ESTIMATIVA

DE VALOR DO IMÓVEL

Documento simplificado, elaborado pelo próprio proprietário

VALOR 360

Estimativa cód: K7QM2XWV

Apartamento de 3 quartos no São Pelegrino

Rua Marechal Floriano, 1234, apto 502 - São Pelegrino - Caxias do Sul/RS

Proprietário: Maria Helena Souza

29/10/2026

1. DADOS DO IMÓVEL

Tipo: Residencial

Situação: Usado

Padrão construtivo: Médio alto

Endereço: Rua Marechal Floriano, 1234, apto 502

Bairro: São Pelegrino

Cidade/UF: Caxias do Sul/RS

CEP: 95010-040

Proprietário(s): Maria Helena Souza

2. CARACTERÍSTICAS

Tipologia: Apartamento

Área construída: 86,4 m²

Quartos: 3

Suítes: 1

Banheiros: 2

Vagas de garagem: 1

Idade do imóvel: 12 anos

Estado de conservação: Bom

Diferenciais: Sacada com churrasqueira, Elevador, Salão de festas, Portaria 24h

3. INFRAESTRUTURA E ENTORNO

Equipamentos urbanos no entorno (raio de 1 km)

Levantamento automático de equipamentos urbanos num raio de 1 km do imóvel (163 locais encontrados).

Categoria	No raio	Até 500 m	Mais próximo
Comércio e serviços	58	34	Supermercado Central (140 m)
Alimentação	41	23	Padaria Nova Era (90 m)
Saúde	12	6	Farmácia Vida (110 m)
Educação	9	4	Escola Municipal Santos Dumont (210 m)
Transporte	15	9	Parada de ônibus (60 m)
Lazer e cultura	8	3	Praça Dante Alighieri (320 m)
Segurança	3	1	Delegacia de Polícia (480 m)
Serviços financeiros	17	11	Agência bancária (150 m)

Infraestrutura encontrada:

Transporte coletivo; Escolas; Posto de saúde; Supermercados; Praças; Comércio de rua

ESTIMATIVA DE VALOR NÃO É UM PTAM

Análise do bairro: pontos de valorização e de atenção

No bairro São Pelegrino, 4 dos 4 serviços do dia a dia (alimentação e mercados, saúde, educação e transporte) aparecem a até 500 m do imóvel.

Pontos de valorização

- Alimentação e mercados a pé: 23 locais a até 500 m, 41 no raio de 1 km.
- Saúde a pé: 6 locais a até 500 m, 12 no raio de 1 km.
- Educação a pé: 4 locais a até 500 m, 9 no raio de 1 km.
- Transporte a pé: 9 locais a até 500 m, 15 no raio de 1 km.
- Lazer e cultura a pé: 3 locais a até 500 m, 8 no raio de 1 km.
- Segurança a pé: 1 local a até 500 m, 3 no raio de 1 km.
- Serviços financeiros a pé: 11 locais a até 500 m, 17 no raio de 1 km.
- Comércio e serviços a pé: 34 locais a até 500 m, 58 no raio de 1 km.

Esta leitura descreve o entorno com base no levantamento automático e não altera o valor calculado: o valor vem só dos imóveis comparados na análise de mercado.

4. ANÁLISE DE MERCADO

O proprietário indicou o quanto cada imóvel anunciado na região se parece com o seu (0% a 100%). Esse grau de semelhança multiplica o peso calculado pela proximidade e pela comparabilidade de cada anúncio. Preço de anúncio é preço pedido, não fechado.

Imóvel comparável	Área	Preço pedido	R$/m²	Dist.	Semelhança
Rua Sinimbu, São Pelegrino	84 m²	R$ 640.000	7.619	0,2 km	90%
Rua Os Dezoito do Forte, São Pelegrino	92 m²	R$ 690.000	7.500	0,4 km	80%
Rua Pinheiro Machado, Centro	78 m²	R$ 560.000	7.179	0,7 km	70%
Av. Júlio de Castilhos, Centro	98 m²	R$ 745.000	7.602	0,9 km	60%
Rua Bento Gonçalves, Centro	70 m²	R$ 480.000	6.857	1,1 km	50%
Rua Doutor Montaury, Exposição	88 m²	R$ 780.000	8.864	1,4 km	30%
Rua Marechal Floriano, 1234, apto 301 *	86 m²	R$ 600.000	6.977	0 km	100%

* Imóvel informado pelo proprietário.

5. DEFINIÇÃO DO VALOR

VALOR ESTIMADO DE MERCADO

R$ 635.000,00

(seiscentos e trinta e cinco mil reais)



Faixa provável: R$ 572.000,00 a R$ 698.000,00

Preço médio ponderado: R$ 7.349,00 por m²

Área considerada: 86,4 m²

Imóveis usados na análise: 7

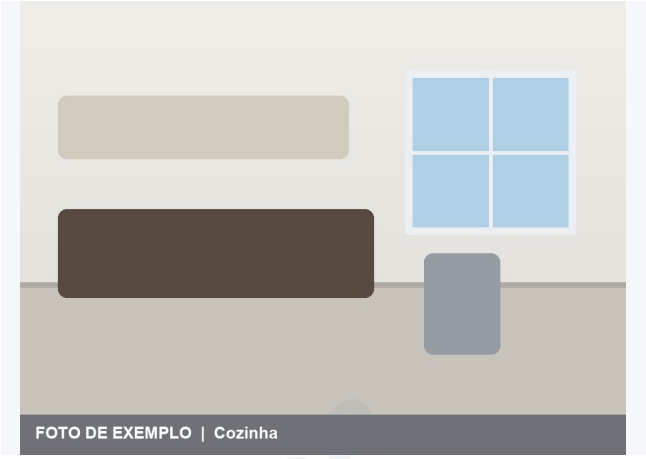
Valor calculado automaticamente: média do preço por m² dos imóveis usados, ponderada pelo peso de cada um, multiplicada pela área construída. A faixa provável é de 10% para menos e para mais. O proprietário não altera o valor, só o grau de semelhança dos comparáveis.

ESTIMATIVA DE VALOR NÃO É UM PTAM

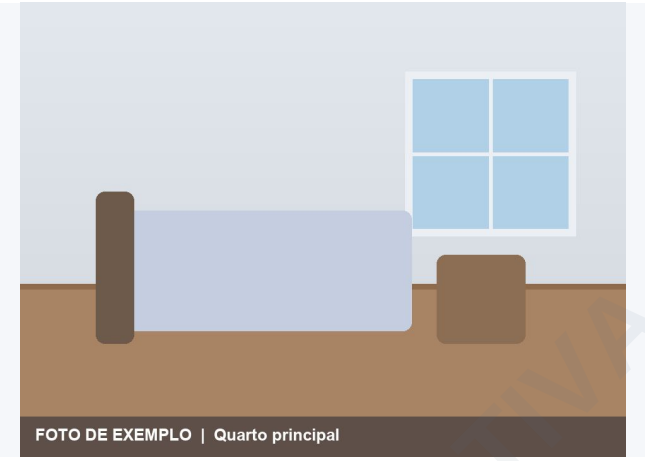
6. FOTOS DO IMÓVEL



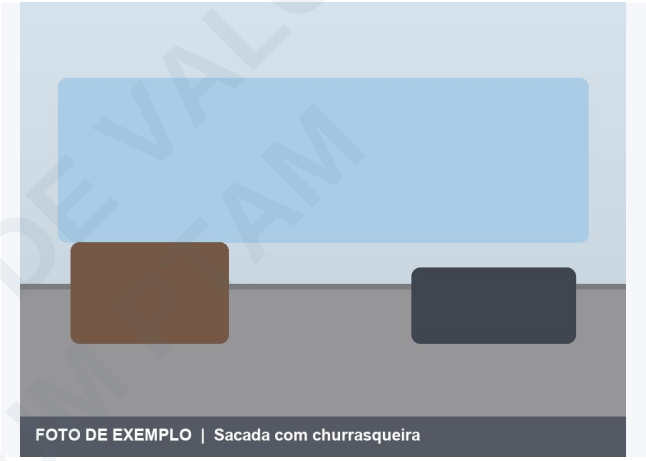
Sala de estar



Cozinha



Quarto principal



Sacada com churrasqueira

ESTIMATIVA DE VALOR
NÃO É UM PTAM

7. GLOSSÁRIO

Valor estimado de mercado
Preço provável pelo qual o imóvel seria negociado hoje, calculado a partir de imóveis parecidos anunciados na região.

Faixa provável
Intervalo de 10% para menos e para mais em torno do valor estimado, dentro do qual a negociação tende a acontecer.

Imóvel comparável (amostra)
Imóvel anunciado na região, semelhante ao avaliado, usado como referência de preço.

Preço pedido
Valor do anúncio. É o que o vendedor pede, não o preço de fechamento, que costuma ser um pouco menor.

Preço por m² (R$/m²)
Preço do imóvel dividido pela área. Permite comparar imóveis de tamanhos diferentes.

Grau de semelhança
Nota de 0% a 100% que o proprietário deu a cada comparável, indicando o quanto ele se parece com o seu imóvel.

Média ponderada
Média em que cada comparável pesa conforme a proximidade, a comparabilidade e o grau de semelhança: quem mais se parece conta mais.

Área construída
Área coberta da edificação, em m². É a área multiplicada pelo preço médio por m² para chegar ao valor.

Padrão construtivo
Nível de qualidade da construção e dos acabamentos, do popular ao luxo.

Entorno e infraestrutura
Serviços e equipamentos urbanos próximos ao imóvel (escolas, comércio, saúde, transporte), levantados num raio de 1 km.

PTAM
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, feito por corretor de imóveis habilitado conforme a ABNT NBR 14653. Esta estimativa não é um PTAM.

ESTIMATIVA DE VALOR
NÃO É UM PTAM

Aviso

Este documento é uma estimativa de valor gerada automaticamente a partir de ofertas de imóveis semelhantes na região e dos dados informados pelo proprietário. Não é um PTAM nem um laudo de avaliação: não foi elaborado por corretor de imóveis ou avaliador habilitado, não houve vistoria e não tem validade para inventário, financiamento, garantia bancária ou processo judicial. Para esses fins, contrate um profissional habilitado.

Versão online: https://valor360.com.br/estimativa/k7Qm2xWvP9dRtB4nLs8Y