

Edifício Monte Cassino

Valores reais de venda com base no ITBI · SANTANA

1 Edifício Monte Cassino · SANTANA

R PAULO GONCALVES, 219

19 de julho de 2026

Fonte: Guias de ITBI Pagas — Secretaria da Fazenda / Prefeitura de São Paulo (valores declarados em escritura) · Geolocalização GeoSampa · Documento de apoio à decisão — não é avaliação formal.

1 Edifício Monte Cassino
R PAULO GONCALVES, 219 · SANTANA

Base parcial

VALOR ESTIMADO

R\$ 405.000

R\$ 400 mil – R\$ 413 mil

MEDIANA R\$/M²

R\$ 3.682/m²

VENDAS REGISTRADAS

73

ÚLTIMA VENDA

R\$ 550.000

30/08/2024

CONSTRUÇÃO

1975

RESIDENCIAL VERTICAL

R\$ 400 mil

estimado R\$ 405.000

R\$ 413 mil

HISTÓRICO DE PREÇOS · 2006–2024



PLANTAS (TIPOS DE UNIDADE)

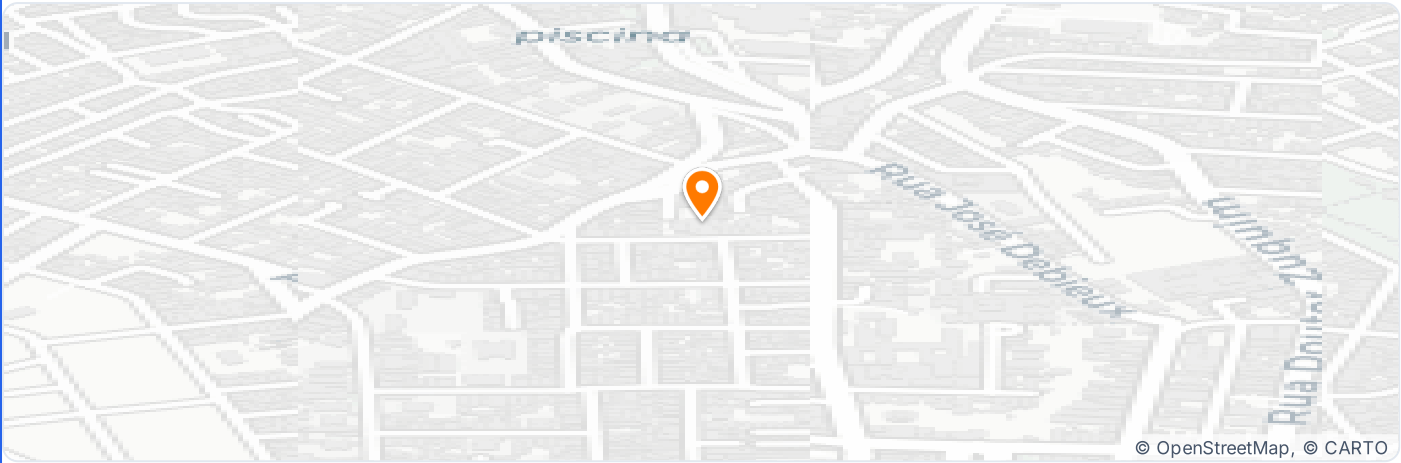
110 m² · 14

142 m² · 16

ESTAÇÕES PRÓXIMAS

Santana · Metrô	888 m
Jardim São Paulo - Ayrton	1,1 km
Senna · Metrô	
Carandiru · Metrô	1,6 km

LOCALIZAÇÃO



VENDAS COMPARÁVEIS NA REGIÃO EM LINHA COM O ENTORNO

Referência da região: R\$ 3.664/m² · este imóvel: R\$ 3.682/m²

Este imóvel R\$ 3.682/m² em linha com a região Mediana da região R\$ 3.664/m²

-40%		mediana				+40%
PRÉDIO	DIST.	ÁREA	VALOR	R\$/M²	DATA	
Edifício Prince Albert · Apto 52	66 m	156 m²	R\$ 559.000	R\$ 3.583	23/09/2024	
Edifício Thaila · Apto 72 2 VGS	183 m	133 m²	R\$ 740.000	R\$ 5.564	04/02/2025	
Edifício Thaila · Apto 133 2 VGS	183 m	133 m²	R\$ 835.000	R\$ 6.278	04/04/2025	
Edifício Roraima · Apto 161	201 m	137 m²	R\$ 730.000	R\$ 5.328	06/06/2025	
Edifício Praia de Asturias · Apto 73	221 m	141 m²	R\$ 460.000	R\$ 3.262	04/04/2025	

Metodologia e ressalvas

O que é o ITBI. O valor é o preço declarado na escritura, em cartório — o negócio que realmente aconteceu. Costuma ficar de 15% a 30% abaixo do preço de anúncio, o que faz dele a referência pública mais fiel do quanto o imóvel foi negociado.

Como estimamos o valor. Mediana do R\$/m² das vendas recentes do próprio prédio, aplicada à área típica das unidades. A faixa usa os percentis 25–75. É uma referência de negociação, não uma avaliação formal (laudo).

Dados ausentes. Quando um imóvel tem poucas vendas, alguns números aparecem como “—”: preferimos não inventar um valor a partir de dados de menos.

Sobre as áreas. Os m² são de área construída (cadastro/IPTU): incluem garagem, paredes e áreas comuns, sendo maiores que a área útil/privativa dos anúncios. Por isso o R\$/m² aqui é sistematicamente mais conservador que o “de mercado”.

Vendas comparáveis. Seleccionadas por proximidade geográfica, mesma categoria e faixa de área semelhante, nos últimos anos — para situar cada estimativa contra o mercado real da região.

Fontes. ITBI/Secretaria da Fazenda de São Paulo, GeoSampa (lotes) e OpenStreetMap (nomes de prédios). Relatório gerado em 20/07/2026.