



## VALOR DE MERCADO

R\$ **1.250.000,00**

Ref.: Junho/2026

MÍNIMO MÁXIMO  
R\$ 1.000.000,00 R\$ 1.500.000,00

## DADOS DA AVALIAÇÃO

Objetivo	Determinar o valor de mercado para venda
Solicitante	AvalieTech Demonstrações
Proprietário	Maria Silva
Dt. Solicitação	23/05/2026
Data Vistoria	26/05/2026
Dt. Relatório	02/06/2026
Finalidade	Referência para negociação
Metodologia	Método comparativo direto de dados de mercado
Grau Fundam.	Grau I (80%)

## LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Henrique Monteiro, N° 245
Complemento	Apto 82
Bairro	Pinheiros
Cidade/UF	São Paulo/SP
CEP	05423020
Matrícula	45.678

## CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

ÁREA TERRENO  
**140.00 m<sup>2</sup>**

CONSERVAÇÃO  
**Regular**

USO  
**Residencial**

ÁREA CONST.  
**112.00 m<sup>2</sup>**

QUARTOS  
**3**

IDADE APARENTE  
**6 anos**

TIPOLOGIA  
**Apartamento**

VAGAS  
**1**

OCUPAÇÃO  
**Ocupado**

PADRÃO  
**—**

TOPOGRAFIA  
**Plana**

## PARECER TÉCNICO





A amostra reuniu quatro (4) elementos comparativos de Pinheiros e Vila Madalena, com áreas entre 95 m<sup>2</sup> e 130 m<sup>2</sup> e padrão semelhante. Os dados foram coletados em portais imobiliários, em datas compatíveis com a vistoria. Aplicou-se homogeneização pelos fatores de área, idade aparente, padrão e conservação. O coeficiente de variação ficou em 8,4%, dentro do limite admissível para Grau de Fundamentação II, conferindo precisão de Grau II. O valor de R\$ 1.250.000,00 representa a estimativa central do intervalo de 80% de confiança.

## ⚡ INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS

- ✓ COLETA DE LIXO
- ✓ TRANSPORTE PÚBLICO
- ✓ COMÉRCIO LOCAL
- ✓ BANCOS
- ✓ ESCOLA
- ✓ SAÚDE
- ✓ SEGURANÇA PÚBLICA
- ✓ LAZER
- ✓ ABASTECIMENTO DE ÁGUA
- ✓ ESGOTO
- ✓ ENERGIA ELÉTRICA
- ✓ PAVIMENTAÇÃO
- ✓ ARBORIZAÇÃO
- ✓ ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- ✓ REDE TELEFÔNICA

## ⚙️ ELEMENTOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

Amostra de mercado utilizada para a inferência estatística do valor final.

	<p><b>ENDEREÇO</b> <b>Rua Teodoro Sampaio, 310</b> Pinheiros</p>	<p><b>ÁREA</b> <b>95.00 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>VALOR OFERTA</b> <b>R\$ 1.050.000,00</b> R\$ —/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>ENDEREÇO</b> <b>Rua Wisard, 124</b> Vila Madalena</p>	<p><b>ÁREA</b> <b>110.00 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>VALOR OFERTA</b> <b>R\$ 1.180.000,00</b> R\$ —/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>ENDEREÇO</b> <b>Rua Cunha Gago, 78</b> Pinheiros</p>	<p><b>ÁREA</b> <b>120.00 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>VALOR OFERTA</b> <b>R\$ 1.320.000,00</b> R\$ —/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>ENDEREÇO</b> <b>Rua Mourato Coelho, 456</b> Vila Madalena</p>	<p><b>ÁREA</b> <b>130.00 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>VALOR OFERTA</b> <b>R\$ 1.420.000,00</b> R\$ —/m<sup>2</sup></p>

## 📷 ANEXO FOTOGRÁFICO

