

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Santander	Nº do Pedido 0010248988	Data Solicitação 14/05/2025
Empresa responsável AVALITEC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E	Avaliador responsável Eng. José Roberto Gomes	CREA 0601238927
Proponente SHIRLENE SILVA DE SOUZA	CPF/CNPJ 134.481.418-28	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Professor Rivadávia de Campos	Número 169	Complemento	
Bairro Jardim Monjolo	Município São Paulo	UF SP	CEP 02961170
Tipo do imóvel Casa	Matrícula 80176	Núm. Registro de Imóveis 8º CRI de São Paulo/SP	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA	
Método Evolutivo	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	
III	
GRAU DE PRECISÃO	
I	
TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
441,00m²	495,00m²
R\$ 1.413,28/m²	R\$ 1.866,86/m²
R\$ 623.256,96	R\$ 924.094,49
VALOR DE MERCADO	
R\$ 1.547.000,00	
VALOR DE VENDA FORÇADA	
R\$ 1.126.000,00	

VISTORIA DO IMÓVEL

IMÓVEL AVALIADO				
01 - Tipo do Imóvel Avaliado		02 - Tipo de Implantação		
Sobrado		Isolado		
03 - Indício de Ocupação do Imóvel		04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)		
Habitado		25		
05 - Ano Construção		06 - Estado de Conservação do Imóvel		
1997		Bom		
07 - Padrão de Acabamento do Imóvel		08 - Uso do Imóvel		
Normal		Outro - vistoria externa		
09 - Fechamento das Paredes		10 - N° Pavimentos da Unidade		
Outro - vistoria externa		1		
11 - N° de Banheiros		12 - N° de Dormitórios		
1		1		
13 - N° de Vagas Cobertas		14 - N° de Vagas Descobertas		
2		0		
15 - N° de Vagas Privativas		16 - Fachada Principal		
0		Outro - pedra		
17 - Esquadrias		18 - Área Privativa (em m²)		
Outro - vistoria externa		495		
19 - Área Comum (em m²)		20 - Área Total (em m²)		
0		495		
21 - Área Averbada (em m²)		22 - Área não Averbada (em m²)		
495		0		
23 - Face do Imóvel				
Norte				
24 - Cômodos				
Tipo de cômodo		Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede
				Acabamento forro/teto

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	
01 - Região Residencial Unifamiliar	02 - Infraestrutura Urbana Água Energia Elétrica Esgoto Pluvial Esgoto Sanitário Iluminação Pública Pavimentação Telefone
03 - Tipo de Pavimentação Asfalto	04 - Restritivos Nenhum
05 - Serviços Públicos e Comunitários Segurança Lazer Ônibus Coleta de Lixo Escola Rede Bancária Clínicas/Hospitais	06 - Localização Urbano
07 - Valor dos Imóveis da Região Estável	08 - Área Urbanizada Mais de 75%
09 - Tendência de uso do terreno Residencial	10 - Situação do Bairro Antigo
11 - Limites do Bairro Vila Arcadia, Vila Iorio, Piqueri	12 - Padrão construtivo predominante na Região Normal
13 - Fatores Valorizantes Nenhum	

TERRENO				
01 - Topografia		02 - Formato		
Plana/Semi-Plana		Irregular		
03 - Área (em m²)		04 - Testada/Frente (em metros)		
441		12		
05 - Fundos (em metros)		06 - Lado Direito (em metros)		
21.5		30		
07 - Lado Esquerdo (em metros)		08 - Fração ideal (em %)		
25		100		

Sim	
03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local? Sim	04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local? Sim
05 - O imóvel possui vaga de garagem? Não	06 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras? Sim
07 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos? Sim	08 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos? Sim
09 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado? Sim	10 - O imóvel possui características uni-familiares? Sim
11 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)? Sim	12 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez? Sim
13 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade? Sim	14 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil? Sim
15 - O imóvel possui suspeitas de contaminação? Não	
CONCLUSÃO	
01 - Tipo do Acompanhante Outro interessado	02 - Nome Acompanhante Vistoria Interessado

CONCLUSÃO				
01 - Tipo do Acompanhante		02 - Nome Acompanhante Vistoria		
Outros - vistoria externa		vistoria externa		
03 - Contato Telefônico Acompanhante		04 - Observações Finais		
vistoria externa		vistoria externa		

AMOSTRAS

20

Área do terreno

150,00

Médio

Padrão terreno

Médio

Nova|Regular

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-129m2-venda-RS610000-id-2571418445/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

AMOSTRA 2

R\$ 795.000,00

Endereço

Rua Dom Meinrado, 40 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

157,00

Valor

R\$ 795.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

240,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS795002-id-2739495442/

AMOSTRA 3

R\$ 800.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 219 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

180,00

Valor

R\$ 800.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

270,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS800000-id-2762707820/

AMOSTRA 4

R\$ 900.000,00

Endereço

Rua Leandro Bassano, 458 , Vila Cruz das Almas

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

230,00

Valor

R\$ 900.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

136,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS900000-id-2631406511/

AMOSTRA 5

R\$ 700.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 100 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

261,00

Valor

R\$ 700.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

167,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-261m2-venda-RS700000-id-2772857032/

AMOSTRA 6

R\$ 610.000,00

Endereço

Rua Calixto de Almeida, 447 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

129,00

Valor

R\$ 610.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-129m2-venda-RS610000-id-2571418445/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

AMOSTRA 7

R\$ 795.000,00

Endereço

Rua Dom Meinrado, 40 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

157,00

Valor

R\$ 795.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

240,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS795002-id-2739495442/

AMOSTRA 8

R\$ 800.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 219 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

180,00

Valor

R\$ 800.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

270,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS800000-id-2762707820/

AMOSTRA 9

R\$ 900.000,00

Endereço

Rua Leandro Bassano, 458 , Vila Cruz das Almas

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

230,00

Valor

R\$ 900.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

136,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS900000-id-2631406511/

AMOSTRA 10

R\$ 700.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 100 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

261,00

Valor

R\$ 700.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

167,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-261m2-venda-RS700000-id-2772857032/

AMOSTRA 11

R\$ 610.000,00

Endereço

Rua Calixto de Almeida, 447 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

129,00

Valor

R\$ 610.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-129m2-venda-RS610000-id-2571418445/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

AMOSTRA 12

R\$ 795.000,00

Endereço

Rua Dom Meinrado, 40 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

157,00

Valor

R\$ 795.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

240,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS795002-id-2739495442/

AMOSTRA 13

R\$ 800.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 219 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

180,00

Valor

R\$ 800.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

270,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS800000-id-2762707820/

AMOSTRA 14

R\$ 900.000,00

Endereço

Rua Leandro Bassano, 458 , Vila Cruz das Almas

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

230,00

Valor

R\$ 900.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

136,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS900000-id-2631406511/

AMOSTRA 15

R\$ 700.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 100 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

261,00

Valor

R\$ 700.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

167,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-261m2-venda-RS700000-id-2772857032/

AMOSTRA 16

R\$ 610.000,00

Endereço

Rua Calixto de Almeida, 447 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

129,00

Valor

R\$ 610.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-129m2-venda-RS610000-id-2571418445/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

AMOSTRA 17

R\$ 795.000,00

Endereço

Rua Dom Meinrado, 40 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

157,00

Valor

R\$ 795.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

240,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS795002-id-2739495442/

AMOSTRA 18

R\$ 800.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 219 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

180,00

Valor

R\$ 800.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

270,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS800000-id-2762707820/

AMOSTRA 19

R\$ 900.000,00

Endereço

Rua Leandro Bassano, 458 , Vila Cruz das Almas

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

230,00

Valor

R\$ 900.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

136,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS900000-id-2631406511/

AMOSTRA 20

R\$ 700.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 100 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

261,00

Valor

R\$ 700.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

167,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-261m2-venda-RS700000-id-2772857032/

AMOSTRA 21

R\$ 610.000,00

Endereço

Rua Calixto de Almeida, 447 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

129,00

Valor

R\$ 610.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-129m2-venda-RS610000-id-2571418445/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

AMOSTRA 22

R\$ 795.000,00

Endereço

Rua Dom Meinrado, 40 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

157,00

Valor

R\$ 795.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

240,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS795002-id-2739495442/

AMOSTRA 23

R\$ 800.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 219 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

180,00

Valor

R\$ 800.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

270,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS800000-id-2762707820/

AMOSTRA 24

R\$ 900.000,00

Endereço

Rua Leandro Bassano, 458 , Vila Cruz das Almas

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

230,00

Valor

R\$ 900.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

136,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS900000-id-2631406511/

AMOSTRA 25

R\$ 700.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 100 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

261,00

Valor

R\$ 700.000,00

Idade aparente

30

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

167,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-261m2-venda-RS700000-id-2772857032/

AMOSTRA 26

R\$ 610.000,00

Endereço

Rua Calixto de Almeida, 447 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

129,00

Valor

R\$ 610.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

150,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-129m2-venda-RS610000-id-2571418445/?itl_id=1000184&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_similarity_to_vivareal_pagina-produto

AMOSTRA 27

R\$ 795.000,00

Endereço

Rua Dom Meinrado, 40 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

3

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

2

Área privativa

157,00

Valor

R\$ 795.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

240,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS795002-id-2739495442/

AMOSTRA 28

R\$ 800.000,00

Endereço

Rua Professor Rivadávia de Campos, 219 , Jardim Monjolo

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

2

Qtd. Banheiros

2

Qtd. Vagas

2

Área privativa

180,00

Valor

R\$ 800.000,00

Idade aparente

20

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

270,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-monjolo-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS800000-id-2762707820/

AMOSTRA 29

R\$ 900.000,00

Endereço

Rua Leandro Bassano, 458 , Vila Cruz das Almas

Tipo de Imóvel

Casa

Qtd. Quartos

4

Qtd. Banheiros

3

Qtd. Vagas

4

Área privativa

230,00

Valor

R\$ 900.000,00

Idade aparente

15

Padrão de acabamento

Médio

Estado de conservação

Nova|Regular

Área do terreno

136,00

Padrão terreno

Médio

Topografia

Terreno Plano

URL

https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-4-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS900000-id-2631406511/

AMOSTRA 30

R\$ 700.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Método Evolutivo	I	III

CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO								
	Idade Aparente	Estado de Conservação	Vida Útil	% da VU	Coef. Ross Heidecke	Valor Residual (%)	Depreciação	
Avaliando	25	Nova Regular	70	35,71	0,003	20	0,196	
1	20	Nova Regular	70	28,57	0,003	20	0,149	
2	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,106	
3	20	Nova Regular	70	28,57	0,003	20	0,149	
4	15	Nova Regular	70	21,43	0,003	20	0,106	
5	30	Nova Regular	70	42,86	0,003	20	0,246	

CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA									
	Área (m²)	CUB (R\$/m²)	Ajuste Padrão Acab.	Depreciação	CUB Ajustado (R\$/m²)	Valor Final			
Avaliando	495,00	R\$ 2.053,66	1,13	0,196	R\$ 1.866,86	R\$ 924.094,49			
1	129,00	R\$ 2.053,66	1,56	0,149	R\$ 2.726,36	R\$ 351.700,04			
2	157,00	R\$ 2.053,66	1,38	0,106	R\$ 2.533,64	R\$ 397.781,70			
3	180,00	R\$ 2.053,66	1,21	0,149	R\$ 2.114,67	R\$ 380.641,36			
4	230,00	R\$ 2.053,66	1,56	0,106	R\$ 2.864,12	R\$ 658.746,77			
5	261,00	R\$ 2.053,66	1,05	0,246	R\$ 1.625,88	R\$ 424.355,36			

CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO																		
	Área (m²)	Valor Terreno	Valor Unit.	I. Fiscal	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	FAT	SAN	Valor Unit. Final		
1	150,00	R\$ 258.299,96	R\$ 1.722,00	1,00	0,90	0,89	1,00	-	-	-	-	-	-	0,890	S	R\$ 1.379,32		
2	240,00	R\$ 397.218,30	R\$ 1.655,08	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.519,36		
3	270,00	R\$ 419.358,64	R\$ 1.553,18	1,00	0,90	1,02	1,00	-	-	-	-	-	-	1,020	S	R\$ 1.425,82		
4	136,00	R\$ 241.253,23	R\$ 1.773,92	1,00	0,90	0,88	1,00	-	-	-	-	-	-	0,880	S	R\$ 1.404,95		
5	167,00	R\$ 275.644,64	R\$ 1.650,57	1,00	0,90	0,90	1,00	-	-	-	-	-	-	0,900	S	R\$ 1.336,96		

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Topografia)

HOMOGENEIZAÇÃO			
N° elementos	Valor unitário médio	Limite inferior -30% (R\$/m²)	Limite superior +30% (R\$/m²)
5	R\$ 1.413,28	R\$ 989,30	R\$ 1.837,27

67.9296	4.8065	1.53	0.0658
DETALHAMENTO DOS VALORES			
Área do terreno (m²)	Valor unitário(R\$/m²)	Valor parcial (R\$)	



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro



Número



Rua lado direito



Vista acesso rua



Vista acesso rua



Vista acesso rua