

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 colocação à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

ITEM 01 - MATRÍCULA 116.727 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OLÍMPIA /SP.

Descrição

Apartamento comercial habitacional (tipo Q2), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob nº 1.302, localizado no 13º pavimento do Bloco 'D' (Torre D), do condomínio denominado 'Solar das Águas Park Resort', situado na Avenida Caminho do Sol, nº 650, Parque do Sol, na cidade de Olímpia, Estado de São Paulo.

O apartamento é constituído por: suíte, banheiro da suíte, quarto, banheiro social, circulação, sala/cozinha, varanda e laje técnica.

Área privativa:

61,8700 m²

Área comum:

71,0817 m²

Área total:

132,9517 m²

Fração ideal: 0,1148% correspondente a 51,1140 m² do terreno objeto da matrícula nº 89.128 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.

LOCALIZAÇÃO

Avenida Caminho do Sol, nº 650 - Apart-Hotel, sob nº 1.302, localizado no 13º pavimento do Bloco 'D' (Torre D), do condomínio denominado 'Solar das Águas Park Resort', na cidade de Olímpia, Estado de São Paulo.



Próximo ao parque aquático Thermas dos Laranjais, cerca de 09 minutos de carro:



CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento Solar das Águas Park Resort é um complexo turístico-hoteleiro localizado na cidade de Olímpia/SP, composto por unidades do tipo apart-hotel com infraestrutura de lazer e serviços típicos de resort. A região apresenta forte vocação turística, principalmente em razão da proximidade com parques aquáticos e estrutura hoteleira consolidada.

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 11/03/2026 a 13/03/2026 e concentrou-se em imóveis similares ao imóvel avaliando.

TABELA DE REFERÊNCIA / AMOSTRAS

Amostra	A.P (m ²)	Valor	R\$ / m ² T.	Imob
Amostra 01	61,87	R\$ 50.432,00	R\$ 815,13	Chaves na Mão
Amostra 02	61,87	R\$ 67.000,00	R\$ 1.082,92	Gold Leilões
Amostra 03	61,87	R\$ 26.061,99	R\$ 421,24	Topo Leilões
Amostra 04	61,87	R\$ 100.865,54	R\$ 1.630,28	Mega Leilões
Amostra 05	61,87	R\$ 87.432,00	R\$ 1.413,16	Viva Leilões

Amostra 01

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/predio-a-venda-sp-olimpia-parque-do-sol-132m2-RS50432/id-38159508/>

Amostra 02

<https://www.leiloesgold.com.br/item/6599/detalhes?page=4>

Amostra 03

<https://topoleiloes.com.br/lote/32216/cota-de-multipropriedade-n-06-apart-hotel-n-1415-do-bloco-a-solar-das-aguas-park-resort-av-caminho-do-sol-650-parque-do-sol-olimpiasp>

Amostra 04

https://www.megaleiloes.com.br/imoveis/hoteis/sp/olimpia/fracao-ideal-sobre-apartamento-comercial-61-m2-apart-hotel-no-solar-das-aguas-park-resort-parque-do-sol-olimpia-sp-j119678?utm_source=megaleiloes&utm_medium=link&utm_campaign=fracao-ideal-sobre-apartamento-comercial-61-m2-apart-hotel-no-solar-das-aguas-park-resort-parque-do-sol-olimpia-sp-j119678&utm_term=J119678&utm_content=link&srsltid=AfmBOoqlZh2o4JGtSjvmEne29axlMsl5MFCQ49WUMlZj4NuA5TmVgJED

Amostra 05

<https://www.vivaleiloes.com.br/lote/apartamentos-solar-das-aguas-park-resort-olimpia/5260>

Pesquisa de Mercado de imóveis em divulgação, localizados no mesmo prédio e de mesma metragem.

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

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO M²

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{SOMATÓRIA DO METRO QUADRADO PESQUISADO}}{\text{NÚMERO DE AMOSTRAS PESQUISADAS}}$$

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{R\$ 5.362,72}}{5}$$

5

$$\text{VALOR DO METRO QUADRADO} = \text{R\$ R\$ 1.072,54}$$

(um mil, setenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos)

CONCLUSÃO

Valor do imóvel avaliando = Média aritmética X Metro Quadrado

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

VALOR DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

R\$ 66.358,31 (sessenta e seis mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e um centavos).

Mês de REFERÊNCIA: março de 2026.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 66.358,31

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/03/2026 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

153 dias

1,024417

Percentual correspondente

153 dias

2,441659 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 67.978,55

Sub Total

(=)

R\$ 67.978,55

Valor total

(=)

R\$ 67.978,55

[Retornar](#) [Imprimir](#)



**Volta às aulas
com preço
imperdível.**



Teste grátis