



BNI – Bons Negócios Imobiliários

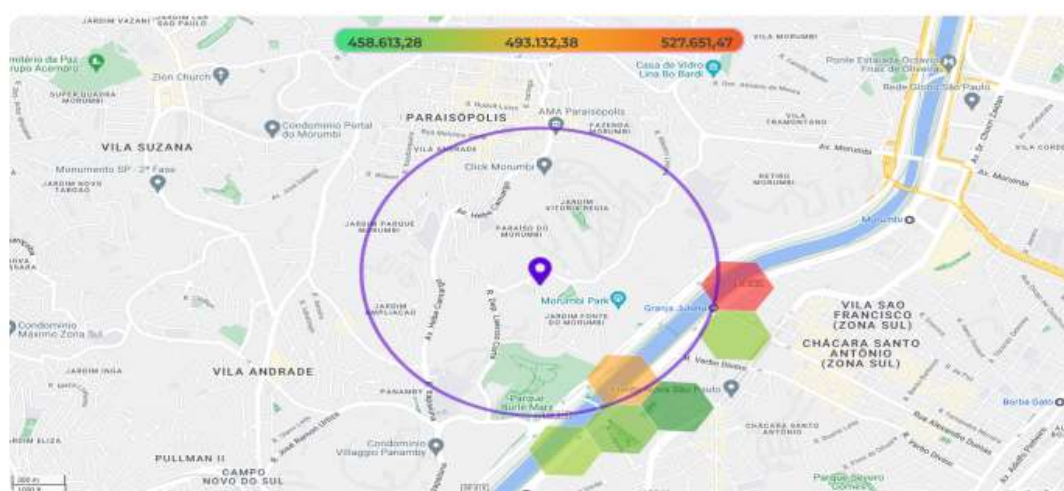
## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO

**IMÓVEL:** Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 399, 05705-170, Paraíso do Morumbi, São Paulo, SP, BR, <https://bniimoveis.com.br/apartamento-a-venda-na-r-dr-chibata-miyakoshi>

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, conforme estabelecido na Lei nº 6.530/1978, além do Decreto nº 81.871/1978.



Mapa de preços de imóveis semelhantes ao seu no bairro

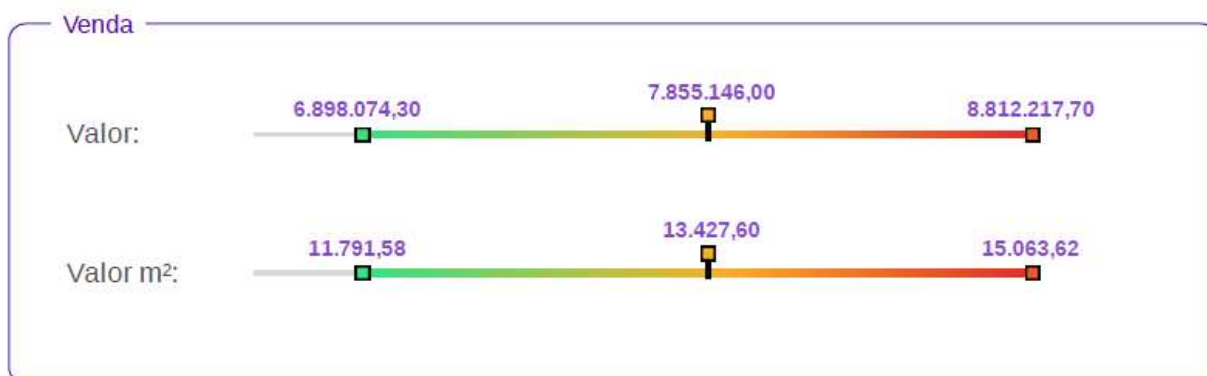




BNI – Bons Negócios Imobiliários

## AVALIAÇÃO DE VALORES ESTIMADOS DE VENDA DO IMÓVEL

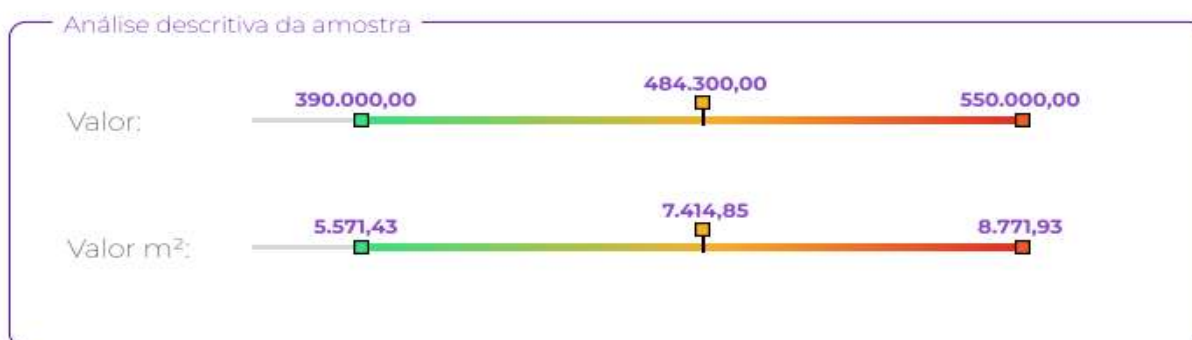
Considerando todas as características do imóvel analisado, informações e características de imóveis semelhantes na mesma região comparados no relatório, seguem abaixo os valores estimados para seu imóvel:



### 1. VALORES ESTIMADOS PARA VENDA DO IMÓVEL

- Faixa de Valor Estimado: R\$ 458.613,28 a R\$ 527.651,47
- Valor Médio Estimado: R\$ 493.132,38
- Valor Médio por m<sup>2</sup>: R\$ 7.587,91 a R\$ 8.730,17
- Diferença Percentual entre Estimativas: 15,06%
- Análise indicativa do valor médio dos imóveis da amostra.

### 2. ANALISE DA AMOSTRA DE IMOVEIS SIMILARES





## 2. Análise Descritiva da Amostra

- Valor Mínimo: R\$ 390.000,00
- Valor Médio: R\$ 484.300,00
- Valor Máximo: R\$ 550.000,00
- Valor por m<sup>2</sup> (Mínimo): R\$ 5.571,43
- Valor por m<sup>2</sup> (Médio): R\$ 7.414,85
- Valor por m<sup>2</sup> (Máximo): R\$ 8.771,93
- 

## Tabela de Anúncios Semelhantes para Venda

Endereço	CEP	Valor do Anúncio (R\$)	Valor por m <sup>2</sup> (R\$)	Dormitórios	Suítes	Área (m <sup>2</sup> )	Vagas	Ano de Construção	Índice de Similaridade	Link do Anúncio
Rua Doutor Chibata Miyakoshi	05705-170	528.000,00	8.655,74	1	1	61	2	1999	0.98	<a href="#">Ver Anúncio</a>
Rua Doutor Chibata Miyakoshi	05705-170	490.000,00	6.805,56	1	1	72	2	1999	0.98	<a href="#">Ver Anúncio</a>
Rua Doutor Chibata Miyakoshi	05705-170	515.000,00	7.573,53	1	1	68	2	1999	0.98	<a href="#">Ver Anúncio</a>
Rua Doutor Chibata Miyakoshi	05705-170	535.000,00	8.106,06	1	1	66	2	1999	0.97	<a href="#">Ver Anúncio</a>



## BNI – Bons Negócios Imobiliários

Endereço	CEP	Valor do Anúncio (R\$)	Valor por m <sup>2</sup> (R\$)	Dormitórios	Suítes	Área (m <sup>2</sup> )	Vagas	Ano de Construção	Índice de Similaridade	Link do Anúncio
Rua Doutor Chibata Miyakoshi	05705-170	450.000,00	6.428,57	1	1	70	2	1999	0.97	<a href="#">Ver Anúncio</a>
Rua Doutor Chibata Miyakoshi	05705-170	435.000,00	6.397,06	1	1	68	2	1999	0.96	<a href="#">Ver Anúncio</a>
Rua Doutor Chibata Miyakoshi	05705-170	550.000,00	8.461,54	1	1	65	2	1999	0.88	<a href="#">Ver Anúncio</a>
Rua Doutor Chibata Miyakoshi	05705-170	450.000,00	7.377,05	2	1	61	1	1999	0.85	<a href="#">Ver Anúncio</a>
Rua Doutor Chibata Miyakoshi	05705-170	390.000,00	5.571,43	1	1	70	2	2012	0.74	<a href="#">Ver Anúncio</a>
Rua Doutor Chibata Miyakoshi	05705-170	500.000,00	8.771,93	2	1	57	2	2000	0.7	<a href="#">Ver Anúncio</a>



---

## 5. Comparação com o Mercado

- O **valor estimado médio por m<sup>2</sup>** (R\$ 8.159,04) está **+10% acima da média do mercado local** (R\$ 7.414,85), sugerindo que o imóvel está bem posicionado pela qualidade e localização.
- O imóvel apresenta um **valor máximo competitivo**, com R\$ 527.651,47 próximo ao topo da faixa regional (R\$ 550.000,00).
- O **valor mínimo por m<sup>2</sup>** (R\$ 7.587,91) está alinhado com o mercado, mantendo competitividade.

---

## 6. Análise Econômica

- **Rentabilidade:** Com valores competitivos e área otimizada, o imóvel é ideal para investimento em locação, especialmente pela faixa de valores local.
- **Competitividade:** O índice de similaridade médio de 0.97 reflete uma alta compatibilidade com anúncios semelhantes.
- **Flexibilidade de Negociação:** A faixa de estimativas apresenta uma variação de 15,06%, permitindo margens para negociação.

---

## 7. Vantagens da Aquisição

1. **Preço Competitivo:** Valor alinhado ao mercado, com qualidade superior pela localização.
2. **Localização Valorizada:** Proximidade com infraestrutura urbana e serviços, reforçando o apelo do imóvel.
3. **Ótima Relação Custo-Benefício:** Ideal para moradia ou investimento em locação.

---

## 8. Potencial de Valorização:

Com localização estratégica no Paraíso do Morumbi, o imóvel oferece excelente potencial de valorização. A região possui demanda consistente devido à proximidade com áreas de lazer, serviços e infraestrutura completa. Atualizações internas pontuais podem aumentar ainda mais a atratividade, especialmente para compradores que buscam propriedades modernas e otimizadas.



**BNI – Bons Negócios Imobiliários**



## 9. Competitividade no Mercado:

Os valores estimados são altamente competitivos, com o valor médio estimado (R\$ 493.132,38) posicionado próximo ao mercado local. A faixa de valor por m<sup>2</sup> está em linha com imóveis semelhantes da região, refletindo um equilíbrio entre custo e qualidade, sem sacrificar a exclusividade.

---

## 10. Localização Privilegiada:

A Rua Doutor Chibata Miyakoshi está situada em um dos bairros mais procurados de São Paulo, com infraestrutura consolidada, acesso fácil a vias principais e proximidade a serviços de alto padrão. Essa combinação garante não apenas uma boa qualidade de vida, mas também sustentação no valor do investimento.

---

## 11. Conclusão Financeira: Vantagens Competitivas na Aquisição do Imóvel

A aquisição do imóvel na Rua Doutor Chibata Miyakoshi é uma oportunidade estratégica no segmento de imóveis residenciais compactos e bem localizados em São Paulo. Três argumentos reforçam suas vantagens:

---

## 12. Preço Máximo Competitivo – Melhor Custo-Benefício:

O valor máximo estimado do imóvel (R\$ 527.651,47) está alinhado com o topo da amostra (R\$ 550.000,00), oferecendo um preço competitivo, sem comprometer a qualidade ou localização. Essa característica torna o imóvel atrativo para investidores que desejam alta rentabilidade.

---

## 13. Potencial de Valorização por m<sup>2</sup> – Excelente Flexibilidade:

O valor médio por m<sup>2</sup> de R\$ 8.159,04 reflete a valorização do imóvel, com flexibilidade para personalizações ou upgrades. Isso é especialmente relevante para compradores que buscam unir custo-benefício à exclusividade do bairro.



**BNI – Bons Negócios Imobiliários**



#### 14. Localização Estratégica – Demanda Contínua e Alta Valorização:

Situado em uma das áreas mais bem servidas de São Paulo, o imóvel combina infraestrutura de alto padrão com acessibilidade, garantindo valorização contínua e potencial de demanda elevada. Comparado a imóveis similares em bairros menos estratégicos, apresenta um excelente custo-benefício e diferencial competitivo.

ATENCIOSAMENTE

BONS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS