PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM)

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RESIDENCIAL DUPLEX

LOCALIZAÇÃO: Rua Wanderley, nº 312 – Apto 101 (10º e 11º Andares) – Edifício Jaguanum – Perdizes – São Paulo / SP

1. IDENTIFICAÇÃO E SOLICITANTE

- **Solicitante:** UILIAN APARECIDO DA SILVA
- **Avaliador Responsável:** Marcos Kusumoto Malaquias
- **Credenciamento:** Corretor de Imóveis / Perito Avaliador Imobiliário – CRECI nº 227.549-f
- **Data da Avaliação:** Outubro de 2026

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de um apartamento residencial do tipo **DUPLEX**, localizado nos 10º e 11º andares do **"Edifício Jaguanum"**, situado na Rua Wanderley, nº 312, no 19º Subdistrito – Perdizes, São Paulo/SP.

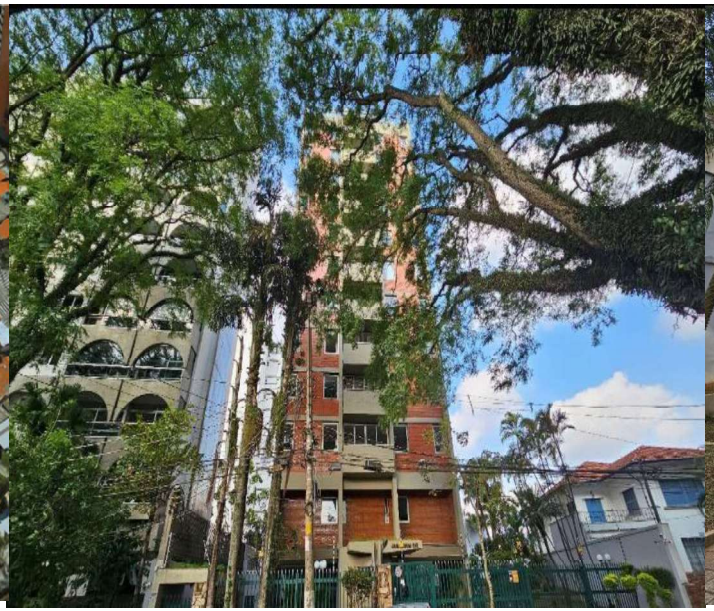
Dados Cadastrais e Áreas (conforme Certidão de Matrícula):

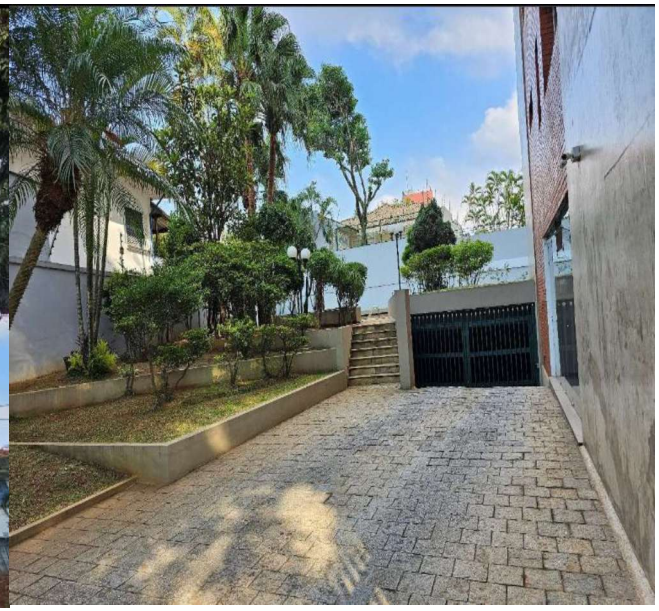
Descrição da Área	Metragem (²)

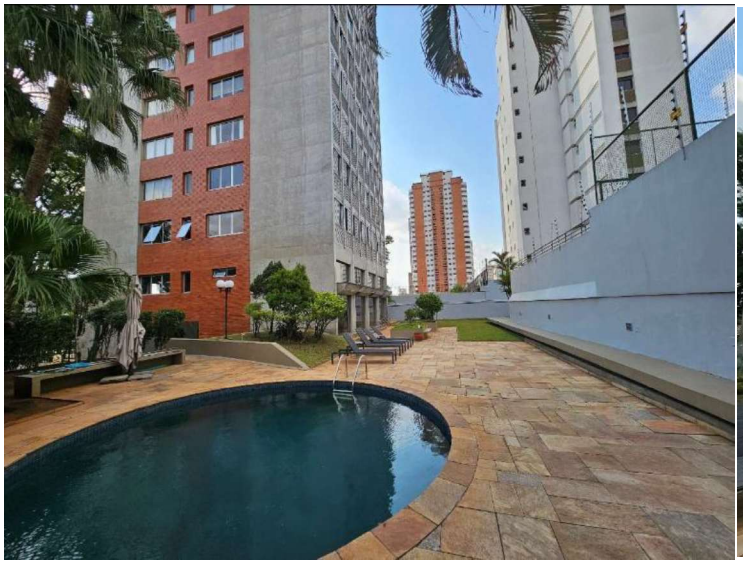
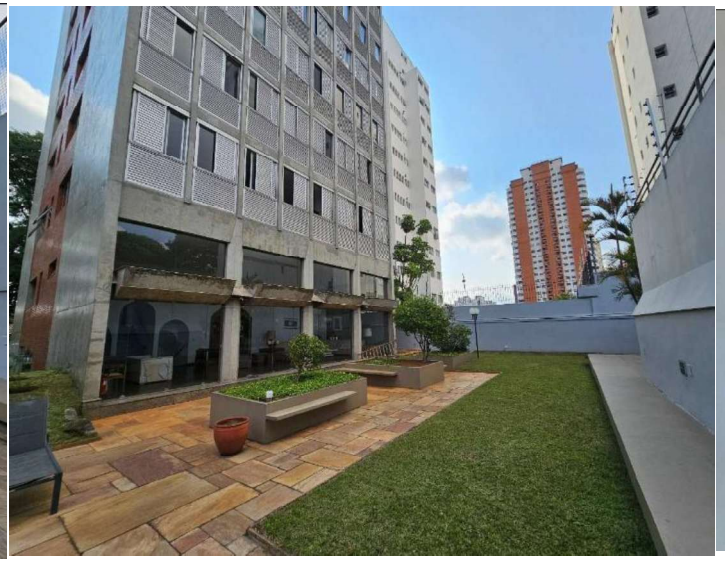
Área Privativa / Útil	260,490 m²
Área Comum	136,868 m²
Área Total Construída	397,358 m²
Fração Ideal no Terreno	11,7469%

3. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO CONDOMÍNIO








4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO IMÓVEL

Bairro Perdizes: Localizado na Zona Oeste de São Paulo, trata-se de um dos bairros mais valorizados da capital, caracterizado por infraestrutura completa de comércio, cultura, serviços, e instituições de ensino de alto padrão (PUC-SP, Colégio Pentágono, Red House), além de proximidade com o Parque da Água Branca e Shopping Bourbon.

Condomínio Edifício Jaguanum: Empreendimento exclusivo, com baixíssima densidade de unidades (refletido na expressiva fração ideal de 11,7469%), oferecendo segurança, portaria com controle de acesso, jardim, salão de festas e área de lazer.

Tipologia do Imóvel: Apartamento Duplex de grande porte (260,49 m² úteis), com excelente distribuição em dois pavimentos, amplas salas integradas, ótima iluminação natural e vagas de garagem.

5. METODOLOGIA APLICADA

Foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fundamentado pelas diretrizes da norma **ABNT NBR 14.653-2** (Avaliação de Bens Imóveis Urbanos). A metodologia baseia-se na amostragem e análise de dados de imóveis comparáveis em oferta e/ou transacionados na mesma edificação e na Rua Wanderley / Perdizes.

6. PESQUISA DE MERCADO E LINK DE COMPARÁVEIS

Amostra / Imóvel	Localização	Área Útil	Valor de Oferta	Valor / m²	Link do Anúncio
Amostra 1 (Ed. Jaguanum)	Rua Wanderley, 312	220,00 m²	R$ 2.925.000,00	R$ 13.295,45	https://www.quintoandar.com.br/condominio/jaguanum-pompeia-sao-paulo-0d71sn8edj
Amostra 2 (Ed. Jaguanum - Ref.)	Rua Wanderley, 312	220,00 m²	R$ 3.150.000,00	R$ 14.318,18	https://www.imovelweb.com.br/condominio/jaguanum_rua-wanderley_312_perdizes_sao-paulo_sp

Amostra / Imóvel	Localização	Área Útil	Valor de Oferta	Valor / m²	Link do Anúncio
Amostra 3 (Entorno)	Rua Wanderley	261,00 m²	R$ 2.958.000,00	R$ 11.333,33	https://www.vivareal.com.br/venda/sp/sao-paulo/zona-oeste/perdizes/rua-wanderley/apartamento_residencial/
Amostra 4 (Entorno)	Rua Wanderley	250,00 m²	R$ 2.900.000,00	R$ 11.600,00	https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/sp+sao-paulo/rua-wanderley/

7. DEMONSTRATIVO GRÁFICO DO VALOR POR M²

Comparativo visual do valor unitário por metro quadrado ($/m²) apurado nas amostras frente ao valor homologado para a unidade avaliada:



8. CÁLCULO E VALORAÇÃO FINAL

Apurou-se o valor unitário homogeneizado de **R$ 11.324,81 / m²** de área privativa, considerando as particularidades da unidade Duplex, andar (10º/11º) e dimensões da planta.

VALOR DE MERCADO HOMOLOGADO PARA VENDA

R$ 2.950.000,00

(Dois milhões, novecentos e cinquenta mil reais)

9. ENCERRAMENTO E ASSINATURA

O presente parecer reflete a avaliação técnica e imparcial do imóvel com base no mercado imobiliário local.

São Paulo/SP, 28 de outubro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
MARCOS KUSUMOTO MALAQUIAS
Data: 29/10/2026 10:22:45-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MARCOS KUSUMOTO MALAKIAS – CRECI 227.549-F