

CRISTIANA ANJOS

Corretora de Imóveis

CRISTIANA BOYADJIAN ANJOS, inscrita no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 2ª Região (São Paulo) sob o nº. 275732, na qualidade de Corretora de Imóveis vem apresentar-lhe a presente **ANÁLISE MERCADOLÓGICA**.

Este trabalho foi conduzido por profissional devidamente qualificado na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados aos anos de experiência na análise e interpretação de dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis atendendo inclusive aos requisitos da Lei nº. 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a resolução número 1066/2007 do COFECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Agradeço de pronto pela oportunidade de prestar os presentes serviços, bem como, me colocaoà disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Matrícula nº 133.625 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP

Descrição

Imóvel correspondente ao Apartamento nº 102, localizado no pavimento térreo do Bloco 09, integrante do condomínio denominado “Parque Apoema”, situado na Avenida Uchoa nº 416, Araraquara/SP.
Incluído o direito ao uso de 01 vaga de garagem descoberta e indeterminada

Área privativa:

46,60 m^2

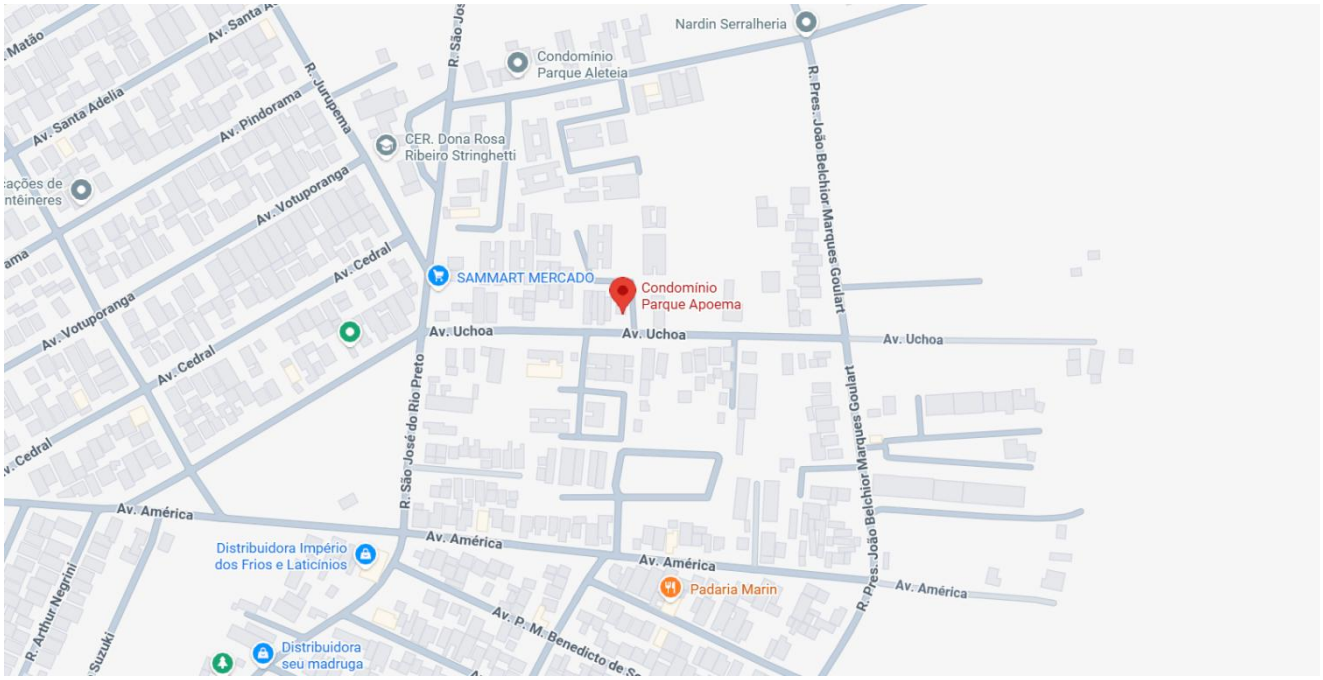
Área comum:

38,14 m^2

Área total:

97,23 m^2

LOCALIZAÇÃO



MÉTODO UTILIZADO

A metodologia aplicada obedece aos requisitos da lei nº 6530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e à Resolução nº 1066/2007 do COFECI-Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Nesta avaliação, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o método em que o valor de mercado é obtido através de pesquisas, tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostras similares e que ao final são selecionadas pelo Corretora de Imóveis.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permite a obtenção de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas.

As amostras abaixo selecionadas, são dos imóveis que se assemelham ao imóvel avaliando, por tipologia, localização, metragem e foram selecionadas e analisadas pelo avaliador.

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 26/02/2026 a 26/03/2026 e concentrou-se em imóveis similares ao imóvel avaliando.

TABELA DE REFERÊNCIA / AMOSTRAS

Amostra	A.U (m²)	Valor	R$ / m² A.U	Portal
Amostra 01	49	R$ 140.000,00	R$ 2.857,14	Solo negócio imobiliários
Amostra 02	46	R$ 117.000,00	R$ 2.543,48	Barsari Imóveis
Amostra 03	46.6	R$ 129.000,00	R$ 2.768,24	Tedde Work Imobiliária
Amostra 04	45	R$ 130.000,00	R$ 2.888,89	ZAP Imóveis
Amostra 05	46	R$ 130.000,00	R$ 2.826,09	Imobiliária São Paulo

Link amostra 01

https://solonegociosimobiliarios.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/parque-apoema/623

Link amostra 02

https://borsariimoveis.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-america-vila-xavier-parque-apoema/8229

Link amostra 03

https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda-e-locacao/apartamentos/araraquara/jardim-america-parque-apoema/7345

Link amostra 04

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-america-vila-xavier-araraquara-sp-45m2-id-2701982908/?source=ranking%2Crp

Link amostra 05

https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-america-parque-apoema/7104

Pesquisa de Mercado de imóveis em divulgação, de natureza e características semelhantes, localizados no mesmo local ou em localidade próxima.

Os dados das amostras são exibidos conforme constam no anúncio do Imóvel.

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M²

VALOR DO METRO QUADRADO = R$ 2.776,77/m²
(dois mil, setecentos e setenta e seis reais e setenta e sete centavos por metro quadrado)

CONCLUSÃO

Valor do imóvel avaliando = Valor do Metro Quadrado X Metro Quadrado do Imóvel Avaliado

Assim, é do entender desta Corretora de Imóveis que o valor de mercado para o imóvel analisado é:

VALOR DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

R$ 129.407,38

(cento e vinte e nove mil, quatrocentos e sete reais e trinta e oito centavos)

Mês de REFERÊNCIA: 03/2026

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 129.407,38
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2026 a 01/09/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	184 dias	1,020319
Percentual correspondente	184 dias	2,031893 %
Valor corrigido para 01/09/2026	(=)	R$ 132.036,80
Sub Total	(=)	R$ 132.036,80
Valor total	**(=)**	**R$ 132.036,80**

Retornar Imprimir