização detalhada. A análise integrada dos fatores intrínsecos e extrínsecos ao imóvel permite uma conclusão precisa sobre seu valor e potencial.

- **1. Localização Premium e Valorização Acelerada:** O imóvel está inserido em uma das localizações mais desejadas de São Paulo, a Rua Augusta, no coração da Consolação. O bairro apresenta um preço médio de venda de R\$ 870.000 (Lello Imóveis) e para lançamentos atinge R\$ 19.030/m², evidenciando uma valorização contínua impulsionada por investimentos em infraestrutura e gentrificação.
- **2. Infraestrutura Completa e Conectividade Excepcional:** A proximidade com as estações de Metrô Consolação (779m) e Paulista (942m), além de hospitais de referência, universidades renomadas e uma vasta oferta de comércio e lazer, confere ao imóvel um alto grau de conveniência e mobilidade, atraindo um público urbano e conectado.
- **3. Acabamento Superior e Andar Elevado:** Com um score geral de conservação de 8.7/10 e benfeitorias de alto padrão (piso em porcelanato, ar-condicionado, armários planejados, bancadas em granito), o apartamento se destaca no mercado de usados. O 12º andar contribui positivamente para a iluminação, ventilação e vistas, conforme demonstrado pelo fator de homogeneização de altura de +0.75% por andar.
- **4. Ausência de Vaga de Garagem e Mitigação de Risco:** A falta de vaga de garagem é um fator negativo que pode impactar a liquidez e o valor em R\$ 30.000 a R\$ 60.000. No entanto, este risco é mitigado pela localização privilegiada, que favorece o uso de transporte público, e pelo perfil do comprador ideal, que prioriza a mobilidade urbana e a vida a pé.

Avaliação Final: O valor mercadológico do apartamento na Rua Augusta, 2500, Apto 121, é de **R\$ 404.000**. Este valor se encontra dentro de um intervalo de sensibilidade que varia de R\$ 343.000 a R\$ 465.000, refletindo as nuances do mercado e a ponderação dos fatores de homogeneização. **Recomendação de Asking Price:** R\$ 424.200 **Tabela Resumo da Avaliação:**

Tabela Resumo da Avaliação

COMPONENTE	VALOR
Valor Estimado (mais provável)	R\$ 404.000
Valor Mínimo (cenário conservador)	R\$ 343.000
Valor Máximo (cenário otimista)	R\$ 465.000
Preço por m²	R\$ 6.511/m²
Comparáveis Utilizados	10
Preço Sugerido de Venda	R\$ 424.200
Data-base da Avaliação	20/03/2026

A

METODOLOGIA E NOTAS TÉCNICAS

A.1 Metodologia de Avaliação

A avaliação contida neste relatório foi elaborada utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela NBR 14.653-2 da ABNT, adaptado para uso com dados de transações reais registradas via Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Diferentemente de avaliações tradicionais que se baseiam em ofertas de mercado (valores anunciados), este relatório utiliza exclusivamente dados de transações efetivamente realizadas e registradas junto à prefeitura municipal, o que confere maior fidelidade aos valores praticados no mercado. O processo de seleção de comparáveis considera os seguintes critérios: (a) proximidade geográfica ao imóvel avaliado, preferencialmente no mesmo bairro ou em bairros limítrofes com características similares; (b) período máximo de 24 meses entre a data da transação e a data-base da avaliação; (c) tipologia similar do imóvel (apartamento, casa, sala comercial); (d) faixa de área útil compatível. São aplicados fatores de homogeneização implícitos para compensar diferenças de área, andar, número de vagas e estado de conservação. Os dados de ITBI são extraídos dos portais de transparência das prefeituras municipais e processados por algoritmos proprietários de normalização e geocodificação. A estimativa final de valor é calculada por modelos estatísticos que ponderam os comparáveis pela similaridade com o imóvel avaliado, considerando variáveis como distância, área, tipologia e recência da transação.

70% — ALTA CONFIANÇA

Baseado em 10 comparáveis (10 transações ITBI).

A.2 Fontes de Dados

- Transações de ITBI — Portal de Transparência da Prefeitura de São Paulo
- Dados cadastrais — IPTU / Cadastro Imobiliário Municipal
- Geocodificação — Serviços de geolocalização (Google Maps)
- Análise de fotos — Modelos de inteligência artificial (Gemini)

A.4 Pressupostos e Condições Limitantes

1. O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, gravames ou pendências jurídicas.
2. As informações sobre área, número de quartos, banheiros e vagas foram fornecidas pelo solicitante e consideradas corretas.
3. O imóvel está em condição de habitabilidade e atende às normas de segurança e acessibilidade aplicáveis.
4. Os dados de transações de ITBI utilizados são públicos, oficiais e refletem transações de mercado livre (arm's length transactions).
5. Não foram consideradas condições especiais de venda, como venda forçada, permuta, dação em pagamento ou transações entre partes relacionadas.
6. O valor estimado refere-se a uma venda em condições normais de mercado, com prazo adequado de exposição e divulgação.

A.5 Glossário

ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. Tributo municipal pago na transferência de propriedade imobiliária. O valor declarado na guia de ITBI reflete o preço de transação real.
------	---

Método Comparativo Direto	Metodologia de avaliação que determina o valor do imóvel por comparação com transações de imóveis similares na mesma região.
Preço por m²	Valor total do imóvel dividido pela sua área útil. Principal métrica de comparação entre imóveis de diferentes tamanhos.
Nível de Confiança	Indicador percentual que reflete a qualidade estatística da estimativa, baseado na quantidade, dispersão e recência dos dados comparáveis disponíveis.
Data-base	Data de referência para a avaliação, a partir da qual se conta o prazo de validade do relatório.
Fatores de Homogeneização	Coefficientes de ajuste aplicados aos preços dos comparáveis para compensar diferenças em relação ao imóvel avaliado (área, andar, vagas, conservação).

TERMO DE ENCERRAMENTO E AVISO LEGAL

Aviso Legal: Este relatório é uma estimativa informativa baseada em dados públicos de transações ITBI e **não constitui** um laudo de avaliação oficial nos termos da NBR 14.653. Os valores apresentados são estimativas estatísticas e podem divergir do valor real de mercado. Para fins legais, financeiros ou judiciais, consulte um avaliador credenciado pelo CREA/CAU.

Metodologia: A avaliação utiliza o método comparativo direto de dados de mercado, com base em transações reais de ITBI registradas na prefeitura. A análise escrita é gerada por inteligência artificial e revisada algoritmicamente. Os ajustes consideram área, localização, andar e idade do imóvel.

Base de dados: Baseado em 10 comparáveis (10 transações reais de ITBI) da região de São Paulo. A análise de fotos, quando disponível, utiliza inteligência artificial e pode conter imprecisões.

Confidencialidade: Este documento é confidencial e destinado exclusivamente ao solicitante. Sua reprodução, distribuição ou divulgação total ou parcial a terceiros sem autorização prévia é vedada. O conteúdo deste relatório não deve ser utilizado para fins diferentes daqueles para os quais foi solicitado.

Validade: 180 dias a partir da data-base. Após este período, recomenda-se a elaboração de novo relatório para refletir as condições atualizadas do mercado.

Certificação: Certificamos que este relatório foi elaborado com independência, sem conflito de interesses, e que os valores estimados representam nossa melhor análise com base nos dados disponíveis na data-base da avaliação.

PrecificAI — Inteligência Imobiliária

precificai.com.br

Código de validação: PRC-2026-7EF0C