



# ESTIMATIVA DO POTENCIAL DE RENDA DE LOCAÇÃO

Análise Comparativa Focada: Apartamento Level  
Brooklin

HEITOR INVERNIZZI - Direto ao Ponto Imóveis e Finanças  
hinvernizzi@gmail.com – Creci 191957-F / CNPJ: 35.205.547/0001-08 – Creci 36072-J

# Introdução

Este documento apresenta uma análise focada no potencial de renda de locação do Apartamento Level Brooklin, comparando-o com os melhores imóveis da amostra de mercado.

**Importante:** Este estudo contém informações e análises baseadas em dados públicos de mercado. **Recomenda-se a leitura do "Disclaimer Completo" ao final deste documento** para compreender as limitações, fontes e responsabilidades associadas às informações aqui apresentadas.

## Estimativa do Potencial de Renda de Locação: Análise Comparativa do Apartamento Level Brooklin

Este estudo tem como objetivo estimar o potencial de renda de locação de um apartamento tipo studio de alto padrão no empreendimento Level Brooklin, localizado na vibrante região do Brooklin, em São Paulo. A análise é baseada em uma pesquisa de mercado de apartamentos de perfil similar na mesma área, delimitada pelo polígono ladeado por traços pretos no mapa abaixo, utilizando uma metodologia comparativa detalhada que avalia características internas, áreas comuns e localização.

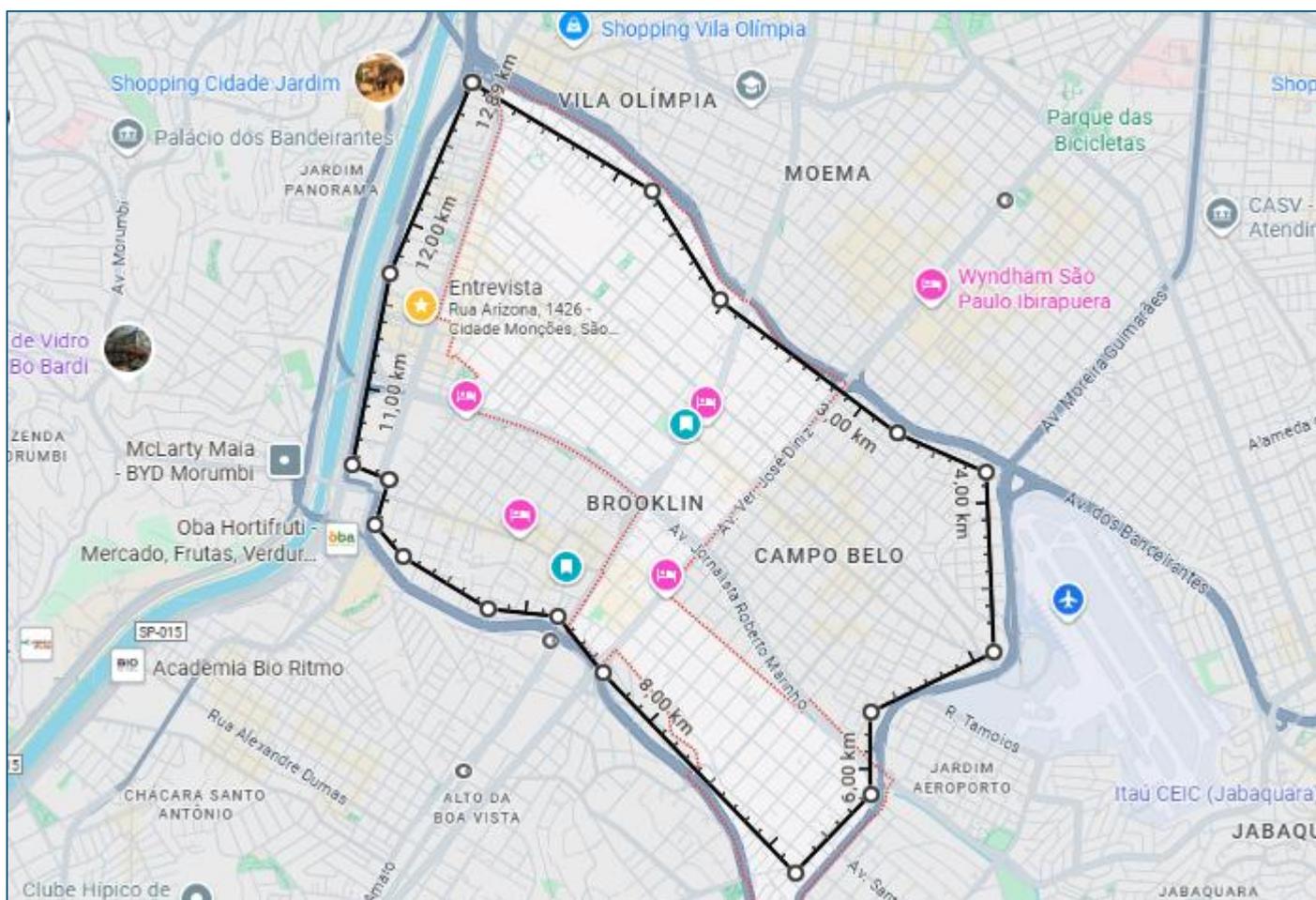


Figura 1 – Delimitação da Área de Coleta da Amostragem da Pesquisa Composta por 27 Anúncios de Locação de Imóveis.

[Clique neste link para ir diretamente para a Conclusão da pesquisa com a estimativa do valor de locação e Preço do Apartamento](#)

## 1) Amostragem Seleccionada para Comparação com o Apartamento à Venda

Para esta análise comparativa direta, foram seleccionados três apartamentos da pesquisa de mercado que representam as melhores condições de locação entre os imóveis disponíveis na amostragem de 27 imóveis, servindo como referência para o posicionamento do apartamento Level Brooklin.

Encontra-se também disponível um segundo documento com avaliação de todos os imóveis dos anúncios participantes da amostragem para quem se interessar, bastando clicar neste [link](#) para voltar à página de downloads do site e seleccionar o arquivo correspondente.

Item	ID	Área (m <sup>2</sup> )	Aluguel (R\$)	Condomínio (R\$)	Pacote* (R\$)	Localização
1	1938	25	2.500	550	3.263	Rua Eleutério, Brooklin
2	1946	24	2.630	400	3.216	Rua Doutor Jesuíno Maciel, Campo Belo
3	1937	25	2.650	490	3.242	Rua Eleutério, Brooklin

(\*) Pacote sem considerar valor do IPTU, apenas Aluguel + Condomínio

## 2) Apartamento Level Brooklin à Venda

O apartamento objeto deste estudo é um imóvel novo, recém-entregue, com projeto de alto padrão e infraestrutura de lazer incomparável, o que justifica sua posição de destaque no mercado.

Item	Área (m <sup>2</sup> )	Aluguel (R\$)	Condomínio (R\$)	Pacote* (R\$)	Localização
Level Brooklin	24,37	A Definir	385	A Definir	Brooklin, São Paulo

(\*) Pacote sem considerar valor do IPTU, apenas Aluguel + Condomínio

### 3) Comparação

Apresentamos a comparação detalhada do apartamento **Level Brooklin\*** com os três imóveis selecionados da pesquisa, utilizando um sistema de pontuação de 1 a 5 estrelas, onde 5 estrelas indicam o padrão mais elevado. O apartamento Level Brooklin, por ser um empreendimento novo, de alto padrão e com características espetaculares, recebe a pontuação máxima (5 estrelas) em todos os itens em que sua infraestrutura e acabamentos se destacam ou superam os comparados se considerarmos que o mobiliário e decoração adotados acompanham o alto padrão do imóvel.

(\*) **Projeto de Arquitetura: ITAMAR BEREZIN**

**Projeto de Interiores: CHRIS SILVEIRA**

**Paisagismo: MARCELO FAISAL**

Característica	Apto Pesquisa 1 (ID 1938)	Apto Pesquisa 2 (ID 1946)	Apto Pesquisa 3 (ID 1937)	Apto Level Brooklin
<b>CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO APARTAMENTO</b>				
Área (m <sup>2</sup> )	25 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	24,37 m <sup>2</sup>
Tipo (Studio/Quartos)	Studio (1 quarto)	Studio (1 quarto)	Studio (1 quarto)	Studio
Varanda/Terraço	Terraço Envidraçado (Padrão) ★★★★☆	Terraço Aberto (Básica) ★★☆☆☆	Terraço Aberto (Básica) ★★☆☆☆	Varanda ★★★★★
Acabamento/Decoração/Planta	Básica/Padrão ★★☆☆☆	Básica/Padrão ★★☆☆☆	Básica/Padrão ★★☆☆☆	Excelente planta, piso porcelanato ★★★★★
<b>ÁREAS COMUNS (FACILIDADES)</b>				
Piscina	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Piscina Coberta c/ Raia, Piscina Descoberta (Rooftop) ★★★★★

<b>Característica</b>	<b>Apto Pesquisa 1 (ID 1938)</b>	<b>Apto Pesquisa 2 (ID 1946)</b>	<b>Apto Pesquisa 3 (ID 1937)</b>	<b>Apto Level Brooklin</b>
Academia/Fitness	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Fitness, Crossfit, Yoga (Completa) ★★★★★
Salão de Festas	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Salão de Festas com Espaço Gourmet 01 e 02 ★★★★★
Espaço Gourmet	Churrasqueira ★★★★☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Espaço Gourmet 01 e 02 com Terraço Coberto ★★★★★
Lavanderia	No prédio ★★★★☆	No prédio ★★★★☆	No prédio ★★★★☆	Ampla e moderna ★★★★★
Salão de Jogos/Lounge	Sim ★★★★☆	Não informado ☆☆☆☆☆	Sim ★★★★☆	Lounge Jogos ★★★★★
Brinquedoteca	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Sim ★★★★★
Playground	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Sim ★★★★★
Pet Place	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Sim ★★★★★
Coworking	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Sim ★★★★★

<b>Característica</b>	<b>Apto Pesquisa 1 (ID 1938)</b>	<b>Apto Pesquisa 2 (ID 1946)</b>	<b>Apto Pesquisa 3 (ID 1937)</b>	<b>Apto Level Brooklin</b>
Lobby	Básico ★★★★☆	Não informado ☆☆☆☆☆	Não informado ☆☆☆☆☆	Sim ★★★★★
Sala de Delivery	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Sim ★★★★★
Sauna	Inexistente ☆☆☆☆☆	Sim ★★★★☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Úmida ★★★★★
Sala de Massagem	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Sim ★★★★★
Elevador	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	3 Sociais e 2 de Serviço Alto Padrão ★★★★★
Portaria 24h	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Sim (segurança de alto nível) ★★★★★
Área Verde/Paisagismo	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Sim ★★★★☆	Jardim Descoberto, Pit Fire, Praça da Fonte ★★★★★
Outros Serviços (Sports Bar, etc.)	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Inexistente ☆☆☆☆☆	Sports Bar ★★★★★
<b>LOCALIZAÇÃO</b>				
Proximidade Metrô	Sim ★★★★★	Sim ★★★★★	Sim ★★★★★	600m do Metrô Brooklin ★★★★★

Característica	Apto Pesquisa 1 (ID 1938)	Apto Pesquisa 2 (ID 1946)	Apto Pesquisa 3 (ID 1937)	Apto Level Brooklin
Proximidade Comércio/Serviços	Geral ★★★★☆	Geral ★★★★☆	Geral ★★★★☆	S.M.Pão de Açúcar, shoppings, restaurantes, bares ★★★★★
Proximidade Aeroporto	Não informado ★★★★★	Não informado ★★★★★	Não informado ★★★★★	3,8 km do Aeroporto de Congonhas ★★★★★
<b>TOTAL DE ESTRELAS</b>	<b>**68 Estrelas**</b>	<b>**57 Estrelas**</b>	<b>** 60 Estrelas**</b>	<b>**100 Estrelas**</b>

#### 4) Comparativo de Pontuação Geral em Estrelas

Esta tabela demonstra a superioridade do Apartamento Level Brooklin em termos de pontuação de qualidade e amenidades, consolidando os "Totais de Estrelas" da análise comparativa.

Apartamento	Total de Estrelas	Diferencial vs. Média (%)
Apartamento Pesquisa 1 (ID 1938)	68	+10.3%
Apartamento Pesquisa 2 (ID 1946)	57	-7.6%
Apartamento Pesquisa 3 (ID 1937)	60	-2.7%
<b>**Média dos Comparáveis**</b>	<b>**56,67**</b>	<b>**N/A**</b>
<b>**Apartamento Level Brooklin**</b>	<b>**100**</b>	<b>**+62.2%**</b>

## 5) Conclusão

[↑ Voltar](#)

Tendo em vista o grande diferencial do apartamento Level Brooklin, evidenciado por uma pontuação total de 100 estrelas em comparação com a média de 61,67 estrelas dos três apartamentos da amostra selecionada (62.2% superior), podemos concluir que o preço para o pacote de locação do Level Brooklin pode ser estimado em um valor substancialmente superior.

Considerando que a média do pacote de locação (Aluguel + Condomínio) para os três apartamentos comparados é de R\$ 3.240,33 ((R\$ 3.263 + R\$ 3.216 + R\$ 3.242) / 3), e que o apartamento Level Brooklin oferece uma gama de amenidades e um padrão construtivo e de acabamento muito superiores, além de uma localização estratégica com proximidade ao metrô e ao aeroporto, estimamos um acréscimo de 25% sobre este valor médio. Este percentual reflete de forma conservadora a superioridade do imóvel, especialmente em suas áreas comuns e acabamentos de alto padrão.

### Valor estimado do pacote de locação:

$$125\% * R\$ 3.240,33 = R\$ 4.050,41$$

Dado que a taxa condominial do seu apartamento é de **R\$ 385,00**, o valor estimado do aluguel (sem condomínio) seria:

$$R\$ 4.050,41 \text{ (Pacote)} - R\$ 385,00 \text{ (Condomínio)} = R\$ 3.665,41 \text{ (Aluguel)}$$

Portanto, o valor estimado do pacote de locação para o apartamento Level Brooklin é de **R\$ 4.050,41**, com um aluguel de **R\$ 3.665,41** e condomínio de **R\$ 385,00**.

## 6) Rentabilidade na Locação Convencional

**Preço do Apartamento: R\$ 475.000,00**

**Rentabilidade Estimada Para a Locação:  $3.665 / 475.000 = 0,77\%$  ao mês**

## 7) Parâmetros da Pesquisa

- **Portal:** QuintoAndar (base de dados para a planilha de pesquisa)
- **Data de realização:** 23/07/2025
- **Nota:** Foram considerados apenas apartamentos tipo studio, priorizando aqueles sem vaga de garagem para comparabilidade.

## Natureza e Finalidade do Relatório:

Este documento apresenta um estudo comparativo de mercado para estimar o potencial de valor de locação de um imóvel específico (Apartamento Level Brooklin). As informações e análises aqui contidas são fornecidas **exclusivamente para fins informativos e comparativos**, visando auxiliar potenciais investidores na sua tomada de decisão. Este relatório **não constitui um laudo de avaliação oficial**, parecer técnico de engenharia, consultoria financeira, jurídica ou imobiliária, e não deve ser interpretado como tal.

## Fonte e Limitações dos Dados de Mercado:

Todas as informações referentes aos apartamentos comparativos da amostragem foram coletadas a partir da leitura e interpretação de **anúncios públicos disponíveis no site da Imobiliária Virtual Quinto Andar**.

**Importante:** A coleta e o uso dessas informações podem estar sujeitos aos **Termos e Condições de Uso das Plataformas QuintoAndar**. A **Seção 9.1** desses termos proíbe, entre outras ações, a cópia, publicação, utilização ou combinação do conteúdo disponível na plataforma (incluindo textos e fotografias) sem autorização expressa e por escrito do QuintoAndar. Este estudo, em sua presente forma, baseia-se na análise de dados factuais e na interpretação textual de informações publicamente disponíveis, **não incluindo a reprodução direta de textos descritivos originais ou fotografias dos anúncios, a fim de minimizar potenciais conflitos com os termos de uso**. Recomenda-se a consulta integral dos Termos e Condições de Uso da plataforma para maior detalhamento das políticas de uso de dados.

A acurácia e a completude dos dados originais são de responsabilidade dos respectivos anunciantes e da plataforma. Este estudo **não realizou verificação independente** da veracidade ou atualidade de todas as informações publicadas nos anúncios originais.

## Limitações da Avaliação Comparativa:

- **Subjetividade:** As classificações atribuídas (em estrelas) para as características internas e áreas comuns dos imóveis comparados (e a análise das "Notas" do pesquisador) representam **avaliações subjetivas** baseadas estritamente no conteúdo publicado nos anúncios (descrições e fotos disponíveis). Tais classificações não são baseadas em padrões objetivos de mercado ou critérios de avaliação universalmente aceitos, refletindo a interpretação do pesquisador.
- **Ponderação de Critérios:** Não foram aplicados pesos proporcionais à importância de cada item avaliado na determinação das pontuações totais. A soma das estrelas é uma métrica indicativa da percepção geral de qualidade e amenidades, mas não reflete necessariamente a valoração de mercado de cada item individualmente.
- **Falhas de Interpretação/Ausências:** Pode haver falhas na interpretação de detalhes dos anúncios ou ausência de informações relevantes que poderiam impactar a avaliação. A utilização das terminologias "Inexistente" ou "Não informado" reflete a ausência de menção explícita nos anúncios consultados.
- **Condomínio Estimado (Level Brooklin):** O valor da taxa condominial para o Apartamento Level Brooklin é uma estimativa e pode sofrer alterações.

### **Estimativa de Valor de Locação:**

A estimativa do valor de locação apresentada neste relatório é uma **projeção teórica** baseada na análise comparativa e nas premissas estabelecidas pelo pesquisador. Ela **não garante** a obtenção do valor de locação sugerido, que está sujeito a flutuações do mercado imobiliário, condições econômicas, demanda, negociação e outras variáveis imprevisíveis.

### **Recomendação Profissional:**

Recomenda-se vivamente que qualquer decisão de investimento seja precedida de uma **due diligence completa**, incluindo a consulta a profissionais qualificados (advogados, contadores, engenheiros, corretores imobiliários, avaliadores) para obter aconselhamento específico e personalizado antes de realizar qualquer transação imobiliária. O presente estudo é um material de apoio e não deve ser a única base para decisões de investimento.