



BNI – Bons Negócios Imobiliários

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO

**IMÓVEL:** Alameda dos Anapurus, nº 777, 04087-002, Moema, São Paulo, SP,  
[BRhttps://bniimoveis.com.br/apartamento-para-venda-e-locacao-em-moema-fora-da-rota-dos-avioes](https://bniimoveis.com.br/apartamento-para-venda-e-locacao-em-moema-fora-da-rota-dos-avioes)

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

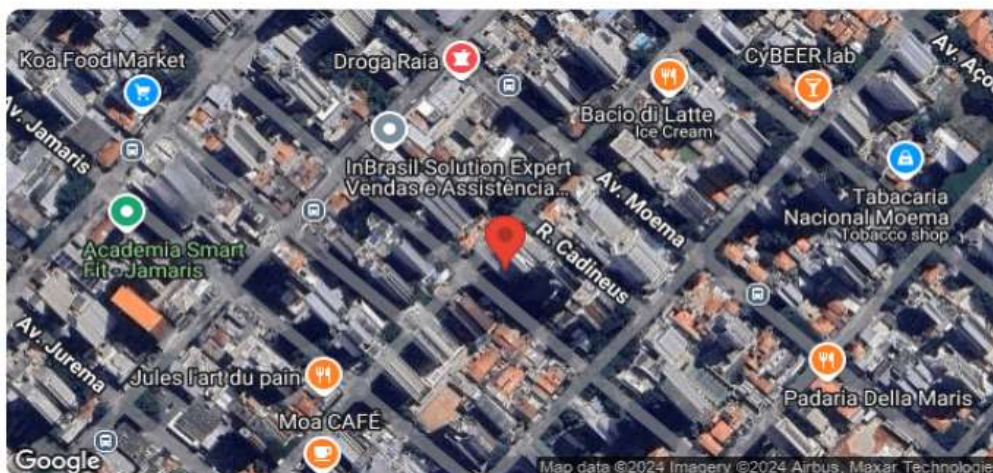
### Descrição do Imóvel – Rua Tucumã, Jardim Europa

#### Dados do Imóvel:

### Descrição do Imóvel – Alameda dos Anapurus, Indianópolis

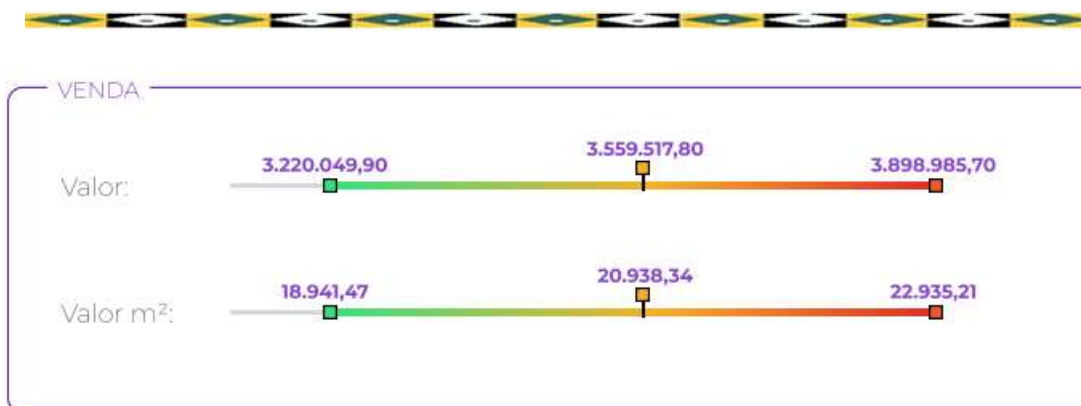
#### Dados do Imóvel:

- **Endereço:** Alameda dos Anapurus, Indianópolis, São Paulo, SP, CEP 04087-002
- **Tipo:** Residencial Vertical (Apartamento)
- **Área útil:** 170 m<sup>2</sup>
- **Quartos:** 3 (3 suítes)
- **Banheiros:** 5
- **Vagas:** 3
- **Ano de Construção:** 2005
- **Última Atualização:** 20/12/2024





## BNI – Bons Negócios Imobiliários



\*Raio de 1.0 km \*Hexágono de 175 m \*Valores praticados nos portais \*Imóveis entre Entre 150 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup>

### AVALIAÇÃO DE VALORES ESTIMADOS DE VENDA DO IMÓVEL

#### 1. Valores Estimados para Venda

- **Faixa de Valor Estimado:** R\$ 3.220.049,90 a R\$ 3.898.985,70
- **Valor Médio Estimado por m<sup>2</sup>:** R\$ 18.941,47 a R\$ 22.935,21
- **Diferença Percentual entre Estimativas:** 21,08%

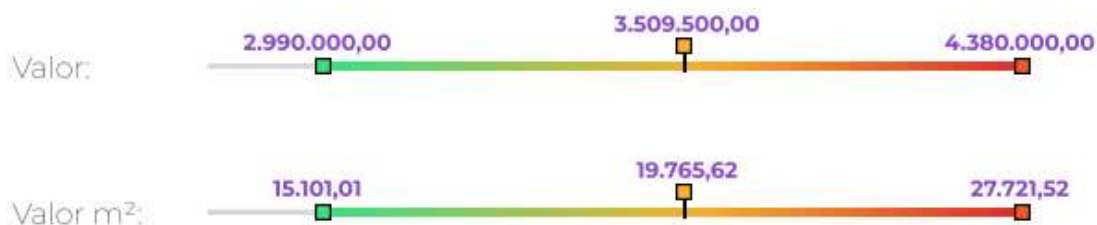
A faixa reflete as características específicas do imóvel e sua localização privilegiada, com potencial de valorização ajustado às condições do mercado.



## BNI – Bons Negócios Imobiliários



### Análise descritiva da amostra



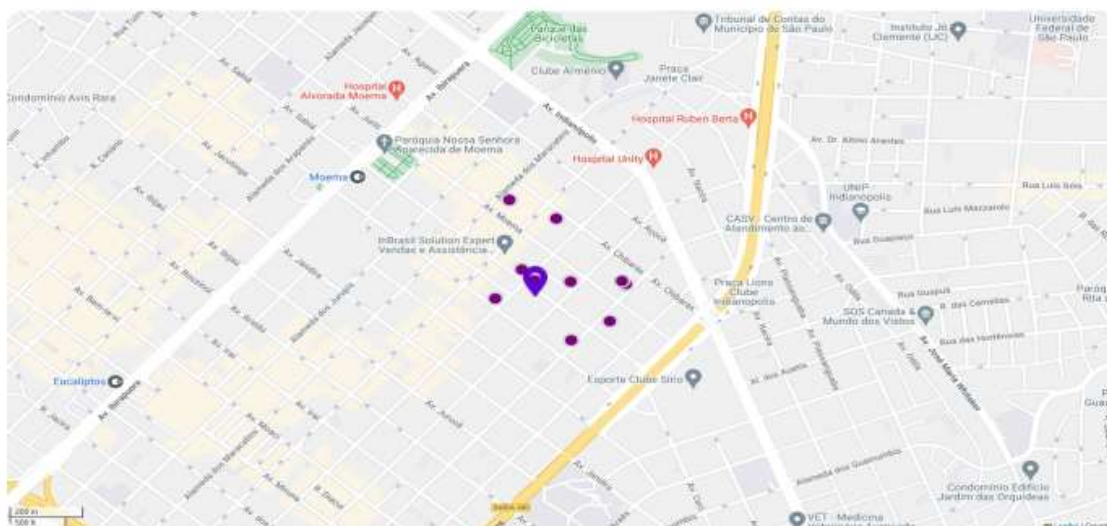
### Anúncios semelhantes para VENDA

	Endereço	CEP	Valor do Anun. (R\$)	Valor por m²	Dorm.	Suíte	Área M²	Vagas	Ano de construção	Índice Similar	Link Anúncio
1	Alameda dos Anapurus	04087-002	3.499.000,00	20.582,35	3	3	170	3	2005	1	<a href="#">Link</a>
2	Alameda dos Anapurus	04087-002	3.320.000,00	17.473,68	3	3	190	3	2005	0.98	<a href="#">Link</a>
3	Alameda dos Aicás	04086-001	3.000.000,00	18.987,34	3	3	158	3	2005	0.9	<a href="#">Link</a>
4	Alameda dos Anapurus	04087-002	3.785.000,00	22.264,71	3	3	170	3	2010	0.79	<a href="#">Link</a>
5	Alameda dos Anapurus	04087-002	3.800.000,00	21.229,05	3	3	179	3	2004	0.78	<a href="#">Link</a>
6	Alameda dos Aicás	04086-001	4.380.000,00	27.721,52	3	3	158	3	2024	0.75	<a href="#">Link</a>
7	Alameda dos Tupiniquins	04077-000	2.990.000,00	15.101,01	3	3	198	2	1993	0.7	<a href="#">Link</a>
8	Alameda dos Tupiniquins	04077-000	2.990.000,00	15.101,01	3	3	198	2	1993	0.7	<a href="#">Link</a>
9	Alameda dos Tupiniquins	04077-001	3.750.000,00	19.736,84	3	3	190	4	2002	0.63	<a href="#">Link</a>
10	Avenida Chibarás	04076-002	3.880.000,00	20.421,05	3	2	190	3	2006	0.62	<a href="#">Link</a>



## BNI – Bons Negócios Imobiliários

### Mapa com os anúncios selecionados



### Comparação com o Mercado

Métrica	Valores Estimados	Valores da Amostra	Diferença Percentual
Valor (mínimo)	R\$ 3.220.049,90	R\$ 3.000.000,00	+7,33%
Valor (médio)	R\$ 3.559.517,80	R\$ 3.480.800,00	+2,26%
Valor (máximo)	R\$ 3.898.985,70	R\$ 3.800.000,00	+2,60%
Valor m <sup>2</sup> (mínimo)	R\$ 18.941,47	R\$ 17.473,68	+8,41%
Valor m <sup>2</sup> (médio)	R\$ 20.938,34	R\$ 20.106,42	+4,14%
Valor m <sup>2</sup> (máximo)	R\$ 22.935,21	R\$ 22.264,71	+3,01%



**BNI – Bons Negócios Imobiliários**

## *Análise Econômica*

### *Potencial de Valorização:*

Com localização estratégica em Indianópolis, o imóvel apresenta excelente potencial de valorização. Sua proximidade a centros comerciais, serviços de alto padrão e infraestrutura consolidada favorece o interesse de investidores e compradores exigentes. A valorização contínua da região é impulsionada pelo perfil nobre do bairro e a demanda por imóveis de alto padrão.

### *Competitividade no Mercado:*

O valor médio estimado do imóvel está alinhado ao mercado (+2,26%), destacando-se pelo preço competitivo por metro quadrado. Sua qualidade construtiva e localização diferenciada oferecem um excelente custo-benefício frente a outros imóveis similares na região.

### *Localização Privilegiada:*

Situado em Indianópolis, a Alameda dos Anapurus está inserida em uma área nobre de São Paulo, com acesso facilitado a restaurantes, parques e vias importantes da cidade. Essa combinação atrai um público exigente, garantindo valorização contínua e demanda sustentável.

## **Conclusão Financeira: Vantagens Competitivas na Aquisição do Imóvel**

### **1. Preço Competitivo – Melhor Custo-Benefício:**

O valor médio do imóvel está apenas 2,26% acima da média da amostra, evidenciando competitividade e atratividade em uma localização valorizada.

### **2. Potencial de Valorização – Localização Estratégica:**

Indianópolis é reconhecida pela infraestrutura de alto padrão e constante demanda. O imóvel oferece um excelente custo por metro quadrado, com margem para valorização a médio e longo prazos.

### **3. Demanda Sustentada e Exclusividade:**

Com uma localização estratégica e características construtivas de alto padrão, o imóvel atende a um público seletivo e garante liquidez no mercado.



**BNI – Bons Negócios Imobiliários**

Comparativamente, os preços por metro quadrado são competitivos, reforçando sua exclusividade e potencial de valorização.

### **O Que o Bairro Oferece**

Indianópolis, uma das regiões mais valorizadas de São Paulo, combina infraestrutura completa com comodidades urbanas de alto padrão. Os moradores têm acesso a uma ampla gama de serviços e conveniências, incluindo:

- **Estação de Metrô Moema (Linha 5-Lilás):** Localizada a poucos minutos, garantindo mobilidade eficiente por toda a cidade.
- **Padarias e Confeitarias de Renome:** Como a St. Etienne e outras opções que oferecem produtos de alta qualidade.
- **Restaurantes e Bares:** Destacam-se estabelecimentos como o Coco Bambu e o Outback, proporcionando gastronomia variada.
- **Shopping Ibirapuera:** Um dos mais tradicionais da cidade, com diversas lojas, cinema e praça de alimentação completa.
- **Parque do Ibirapuera:** Um dos maiores e mais icônicos da cidade, ideal para lazer e atividades ao ar livre.
- **Escolas e Faculdades de Prestígio:** A região conta com instituições renomadas como o Colégio Mobile e a FMU.

**ATENCIOSAMENTE**

**BONS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**