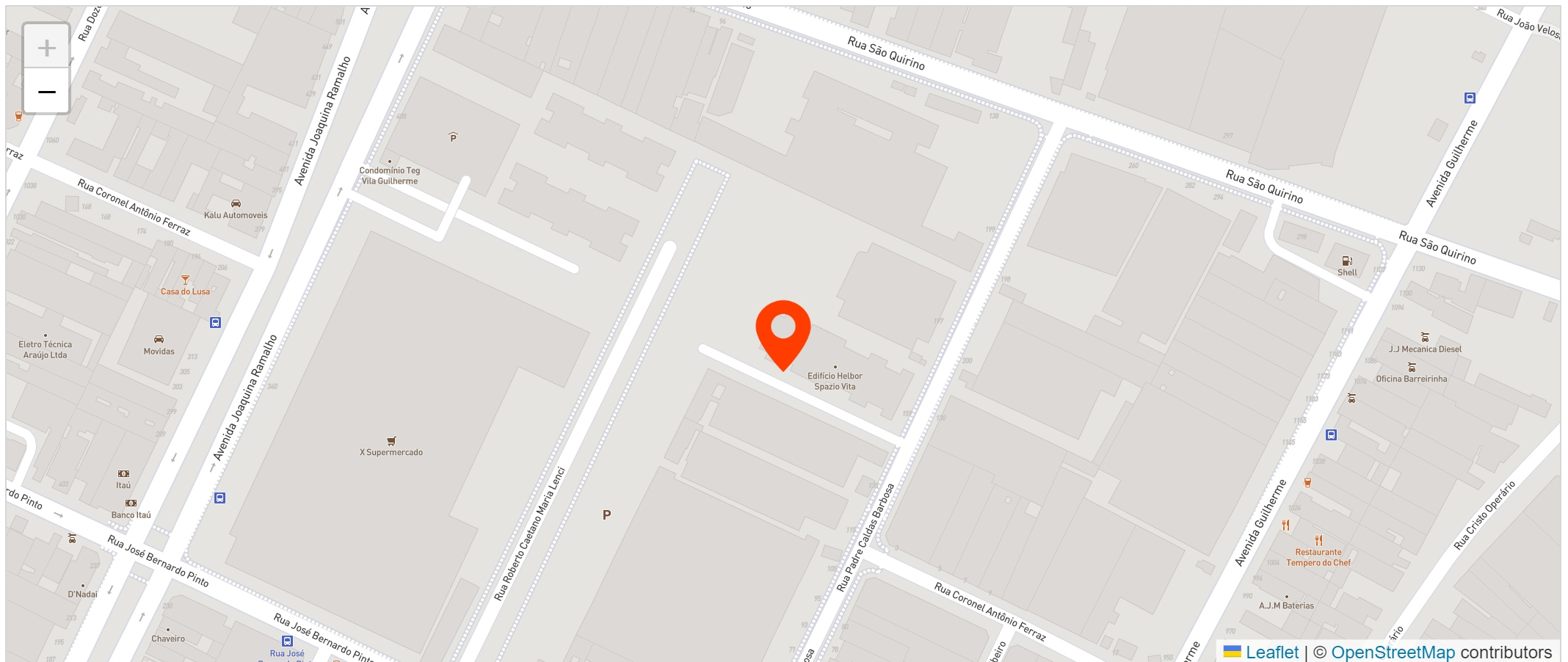


# Relatório de Avaliação de Imóvel

## RESULTADO DA AVALIAÇÃO DATALAND

O resultado da avaliação provê uma estimativa do valor de mercado do imóvel, bem como valores abaixo e acima do valor de mercado, oferecendo uma perspectiva de possíveis flutuações em diferentes cenários de mercado. A estimativa é acompanhada de um intervalo de confiança em percentual, que indica a precisão da avaliação

## IMÓVEL AVALIADO



R. Padre Caldas Barbosa, 155 - Vila Guilherme, São Paulo - SP, 02055-050, Brasil

- 

Tipo **apto**
- 

Área privativa **82.00 m²**
- 

Dormitórios **3**
- 

Vagas de garagem **2**
- 

Idade do imóvel **3 anos**

ABAIXO DO MERCADO

**R\$ 675.000,00**  
**R\$ 8.250,00 / m²**

VALOR DE MERCADO

**R\$ 709.500,00**  
**R\$ 8.650,00 / m²**

Intervalo de confiança **95.18 %**

ACIMA DO MERCADO

**R\$ 743.500,00**  
**R\$ 9.050,00 / m²**

**Nota:** Os valores mencionados acima correspondem à data-base desta avaliação. Estes valores presumem a ausência de impedimentos à comercialização da propriedade, como dívidas, contestações judiciais, irregularidades tributárias construtivas e entre outros.

## HISTÓRICO DE VENDAS

Tabelas com o histórico de vendas no endereço do imóvel avaliado e de propriedades semelhantes no entorno, mostrando preços, datas de vendas e características dos imóveis. Estas informações provêm uma base comparativa dos valores de mercado praticados no local

**Nota:** Os valores são apresentados na data de venda, sem correção monetária.

No endereço

| Data venda | Área P. | Dorms | Vagas | Idade na venda | Valor venda    | Valor venda m² |
|------------|---------|-------|-------|----------------|----------------|----------------|
| 08/2022    | 83      | 3     | 2     | 1              | R\$ 700.000,00 | R\$ 8.483,00   |
| 09/2022    | 61      | 2     | 1     | 1              | R\$ 475.000,00 | R\$ 7.778,00   |
| 09/2022    | 83      | 3     | 2     | 1              | R\$ 723.688,00 | R\$ 8.719,00   |
| 08/2022    | 62      | 2     | 1     | 1              | R\$ 470.000,00 | R\$ 7.534,00   |
| 07/2022    | 60      | 2     | 1     | 1              | R\$ 514.000,00 | R\$ 8.567,00   |
| 03/2022    | 61      | 2     | 1     | 51             | R\$ 461.000,00 | R\$ 7.593,00   |
| 03/2022    | 61      | 2     | 1     | 51             | R\$ 477.000,00 | R\$ 7.857,00   |
| 03/2022    | 83      | 3     | 2     | 51             | R\$ 714.000,00 | R\$ 8.652,00   |
| 05/2022    | 60      | 2     | 1     | 1              | R\$ 488.000,00 | R\$ 8.199,00   |
| 03/2022    | 61      | 2     | 1     | 51             | R\$ 484.000,00 | R\$ 7.972,00   |
| 05/2022    | 61      | 2     | 1     | 1              | R\$ 478.000,00 | R\$ 7.873,00   |
| 03/2022    | 83      | 3     | 2     | 51             | R\$ 673.000,00 | R\$ 8.156,00   |
| 03/2022    | 83      | 3     | 2     | 51             | R\$ 679.000,00 | R\$ 8.228,00   |
| 06/2022    | 83      | 3     | 2     | 1              | R\$ 640.000,00 | R\$ 7.755,00   |
| 06/2022    | 83      | 3     | 2     | 1              | R\$ 680.000,00 | R\$ 8.240,00   |
| 03/2022    | 83      | 3     | 2     | 51             | R\$ 685.000,00 | R\$ 8.301,00   |
| 04/2021    | 83      | 3     | 1     | 50             | R\$ 685.000,00 | R\$ 8.301,00   |
| 04/2021    | 83      | 3     | 1     | 50             | R\$ 688.000,00 | R\$ 8.337,00   |
| 04/2021    | 83      | 3     | 1     | 50             | R\$ 691.000,00 | R\$ 8.373,00   |
| 04/2021    | 83      | 3     | 1     | 50             | R\$ 691.000,00 | R\$ 8.373,00   |

 Leaflet

| #  | Distância | Condomínio               | Endereço                        | Ano  | Área P. | Dorms | Vagas | Idade na venda | Data Venda | Valor venda    | Valor venda m² |
|----|-----------|--------------------------|---------------------------------|------|---------|-------|-------|----------------|------------|----------------|----------------|
| 1  | 467       | Living Da Vila Guilherme | R. Amazonas da Silva 813        | 2018 | 80      | 2     | 2     | 0              | 12/2018    | R\$ 609.000,00 | R\$ 7.644,00   |
| 2  | 194       | --                       | Av. Joaquina Ramalho 408        | 2005 | 88      | 3     | 1     | 16             | 11/2021    | R\$ 600.000,00 | R\$ 6.791,00   |
| 3  | 499       | Res. Santorini           | R. Pedra Sabão 152              | 2021 | 34      | 1     | 1     | 1              | 06/2022    | R\$ 257.000,00 | R\$ 7.604,00   |
| 4  | 573       | Res. Dez Vila Guilherme  | R. Henrique Felipe da Costa 555 | 2020 | 41      | 2     | 0     | 2              | 11/2022    | R\$ 334.918,00 | R\$ 8.169,00   |
| 5  | 310       | Way Vila Guilherme       | R. João Ventura Batista 622     | 2015 | 53      | 2     | 0     | 7              | 11/2022    | R\$ 430.000,00 | R\$ 8.132,00   |
| 6  | 513       | Parque Jardim            | R. Henrique Felipe da Costa 681 | 2016 | 62      | 2     | 1     | 5              | 12/2021    | R\$ 478.000,00 | R\$ 7.710,00   |
| 7  | 610       | Mosaico Vila Guilherme   | R. Eugênio de Freitas 371       | 2014 | 62      | 3     | 1     | 8              | 09/2022    | R\$ 595.000,00 | R\$ 9.662,00   |
| 8  | 649       | Vista Norte              | R. Luis Tavares 300             | 2012 | 126     | 3     | 2     | 8              | 08/2020    | R\$ 968.000,00 | R\$ 7.707,00   |
| 9  | 163       | --                       | Rua São Quirino 135             | 1994 | 80      | 3     | 4+    | 26             | 11/2020    | R\$ 480.000,00 | R\$ 6.000,00   |
| 10 | 237       | --                       | R. João Veloso Filho 100        | 1994 | 37      | 2     | 1     | 26             | 07/2020    | R\$ 281.103,00 | R\$ 7.683,00   |
| 11 | 496       | Parque Jardim            | R. Henrique Felipe da Costa     | 2016 | 49      | 2     | 1     | 2              | 03/2018    | R\$ 288.977,00 | R\$ 5.934,00   |
| 12 | 678       | Mosaico Vila Guilherme   | R. Eugênio de Freitas           | 2014 | 62      | 3     | 1     | 7              | 09/2021    | R\$ 431.000,00 | R\$ 6.999,00   |
| 13 | 282       | Way Vila Guilherme       | R. João Ventura Batista         | 2015 | 53      | 2     | 1     | 5              | 07/2020    | R\$ 350.000,00 | R\$ 6.619,00   |
| 14 | 714       | Res. Veneza              | R. Eugênio de Freitas 525       | 2011 | 62      | 3     | 0     | 11             | 04/2022    | R\$ 415.000,00 | R\$ 6.654,00   |
| 15 | 567       | --                       | R. Henrique Felipe da Costa 620 | 2020 | 44      | 2     | 1     | 1              | 05/2021    | R\$ 224.000,00 | R\$ 5.142,00   |
| 16 | 500       | --                       | R. João Ventura Batista 200     | 1997 | 38      | 2     | 0     | 25             | 09/2022    | R\$ 313.000,00 | R\$ 8.132,00   |
| 17 | 245       | --                       | R. Solange Silva 152            | 1974 | 42      | 2     | 1     | 48             | 08/2022    | R\$ 350.000,00 | R\$ 8.294,00   |
| 18 | 715       | --                       | R. Chico Pontes 1020            | 1983 | 90      | 2     | 2     | 38             | 11/2021    | R\$ 550.000,00 | R\$ 6.111,00   |
| 19 | 691       | --                       | Rua Elisa Pizzoti 9             | 1979 | 120     | 3     | 2     | 42             | 02/2021    | R\$ 630.000,00 | R\$ 5.250,00   |
| 20 | 547       | Villagio De Siena        | R. Eugênio de Freitas 355       | 2008 | 45      | 2     | 1     | 13             | 12/2021    | R\$ 300.000,00 | R\$ 6.665,00   |