



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA FINS DE VENDA

IMÓVEL

**RUA THOMÁS DELONEY, 589 – CHÁCARA SANTO ANTONIO
SÃO PAULO - SP, 04710-041.**





INTRODUÇÃO

Parecer de Avaliação de imóvel urbano para fim mercadológico realizado por **FRANK SANTOS COSTA**, pessoa física de direito privado, devidamente inscrita no Conselho Regional dos Corretores de São Paulo com o CRECI 209178F, e LOPES URBAN CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A, devidamente inscrita sob CRECI J-22.612, apresentamos o Sr. **PAULO ROBERTO PIERRI TEPEDINO** em atendimento à solicitação de avaliação do imóvel a seguir para fins de **VENDA**.

DO OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o **valor de mercado para VENDA** nesta época, a qualquer interesse, e nas condições normais de mercado para a região do imóvel localizado na **Rua Thomás Deloney, 589 – Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04710-041**, devidamente registrado no 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, e possui o número de contribuinte **085.196.0045-1**.

DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.





DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de IMÓVEL RESIDENCIAL, na **Rua Thomás Deloney, 589 - Santo Amaro, São Paulo - SP, 04710-041**. O móvel está inserido em área de ZM (zona mista), podendo receber desde moradia a diversas atividades comerciais.

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R THOMAS DELONEY,589 SQL: 085.196.0045-1

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR FARIA LIMA - ÁGUA ESPRAIADA - CHUCRI ZAIDAN	0012	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA



O imóvel encontra-se em pleno estado de uso e ocupação, não sendo necessários reparos, manutenções ou qualquer outro investimento para sua ocupação.

É composto pelas seguintes áreas de terreno e construção:

ÁREA DO TERRENO: 304,70m².

ÁREA CONSTRUÍDA: 270,00m²

O imóvel está devidamente registrado no 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP e possui o número de contribuinte **085.196.0045-1**.

DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS (IPTU):

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025	
		Cadastro do Imóvel: 085.196.0045-1	
Local do Imóvel: R THOMAS DELONEY, 589 CEP 04710-041 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R THOMAS DELONEY, 589 CEP 04710-041			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	305	Testada (m):	11,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	305		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	270	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	139	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		



CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região é de composição MISTA, isto é, composta por imóveis comerciais e residenciais, possui uma infra-estrutura comercial completa com grande diversidade de serviços e estabelecimentos nas proximidades, como os Shoppings Morumbi e Market Place, lojas dos mais diversos tipos, redes de fast food, agências bancárias, escolas profissionalizantes entre outros serviços necessários ao dia a dia.

Na região do referido imóvel, localiza-se o pólo corporativo da Chácara Santo Antônio, um local que reúne grandes escritórios de diversas empresas de grande porte nacionais e multinacionais, ocupando torres como a W Torre, Rocha Verá e Parque da Cidade gerando um alto fluxo de pessoas que trabalham nessas instituições e que circulam diariamente no local, destacando-se sua proximidade com a estação Borba Gato do Metrô Linha Lilás.

O Imóvel está localizado em um bairro pertencente à região Sul de São Paulo, bastante conhecida por sua histórica diversidade de comércios, serviços, opções de lazer e gastronomia.

Melhorias públicas

O local onde está situado o imóvel avaliando possui uma característica de uso e ocupação de solo mista, sendo comercial e residencial.

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo orgânico e reciclável, linha de transporte coletivo urbano.

Melhorias comerciais

O local onde está situado o imóvel avaliando possui histórico recente de valorização comercial com a chegada de novos empreendimentos residenciais, por meio de incorporações imobiliárias, fato este comprovado através da diversidade de lançamentos do seguimento presentes na região.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA

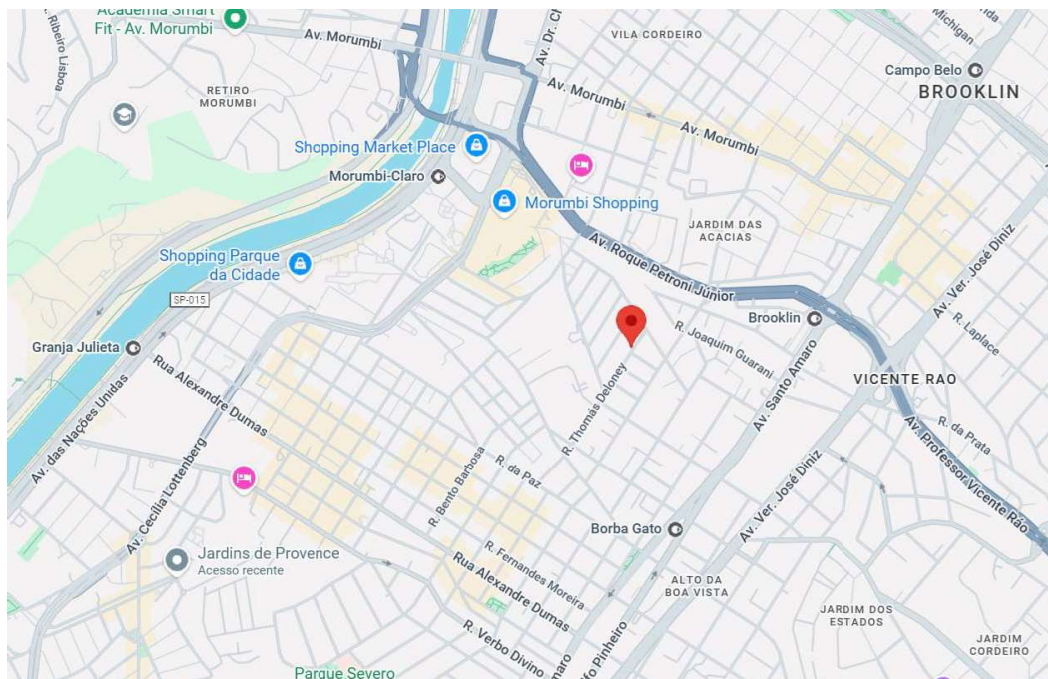


Figura 1: Localização – Google Mapa

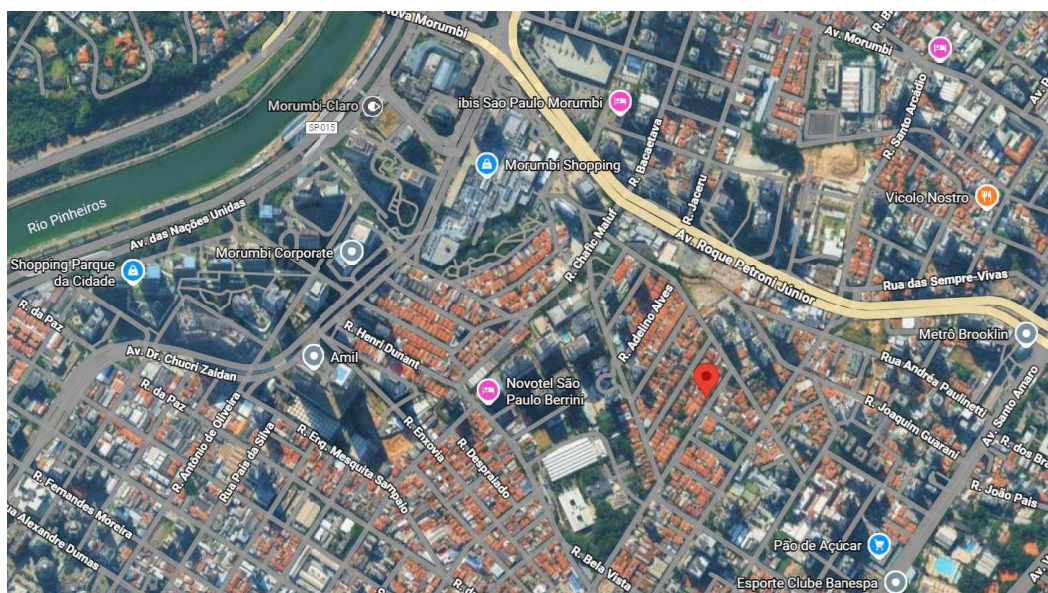


Figura 2: Localização – Vista Aérea – Google satélite



IMAGENS DO IMÓVEL







**LOPES URBAN | PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE VENDA E
LOCAÇÃO**

Rua São Benedito, 1287 – Santo Amaro – SP.

9





MÉDIA DE VALOR VENDA NO ENTORNO

Para um melhor efeito de comparação de valor, deve-se traçar valor médio do metro quadrado, tanto de terreno, como de sua área construída (total).

A seguir, teremos opções de **TERRENOS** disponíveis para venda no entorno, suas metragens, valores e links dos anúncios online para conferência:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-sp-203m2-id-2823656583/?source=ranking%2Crp>

Metragem: 203m²

Valor pedido: R\$ 1.299.900

Valor m² pedido: R\$ 6.403,94

zap

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

10 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Santo Antônio Zona Sul / Rua Antônio das Chagas

Venda

R\$ 1.299.900

Condomínio não informado IPTU R\$ 450

203 m² Condomínio fechado

Endereço

Rua Antônio das Chagas, 769 - Chácara Santo Antônio Zona Sul, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

2Ap Imóveis
Creci: 30807-J-SP

★ 4.1/5 (10 classificações)

4.890 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-192m2-venda-R\\$1800000-id-2806605033/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-192m2-venda-R$1800000-id-2806605033/?source=ranking%2Crp)

Metragem: 192m²

Valor pedido: R\$ 1.800.000,00

Valor m² pedido: R\$ 5.196,07

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Santo Antônio Zona Sul / **Rua Capitão Otávio Machado**

Venda
R\$ 2.650.000 * Condomínio: não informado IPTU: R\$ 1.672
510 m²

Endereço
Rua Capitão Otávio Machado - Chácara Santo Antônio Zona Sul, São Paulo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Nokkel Consultoria Imobiliária
Creci: 26414-J-SP

Nenhuma classificação
997 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome
Insira seu e-mail
Insira seu telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-na-chacara-sto-antonio-8-x-50-2946898583.html>

Metragem: 400m²

Valor pedido: R\$ 2.550.000,00

Valor m² pedido: R\$ 6.375,00

Terreno - 400m²

Venda R\$ 2.550.000 Me avisar se o preço baixar
IPTU R\$ 886

R Antônio das Chagas, Chácara Santo Antônio, São Paulo

Contate o anunciante

Email
Nome
Telefone
Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

LOPES URBAN | PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE VENDA E LOCAÇÃO

Rua São Benedito, 1287 – Santo Amaro – SP.

11



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-290m2-venda-R\\$2000000-id-2605124070/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-290m2-venda-R$2000000-id-2605124070/?source=ranking%2Crp)

Metragem: 290m²

Valor pedido: R\$ 2.000.000,00

Valor m² pedido: R\$ 6.896,55

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

30 fotos Video Mapa

Nsk3 Negócios Imobiliários
Cred: 25949-J-SP

4.6/5 (8 classificações) 1.330 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Santo Antônio Zona Sul / Rua Capitão Otávio Machado

Venda

R\$ 2.000.000

Condomínio não informado IPTU isento

290 m²

Endereço
Rua Capitão Otávio Machado, 92601 - Chácara Santo Antônio Zona Sul, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-sp-400m2-id-2811296333/?source=ranking%2Crp>

Metragem: 400m²

Valor pedido: R\$ 2.000.000,00

Valor m² pedido: R\$ 5.000,00

zap

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

14 fotos Mapa

Bamberg
Cred: 047149-J-SP

Nenhuma classificação 6.790 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Santo Antônio Zona Sul / Rua Fernandes Moreira

Venda

R\$ 2.000.000

Condomínio isento IPTU R\$ 1.180

400 m²

Endereço
Rua Fernandes Moreira - Chácara Santo Antônio Zona Sul, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

NOTA-SE VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO DE TERRENO EM R\$ 5.974,31 NA REGIÃO.

LOPES URBAN | PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE VENDA E LOCAÇÃO

Rua São Benedito, 1287 – Santo Amaro – SP.

12



SITUAÇÃO ATÍPICA DE AVALIAÇÃO

Devido à crescente demanda por áreas destinadas à incorporação imobiliária e à verticalização na região, observa-se uma tendência de valorização contínua dos terrenos com características semelhantes ao presente objeto de avaliação. Esses imóveis, situados fora do perímetro ZER (Zona Estritamente Residencial), com gabarito de altura construtivo elevado, e próximo a estação Borba Gato do Metrô Linha Lilás, apresentam maior potencial de aproveitamento, o que resulta em valores de metro quadrado superiores à média regional para terrenos com zoneamentos mais restritivos. Diante desse cenário, será aplicado o percentual de valorização correspondente, a fim de refletir adequadamente o valor de mercado no resultado final desta avaliação.

Para efeito de constatação, seguem opções de anúncios de imóveis que demonstram esta expectativa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-205m2-venda-RS2050000-id-2828974919/?source=ranking%2Crp>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

5 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Santo Antônio Zona Sul / Rua Pires de Oliveira

Venda

R\$ 2.050.000

Condomínio isento IPTU R\$ 2.514

205 m²

Endereço

Rua Pires de Oliveira - Chácara Santo Antônio Zona Sul, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Scheid Imóveis - Marajoara

Cred: 16377-J-SP

4.4/5 (20 classificações)

11.074 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-sp-200m2-id-2490789653/?source=ranking%2Crp>

zap

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

2 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Santo Antônio Zona Sul

Venda

R\$ 2.000.000

Condomínio Isento IPTU R\$ 876

200 m²

Endereço

Chácara Santo Antônio Zona Sul, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Raul Imóveis. Creci: 21271-J-SP

Nenhuma classificação

1.328 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone





A seguir, teremos opções de **IMÓVEIS** disponíveis para venda no entorno, suas metragens, valores e links dos anúncios online para conferência:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-sp-200m2-id-2821547019/?source=ranking%2Crp>

Metragem terreno: 125m²

Metragem área construída: 200m²

Valor pedido pela venda integral: R\$ 1.390.000,00

Dedução do valor pedido pelo m² do terreno (média 5.974,31 m²): R\$ 746.788,75

Valor pedido pela área construída: R\$ 643.211,25

Valor pedido pelo m² da área construída: R\$ 3.216,05

zap Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

33 fotos Mapa

Destaque

Casas à Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Santo Antônio Zona Sul / Rua Domingos Antônio Ciccone

Venda

R\$ 1.390.000 * Condomínio isento IPTU R\$ 293

200 m² 4 quartos 4 banheiros

2 vagas 2 suítes ✓ Quintal

Todas as características ▾

Endereço

Lopes Urban Creci: 22612-J-SP

★ Nenhuma classificação ⓘ

3.231 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-R\\$3000000-id-2816592931/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-R$3000000-id-2816592931/?source=ranking%2Crp)

Metragem terreno: 250m²

Metragem área construída: 250m²

Valor pedido pela venda integral: R\$ 3.000.000,00

Dedução do valor pedido pelo m² do terreno (média 5.974,31 m²): R\$ 1.493.577,5

Valor pedido pela área construída: R\$ 858.015,00

Valor pedido pelo m² da área construída: R\$ 3.432,06

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

35 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Santo Antônio Zona Sul / Rua Antônio das Chagas

Venda
R\$ 3.000.000

Condomínio R\$ 1 IPTU R\$ 492

250 m² 1 quarto 5 banheiros

3 vagas Administração

Endereço
Rua Antônio das Chagas - Chácara Santo Antônio Zona Sul, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Tgarante Administracao E...
Creci: 37086-J-SP

4.6/5 (42 classificações)

11.839 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar esse imóvel





[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-cruzeiro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-R\\$3000000-id-2736426672/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-vila-cruzeiro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-R$3000000-id-2736426672/?source=ranking%2Crp)

Metragem terreno: 350m²

Metragem área construída: 300m²

Valor pedido pela venda integral: R\$ 3.000.000,00

Dedução do valor pedido pelo m² do terreno (média 5.974,31 m²): R\$ 2.091.008,50

Valor pedido pela área construída: R\$ 908.991,50

Valor pedido pelo m² da área construída: R\$ 3.029,97

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

Pascal Imóveis

16 fotos Mapa

Destaque

Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Cruzeiro / Rua Albino Boldasso Gabriel

Venda
R\$ 3.000.000

Condomínio Isento IPTU R\$ 1.077

300 m² 5 quartos 4 banheiros 4 vagas 1 suite Piscina

Todas as características

Endereço
Rua Albino Boldasso Gabriel, 369 - Vila Cruzeiro, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Pascal Imóveis
Creci: 26647-J-SP

Nenhuma classificação

3.608 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa,





[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-279m2-venda-R\\$3200000-id-2735552706/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-279m2-venda-R$3200000-id-2735552706/?source=ranking%2Crp)

Metragem terreno: 400m²

Metragem área construída: 279m²

Valor pedido pela venda integral: R\$ 3.200.000,00

Dedução do valor pedido pelo m² do terreno (média 5.974,31 m²): R\$ 2.389.724,00

Valor pedido pela área construída: R\$ 810.276

Valor pedido pelo m² da área construída: R\$ 2.904,21

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda

Coelho Da Fonseca - Jardins
Creci: 00961-J-SP

★ Nenhuma classificação ⓘ
🏠 4.092 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa -

Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Santo Antônio Zona Sul

Venda
R\$ 3.200.000 *
Condomínio não informado IPTU não informado

🏠 279 m² 4 quartos 5 banheiros
🚗 6 vagas 2 suítes

Endereço
Chácara Santo Antônio Zona Sul, São Paulo - SP
📍 Explore a localização do imóvel





[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-290m2-venda-R\\$3500000-id-2807635821/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-290m2-venda-R$3500000-id-2807635821/?source=ranking%2Crp)

Metragem terreno: 400m²

Metragem área construída: 290m²

Valor pedido pela venda integral: R\$ 3.500.000,00

Dedução do valor pedido pelo m² do terreno (média 5.974,31 m²): R\$ 2.389.724,00

Valor pedido pela área construída: R\$ 1.110.276,00

Valor pedido pelo m² da área construída: R\$ 2.775,69

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

7 fotos Vídeo Mapa

Venda / SP / Casas à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Santo Antônio Zona Sul / Rua América Brasileira

Venda

R\$ 3.500.000

Condomínio não informado IPTU R\$ 1.700

290 m² 1 quarto 3 banheiros 5 vagas

Endereço

Rua América Brasileira - Chácara Santo Antônio Zona Sul, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Nokkel Consultoria Imobiliária

Cred: 26414-J-SP

Nenhuma classificação

997 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: casa,

NOTA-SE VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA EM R\$ 3.071,60 NA REGIÃO.



CONCLUSÃO

De acordo com as considerações descritas acima, considerando as dimensões e características relativas ao imóvel, e sua atual situação e localização, dentro da zona a que pertence, à base da oferta e procura registrada no local, as perspectivas atuais do mercado, utilizando o método comparativo de mercado que consiste em fixar o preço da **Venda e locação do Imóvel** através da comparação de elementos pesquisados com características similares imobiliários no quesito **AVALIAÇÃO, CONCLUIMOS** que:

Para a Venda do imóvel em sua totalidade, no estado em que se encontra, sem mobília, considerando suas características de valorização, representa nesta data a importância de R\$ 3.207.942,00 (Três Milhões, Duzentos e Sete Mil, Novecentos e Quarenta e Dois Reais).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Encerra-se o presente trabalho composto por 20 (vinte) folhas, todas com impressão de face única, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

São Paulo, 29 de Agosto de 2025.

Atenciosamente;

Documento assinado digitalmente
gov.br FRANK SANTOS COSTA
Data: 29/08/2025 19:39:06-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Frank santos costa
Creci 209178F
RG 34.809.735-9