

IMÓVEL ANALISADO

# Rua Exemplo, 100 — apto 42

## Vila Madalena

68 m<sup>2</sup> construídos · padrão IPTU 21 · apartamento em condomínio

PREÇO PEDIDO

# R\$ 950.000

R\$ 13.971/m<sup>2</sup>

VEREDITO

Ao preço pedido de R\$ 950.000 (R\$ 13.971/m<sup>2</sup>), o imóvel está *mais caro que 82%* das vendas comparáveis recentes — acima de *26 de 32* transações reais do mesmo perfil na vizinhança.

Preço-alvo sugerido para negociação: R\$ 870.000 (-8,4%).

## §1 · VENDAS NESTE ENDEREÇO · ÁREA COMPATÍVEL

## Unidades de área parecida vendidas neste endereço

Vendas registradas no ITBI para matrículas neste endereço cuja área de construção fica próxima da unidade analisada ( $\pm 10\%$ ). Em prédios com várias unidades do mesmo tamanho, não é possível distinguir matrículas só pela metragem informada — a unidade analisada pode ou não estar entre as transações abaixo.

DATA	MATRÍCULA	ÁREA	VALOR	R\$/M <sup>2</sup>
12 ago 2024	...0421	68 m <sup>2</sup>	R\$ 720.000	R\$ 10.588/m <sup>2</sup>
4 mar 2021	...0421	68 m <sup>2</sup>	R\$ 540.000	R\$ 7.941/m <sup>2</sup>

## §2 · OUTRAS UNIDADES NESTE ENDEREÇO

## Vendas de unidades com área diferente, últimos 36 meses

Outras vendas registradas no ITBI no mesmo endereço cuja área diverge da unidade analisada — perfis de unidade diferentes, mesmo prédio. Matrículas parcialmente ocultadas para preservar privacidade.

DATA	MATRÍCULA	ÁREA	VALOR	R\$/M <sup>2</sup>
20 nov 2025	...0199	72 m <sup>2</sup>	R\$ 980.000	R\$ 13.611/m <sup>2</sup>
8 set 2025	...0315	68 m <sup>2</sup>	R\$ 920.000	R\$ 13.529/m <sup>2</sup>
15 abr 2025	...0287	70 m <sup>2</sup>	R\$ 925.000 °	R\$ 13.214/m <sup>2</sup>
2 dez 2024	...0162	65 m <sup>2</sup>	R\$ 850.000	R\$ 13.076/m <sup>2</sup>

## §3 · COMPARÁVEIS NA VIZINHANÇA

## As 12 comparáveis mais semelhantes

Vendas reais ITBI ordenadas da mais barata à mais cara por R\$/m<sup>2</sup>. Endereços anonimizados para o quarteirão.

#	ENDEREÇO	DATA	ÁREA	VALOR	R\$/M <sup>2</sup>	DISTÂNCIA
1	R. Cardeal Arcoverde, ~590	10 fev 2026	67 m <sup>2</sup>	R\$ 711.071	R\$ 10.613/m <sup>2</sup>	310 m
2	R. Belmiro Braga, ~700	13 abr 2026	66 m <sup>2</sup>	R\$ 710.622	R\$ 10.767/m <sup>2</sup>	239 m
3	R. Capivari, ~690	5 fev 2026	84 m <sup>2</sup>	R\$ 950.376	R\$ 11.314/m <sup>2</sup>	122 m
4	Av. Pedroso de Moraes, ~170	13 mar 2026	85 m <sup>2</sup>	R\$ 968.575 °	R\$ 11.395/m <sup>2</sup>	241 m
5	R. Harmonia, ~500	21 jul 2025	71 m <sup>2</sup>	R\$ 825.659	R\$ 11.629/m <sup>2</sup>	179 m
6	R. Aspicuelta, ~540	2 out 2025	59 m <sup>2</sup>	R\$ 694.548	R\$ 11.772/m <sup>2</sup>	313 m
7	R. Fradique Coutinho, ~690	19 jul 2025	60 m <sup>2</sup>	R\$ 827.160	R\$ 13.786/m <sup>2</sup>	194 m
8	R. Girassol, ~170	23 fev 2026	58 m <sup>2</sup>	R\$ 820.178	R\$ 14.141/m <sup>2</sup>	187 m
9	R. Cardeal Arcoverde, ~490	15 mar 2026	69 m <sup>2</sup>	R\$ 977.523	R\$ 14.167/m <sup>2</sup>	352 m
10	R. Wisard, ~770	9 mai 2025	77 m <sup>2</sup>	R\$ 1.101.177	R\$ 14.301/m <sup>2</sup>	314 m
11	R. Capivari, ~640	4 dez 2025	70 m <sup>2</sup>	R\$ 1.132.670	R\$ 16.181/m <sup>2</sup>	234 m
12	R. Harmonia, ~300	5 jun 2025	66 m <sup>2</sup>	R\$ 1.087.218 °	R\$ 16.473/m <sup>2</sup>	100 m

Filtros: raio 700 m, últimos 12 meses, área ±20%, padrão IPTU ±1, mesmo uso (apto/cond.).

§4 · PREÇO POR M<sup>2</sup> EM PODER DE COMPRA ATUAL

## A mediana das comparáveis, ajustada à inflação

MEDIANA R\$/M<sup>2</sup> (PODER DE COMPRA ATUAL)

**R\$ 13.420/m<sup>2</sup>**

↳ nominal R\$ 12.890/m<sup>2</sup> (como transacionado)

↳ +4,1% IPCA acumulado

SUBDECLARADOS

**5 de 32 (16%)**

↳ valores podem ser maiores

BASE / DATA

**IPCA até abr/2026**

↳ mai/2024 –  
↳ abr/2026

§5 · POSIÇÃO DO PREÇO PEDIDO + PREÇO-ALVO

## Onde o preço pedido cai entre as 32 comparáveis



A MATEMÁTICA

Mediana × área = R\$ 912.560

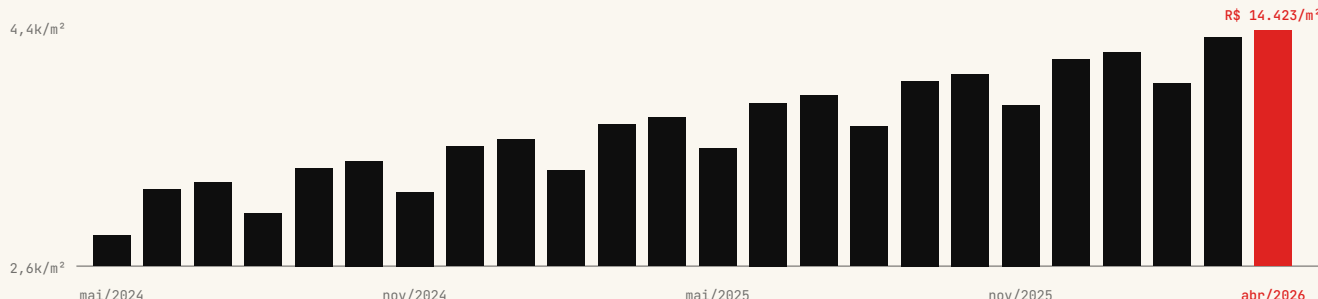
Preço-alvo: **R\$ 870.000**  
(R\$ 12.794/m<sup>2</sup>)

Preço pedido - preço-alvo:  
**+R\$ 80.000 (-8,4%)**

§6 · VILA MADALENA · 24 MESES

## Tendência do bairro · todas as vendas, não apenas as comparáveis

Mediana mensal de R\$/m<sup>2</sup> no bairro inteiro, expressa em valores de abr/2026 (poder de compra atual). Inclui todos os imóveis com transação registrada.



Bairro acumulou **+12,5% real** em 24 meses. mai/2024: R\$ 12.820/m<sup>2</sup>. abr/2026: R\$ 14.423/m<sup>2</sup>. Mediana mensal sobre **todas** as vendas no bairro — não só as comparáveis deste relatório.

---

## METODOLOGIA

Vendas reais extraídas do ITBI público da Prefeitura de São Paulo, filtradas pelo perfil do imóvel (mesmo uso, padrão IPTU próximo, área  $\pm 20\%$ ). Para comparar transações de meses diferentes, os valores nominais foram trazidos ao poder de compra de abr/2026 usando o IPCA-IBGE como deflator (não como substituto de um índice imobiliário). Mediana calculada sobre o cohort filtrado. Comparáveis subdeclarados (declarados abaixo do valor venal de referência) sinalizados com °.

*Esta análise não substitui laudo de avaliação CRECI nem constitui aconselhamento financeiro.*