

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

NOME DO CORRETOR AVALIADOR: **Leandro Ramos**, titular do CRECI/SP nº 104.656-F, portador do RG. 22.697.446-7 SSP/SP, e do CPF/MF. 176.430.268-07, endereço profissional na Rua João Andalécio GE Acaiaba, Bragança Paulista/SP.

OBJETO: O bem objeto deste relatório é o imóvel objeto da Matrícula 12.895 do CRI de Bragança Paulista.

Necessária observação: Em consulta junto ao cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, o imóvel acima descrito corresponde a inscrição Municipal nº3.00.00.92.0028.0615.00.00.

FINALIDADE: A finalidade é apurar o Valor de Mercado do imóvel objeto deste relatório.

SOLICITANTE: RINALDO SONSIN JUNIOR CPF:016.476.498-46 RG:12.388.522

TERMS DA CONTRATAÇÃO: Para fundamentação e suporte desse estudo, este avaliador valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, história direta realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário.

É importante salientar que o cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Destacamos que este avaliador é completamente isento e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com quaisquer pessoas não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto deste relatório.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel em estudo é UMA CASA com 435m² construídos em um lote com 385² na Rua Professor Mário de Almeida Mello, 147, Jardim do Lago Bragança Paulista/SP em padrão médio onde na parte inferior do imóvel denominada área de laser falta acabamentos nas paredes da suíte e revestimento na piscina.



RUA JOÃO ANDALÉCIO GE ACAIABA, 197, BRAGANÇA PAULISTA/SP

LEANDRO RAMOS IMOBILIARIA

COMPRA - VENDA - AVALIAÇÕES
CRECI:40.503-J



RUA JOÃO ANDALÉCIO GE ACAIABA, 197, BRAGANÇA PAULISTA/SP

INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS: A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Apenas com vias que possuem pavimentação em asfalto, com guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal. A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla.



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL: A propriedade está cadastrada no Oficial de Registro de Imóveis da Bragança Paulista/SP sob a matrícula nº 12.895. Segundo certidão imobiliária, consta como proprietária VALÉRIA DE QUEIROZ, RG

RUA JOÃO ANDALÉCIO GE ACAIABA, 197, BRAGANÇA PAULISTA/SP

10.745.479-8-SSP-SP
CPF:913.841.338-87.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, **entendemos que o imóvel em estudo possui um médio índice de atratividade.**

AVALIAÇÃO E METODOLOGIA: Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor de Mercado para Venda, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Topografia – situação na qual são preferidos os elementos que possuem topografia equivalente com a avaliação que está sendo realizada.
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

VALOR DE VENDA: Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de imóveis para venda para assim se obter o valor de mercado para venda do imóvel em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

MÉTODO DE AVALIAÇÃO. Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

Fator Oferta: Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos.

Fator Localização: Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-

se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

O Valor de Mercado para Venda deste imóvel resulta do produto do valor unitário calculado pela área privativa do imóvel. Com isso, temos:

- Valor de Mercado para Venda do Imóvel = R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais)

ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR:

Relatório de avaliação imobiliária elaborado em 06 de Junho de 2024, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

- Venda: = R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais)

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Leandro Ramos

CRECI/SP nº 104.656-F

RG. 22.697.446-7 SSP/SP

CPF/MF. 176.430.268-07



Imóveis Água Comprida

CRECI: 47.625-J

CNPJ. 23.812.204.0001/22

Marco Aurélio de Oliveira

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO Nº 150.649-F

Rod. Aldo Bollini Km 70 – Água Comprida – Bragança Paulista – São Paulo

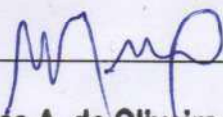
CEP 12902-990 – fone (11) 96373-8162

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido do Sr. **Rinaldo Sonsin Junior**, portador do CPF. 016.476.498-46, que na data 17 de julho de 2025, compareci no imóvel localizado na Rua Professor Mario de Almeida nº 137 – CEP 12914-560 -Jardim do Lago – Bragança Paulista -SP, Uma Casa com área total de 385 m², sendo 435 m² de construção, avaliado pelo preço de **R\$ 950.000,00 (Novecentos e cinquenta mil reais)**.

Eu, Marco Aurélio de Oliveira, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 150.649-F assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Bragança Paulista 17 de julho de 2025.


Marco A. de Oliveira
CRECI:150649-F
CPF: 162.990.548-83

「23 812 204 / 0001 - 22」

MARCO AURELIO DE OLIVEIRA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

ROD. PADRE ALDO BOLINI, KM 70, S/N
ÁGUA COMPRIDA - CEP: 12 902-990

BRAGANÇA PAULISTA - SP



ESTUDO DE MERCADO



Muriele Milani
CRECI 252525

O estudo é uma análise comparativa de imóveis anunciados/vendidos com características similares para obter maior clareza da oferta do seu imóvel para o mercado. As informações são estudadas e analisadas para que a precificação seja assertiva e não sofra baixo interesse e ofertas indesejadas ou até mesmo uma percepção negativa do mercado em relação ao imóvel.



O preço do imóvel impacta diretamente no tempo de venda

O tempo de venda do seu imóvel está diretamente relacionado a uma avaliação correta. Imóveis ofertados com avaliações acima do preço que o mercado paga no momento, sofre com a falta de interesse de compradores e atrasando o seu objetivo.



- ✖ Negócios realizados em prazos mais curtos.
- ✖ Mais interessados e mais visitas.
- ✖ Visibilidade de reais interessados.
- ✖ Minimizar problemas e inconveniências.
- ✖ Ofertas mais compatíveis.
- ✖ Representação de um corretor especialista para o mercado.

ANÁLISE COMPARATIVA DE MERCADO

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO



Anunciado por: Valeria de Queiroz

Local: R. Prof. Mario de Almeida Melo, 137

Valor anunciado: R\$ 900.000,00

Valor do metro²: R\$ 2.066,83

Tipo De Imóvel

Área Total
385,10 M²

Área Útil
435,45 M²

AMOSTRAS COMPARATIVAS

AMOSTRA 1

Anunciado por: Remax

Local: Jardim do Lago, Bragança Paulista, São Paulo, 12914560

Valor anunciado: R\$ 849.000,00

Valor do metro²: R\$ 2.460,87



<https://www.remax.com.br/690141013-178>

Tipo De Imóvel	Área Total	Área Útil	Quartos
Casa	360 M²	345 M²	6
Suítes	Banheiros	Ano Aprox.	
2	5	22/11/2024	

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Belíssima Casa à Venda - Jardim do Lago - Bragança Paulista

<https://www.remax.com.br/690141013-178>

AMOSTRAS COMPARATIVAS

AMOSTRA 2

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua Professor Mário de Almeida Mello, 11 - Jardim do Lago, Bragança Paulista - SP

Valor anunciado: R\$ 849.510,00	Valor do metro²: R\$ 2.206,52
---------------------------------	-------------------------------

Tipo De Imóvel	Área Total	Área Útil	Quartos
Casa	385 M²	385 M²	3
Suítes	Banheiros	Ano Aprox.	
1	4	02/05/2018	



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-do-lago-bairros-braganca-paulista-com-garagem-385m2-venda-RS849720-id-2799194865/

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa a venda em Rua Professor Mário de Almeida Mello - Jardim do Lago - Bragança Paulista/SP

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-do-lago-bairros-braganca-paulista-com-garagem-385m2-venda-RS849720-id-2799194865/

AMOSTRAS COMPARATIVAS

AMOSTRA 3

Anunciado por: Viva Real

Local: Jardim do Lago, Bragança Paulista - SP

Valor anunciado: R\$ 1.000.000,00

Valor do metro²: R\$ 4.166,67



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-do-lago-bairros-braganca-paulista-com-garagem-240m2-venda-RS10000000-id-2769583465/>

Tipo De Imóvel	Área Total	Área Útil	Quartos
Casa	240 M²	240 M²	3
Suítes	Banheiros	Ano Aprox.	
1	2	28/12/2020	

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Imóvel de Alto padrão com:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-do-lago-bairros-braganca-paulista-com-garagem-240m2-venda-RS10000000-id-2769583465/>

AMOSTRAS COMPARATIVAS

AMOSTRA 4

Anunciado por: Viva Real

Local: Jardim do Lago, Bragança Paulista - SP

Valor anunciado: R\$ 950.000,00

Valor do metro²: R\$ 4.750,00

Tipo De Imóvel	Área Total	Área Útil	Quartos
Casa	200 M²	200 M²	3
Suítes	Banheiros	Ano Aprox.	
3	5	10/08/2021	



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-do-lago-bairros-braganca-paulista-com-garagem-200m2-venda-RS950000-id-2759251966/>

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

- LINDA CASA PARA VENDA LOCALIZADA NO JARDIM DO LAGO EM BRAGANÇA PAULISTA CONTA COM:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-do-lago-bairros-braganca-paulista-com-garagem-200m2-venda-RS950000-id-2759251966/>

COMPARATIVO FINAL



VALOR SUGERIDO PARA A VENDA DO IMÓVEL

VALOR COMPETITIVO	R\$ 1.833,85 m²	VALOR OTIMISTA	R\$ 887.276,56	VALOR COMPETITIVO	R\$ 798.548,90
VALOR DE MERCADO	R\$ 1.867,81 m²	VALOR DE MERCADO	R\$ 813.336,84		
VALOR OTIMISTA	R\$ 2.037,61 m²				
Amostra 1	R\$ 2.460,87 m²				
Amostra 2	R\$ 2.206,52 m²				
Amostra 3	R\$ 4.166,67 m²				
Amostra 4	R\$ 4.750,00 m²				