Avaliação Imobiliária - AG Leilões

Com base nos anúncios de mercado para **março de 2026** que atendem ao critério de valor mínimo de **R$ 137.000,00**, a avaliação para um lote de **150 m²** no **Jardim Bonança**, localizado especificamente na **Rua Padre Lincoln Leme**, em Bragança Paulista - SP, é a seguinte: [1]

1. Estimativa de Valor de Mercado

Considerando exclusivamente as ofertas a partir do patamar solicitado, o valor médio do lote de 150 m² situa-se entre R$ 137.000,00 e R$ 155.000,00.

- Piso da Avaliação: O valor de R$ 137.000,00 é identificado como o ponto de entrada para lotes com excelente topografia (planos) e prontos para construir, conforme listado em portais como Imóveis em Bragança.
- Valor por Metro Quadrado: Para esta faixa de preço, o valor do m² é de aproximadamente R$ 913,33.
- Teto da Avaliação: Lotes em localizações estratégicas na Rua Padre Lincoln Leme, que é uma via principal de acesso, podem atingir valores superiores quando possuem infraestrutura completa e documentação regularizada (escritura definitiva). [2, 3, 4]

2. Análise da Localização (Rua Padre Lincoln Leme)

A Rua Padre Lincoln Leme destaca-se como o eixo principal do Residencial Jardim Bonança, o que justifica a valorização acima da média do bairro:

- Acessibilidade: É a via que conecta o bairro à Rodovia Benevenuto Moreto e ao comércio local, como o Mercado União.
- Infraestrutura Urbana: A via conta com asfalto de alta resistência, iluminação pública em LED e redes completas de saneamento básico.
- Perfil Residencial: Diferencia-se por ser uma área de franca expansão, onde a maioria dos lotes de 150 m² já possui vizinhança definida e construções de médio padrão em andamento. [5, 6]

[1] https://www.imovelweb.com.br
[2] https://www.imovelweb.com.br
[3] https://www.imoveisembraganca.com.br
[4] https://www.turiimoveis.com.br
[5] https://www.investceimobiliaria.com.br
[6] https://www.nacionalcorretores.com.br