

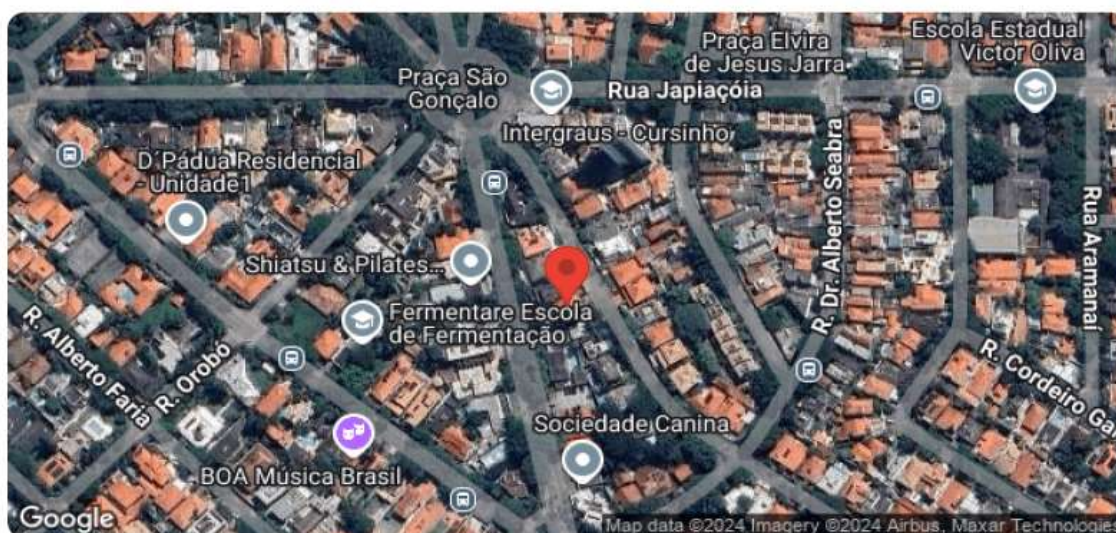


BNI – Bons Negócios Imobiliários

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO

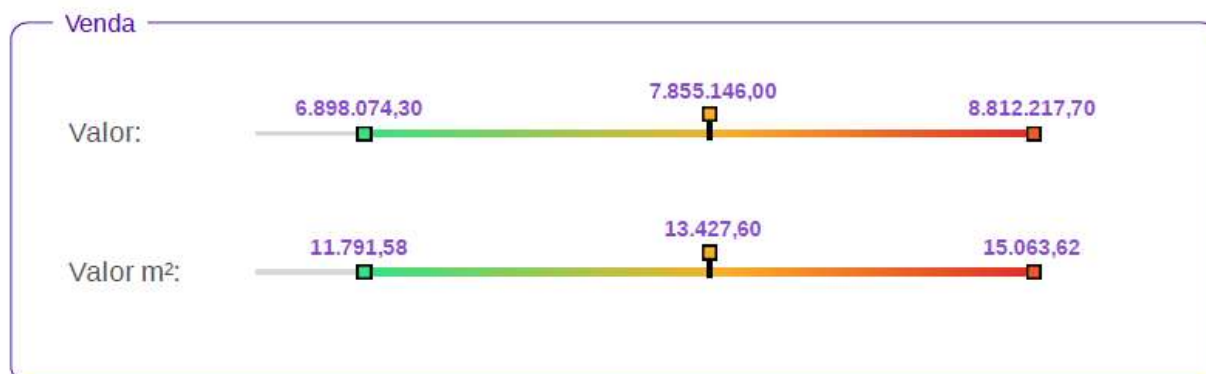
IMÓVEL: Rua Doutor Carlos Norberto de Sousa Aranha, nº 819, Casa em Rua Fechada, 819 <https://bniimoveis.com.br/casa-com-piscina-em-rua-fechada-585m2-4-dorms-4-suites-preco-de-venda-r-7900000-locacao-r-22000-valor-m2-r-13504>

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



AVALIAÇÃO DE VALORES ESTIMADOS DE VENDA DO IMÓVEL

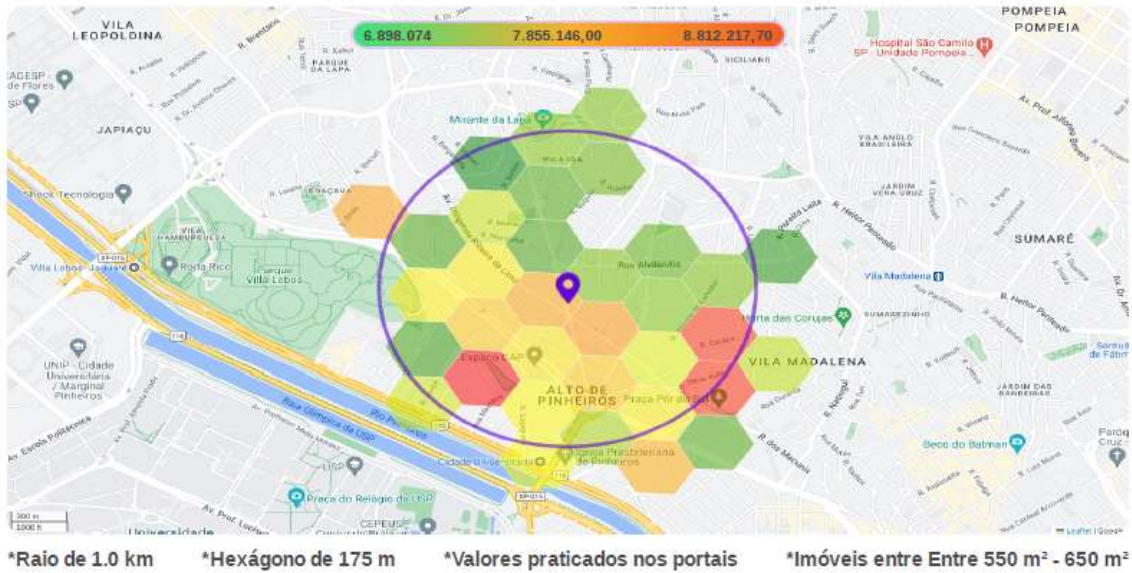
Considerando todas as características do imóvel analisado, informações e características de imóveis semelhantes na mesma região comparados no relatório, seguem abaixo os valores estimados para seu imóvel:





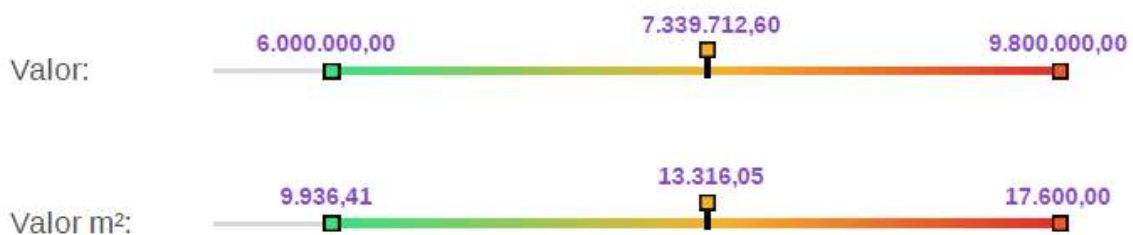
BNI – Bons Negócios Imobiliários

Mapa de preço para Venda - Região de análise



Análise indicativa do valor médio dos imóveis da amostra.

Análise descritiva da amostra





BNI – Bons Negócios Imobiliários



	Endereço	CEP	Valor do Anun. (R\$)	Valor por m ²	Dorm.	Suite	Área M ²	Vagas	Ano de Construção	Índice Similar	Link Anúncio
11	Rua Murupi	05467-040	6.500.000,00	12.896,83	4	4	504	4	1976	65	Link
12	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	05461-010	7.542.903,00	15.085,81	4	2	500	4	None	63	Link
13	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	05461-010	6.968.444,00	13.936,89	4	2	500	4	2020	62	Link
14	Rua Capivarinhas	05458-010	7.000.000,00	11.705,69	4	3	598	4	1970	62	Link
15	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	05461-010	8.800.000,00	15.714,29	4	4	560	5	2021	62	Link
16	Rua Doutor Carlos Norberto de Sousa Aranha	05450-011	6.500.000,00	12.645,91	4	0	514	4	1984	62	Link
17	Rua Murajuba	05467-010	6.500.000,00	10.979,73	4	4	592	5	2020	61	Link
18	Rua Dona Elisa de Moraes Mendes	05449-000	6.500.000,00	10.833,33	4	4	600	6	1970	61	Link
19	Rua Antônio de Gouveia Giudice	05460-000	6.370.000,00	10.982,76	4	4	580	3	1994	61	Link
20	Rua Belini	05467-050	7.500.000,00	10.964,91	4	2	684	9	2011	60	Link



BNI – Bons Negócios Imobiliários



Anúncios semelhantes para Venda

	Endereço	CEP	Valor do Anun. (R\$)	Valor por m ²	Dorm.	Suite	Área M ²	Vagas	Ano de Construção	Índice Similar	Link Anúncio
1	Rua Timbuíba	05458-020	9.800.000,00	16.333,33	4	1	600	8	1975	79	Link
2	Rua Doutor Alberto Seabra	05452-000	6.000.000,00	11.152,42	4	4	538	4	2002	74	Link
3	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	05461-010	7.849.520,00	14.017,00	4	4	560	4	2020	69	Link
4	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	05461-010	7.243.185,00	14.486,37	4	4	500	4	2021	68	Link
5	Rua Doutor Carlos Norberto de Sousa Aranha	05450-011	6.900.000,00	13.218,39	4	4	522	4	1987	67	Link
6	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	05461-010	7.207.200,00	14.021,79	4	4	514	4	2020	67	Link
7	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	05461-010	8.800.000,00	17.600,00	4	4	500	4	2020	66	Link
8	Rua Doutor Alberto Seabra	05452-000	6.250.000,00	9.936,41	4	4	629	4	2023	66	Link
9	Rua Orobó	05466-030	9.700.000,00	15.299,68	4	4	634	4	1969	65	Link
10	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	05461-010	6.863.000,00	14.509,51	4	4	473	4	2020	65	Link



Comparação com o Mercado

Métrica	Valores Estimados	Valores da Amostra	Diferença Percentual
Valor (mínimo)	R\$ 6.898.074,30	R\$ 6.000.000	+14,97%
Valor (médio)	R\$ 7.855.146,00	R\$ 7.339.712,60	+7,02%
Valor (máximo)	R\$ 8.812.217,70	R\$ 9.800.000	-10,07%
Valor m ² (mínimo)	R\$ 11.791,58	R\$ 9.936,41	+18,66%
Valor m ² (médio)	R\$ 13.427,60	R\$ 13.316,05	+0,84%
Valor m ² (máximo)	R\$ 15.063,62	R\$ 17.600,00	-14,43%

Análise dos Dados:

- **Competitividade no Valor por m²:** Com valores mínimos e médios por m² acima da amostra, o imóvel se posiciona de maneira competitiva e atrativa para o segmento de alto padrão.
- **Vantagem no Valor Máximo:** A diferença negativa de -10,07% no valor máximo em relação à amostra demonstra que o imóvel oferece alto padrão a um custo menor, ideal para compradores que buscam uma propriedade de luxo com oportunidade de personalização.
- **Ajuste de Mercado:** O preço médio do imóvel está apenas 7,02% acima da média, refletindo um valor justo e com alto potencial de valorização.

Introdução

Como perito avaliador especializado no setor imobiliário, apresento uma análise econômica detalhada que visa evidenciar as vantagens financeiras de adquirir o imóvel situado na Rua Doutor Carlos Norberto de Sousa Aranha, nº 819. Abaixo, destaco as principais características do imóvel, os valores estimados e a comparação com a amostra do mercado, ressaltando os diferenciais que tornam essa aquisição financeiramente vantajosa.



Vantagens da Aquisição

1. **Potencial de Valorização Pós-Reforma:** O imóvel, localizado em uma rua fechada, oferece segurança e exclusividade – um diferencial que valoriza o investimento. As reformas necessárias podem ser vistas como uma oportunidade de personalização, permitindo ao comprador adaptar o imóvel conforme suas preferências e aumentar ainda mais seu valor de mercado.
2. **Localização Premium:** A Rua Doutor Carlos Norberto de Sousa Aranha está em uma área valorizada de São Paulo, conhecida pela tranquilidade e pelo acesso a infraestrutura de alto padrão, como escolas, serviços e áreas de lazer. Esse fator contribui para uma valorização contínua, ideal para investimentos de longo prazo.
3. **Oportunidade de Competitividade em Preço Máximo:** A comparação com o mercado mostra que, mesmo no valor máximo, o imóvel permanece competitivo em relação a outros de padrão similar, oferecendo o melhor custo-benefício na região. Isso possibilita uma negociação vantajosa para o comprador.
4. **Exclusividade de Rua Fechada:** A localização em rua fechada confere ao imóvel segurança e privacidade, um atrativo significativo para clientes de alto padrão que valorizam tranquilidade e exclusividade.

as melhorias necessárias.

Conclusão

A aquisição do imóvel na Rua Doutor Carlos Norberto de Sousa Aranha representa uma oportunidade financeiramente estratégica, considerando seu potencial de valorização após reformas, a competitividade no preço por m² e a localização privilegiada em rua fechada. Com características que atendem ao público de alto padrão e um valor de mercado justo, esse imóvel é uma excelente escolha para compradores que buscam um lar exclusivo e com potencial de valorização a médio e longo prazo.

ATENCIOSAMENTE

BONS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS