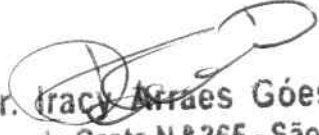


AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO




Dr. Iracy Arraes Góes,
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 13/10/2023.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Edifício Miranda do Douro.

Inscrito no CNPJ/CPF: 54.073.036/0001-24.

Estabelecido: Rua Doutor Arthur Guimarães nº 231 - Santana - São Paulo.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 10.816 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Descrição: O apartamento de número 82 encontra-se no 8º andar do Edifício Miranda do Douro, situado na Rua Arthur Guimarães, 231, no 8º Subdistrito-Santana, nesta Capital. Possui uma área útil de 73,55m² e área comum de 7,00m², totalizando 80,55m². Sua fração ideal no terreno é de 2,61% e a fração de custeio corresponde a 2,708%.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas na data de 13/10/2023, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 531.783,00** (quinhentos e trinta e um mil, setecentos e oitenta e três Reais) Outubro/2023.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP



Dr. Iracy Arraes Goes,
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Doutor Artur Guimarães, nº 231 - Apartamento 82 - Condomínio Edifício Miranda do Douro - Santana - São Paulo - CEP: 02038-070.

Solicitante: Condomínio Edifício Miranda do Douro.

CPF/CNPJ: 54.073.036/0001-24.

Endereço: Rua Doutor Arthur Guimarães nº 231 - Santana - São Paulo.

Data Base: 13/10/2023.

Processo: 0034264-41.2003.8.26.0001.

Objeto de Estudo

No 8º andar do Edifício Miranda do Douro, localizado na Rua Arthur Guimarães, 231, no 8º Subdistrito-Santana desta Capital, situa-se o apartamento de número 82. Sua área útil abrange 73,55m², com uma área comum de 7,00m², totalizando 80,55m². A fração ideal correspondente no terreno é de 2,61%, enquanto a fração de custeio é de 2,708%.

O Imóvel está matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 10.816. Inscrito sob o nº 069.128.0115-3.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² R\$ 7.156,45.

R\$ 73,55m² x R\$ 7.156,45/m²

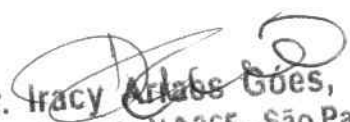
Valor da Avaliação

R\$ 526.356,65

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Dr. Iracy Arraes Goes,
Rua da Glória nº 366 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

DATA DA AVALIAÇÃO	13/10/2023.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Doutor Artur Guimarães, nº 231 - Apartamento 82 - Condomínio Edifício Miranda do Douro - Santana - São Paulo - CEP: 02038-070.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	O Edifício Miranda do Douro é o lar do apartamento de número 82, no 8º andar, localizado na Rua Arthur Guimarães, 231, no 8º Subdistrito-Santana desta Capital. Com uma área útil de 73,55m² e uma área comum de 7,00m², o espaço totaliza 80,55m². A fração ideal desse apartamento no terreno é de 2,61%, e sua fração de custeio é de 2,708%.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 10.816 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 7.599,11.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 7.599,11 x 73,55m² = R\$ 558.914,79


Dr. Iracy Arraes Goes,
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 0034264-41.2003.8.26.0001.

Solicitante: Condomínio Edifício Miranda do Douro.

CPF/CNPJ: 54.073.036/0001-24.

Endereço: Rua Doutor Arthur Guimarães nº 231 - Santana - São Paulo.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 558.914,79



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F



Dr. Iracy Arraes Goes,
Rua da Grotta N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO

PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E PROMOVER A
VENDA DE IMÓVEIS.

Dr. Iracy 
Rua da Grota N. 100 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 - Estudo do Imóvel	1
3 - Detalhamento Regional.....	2
3.1 - Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 - Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 - Planta Genérica de Valores	3
5 - Precificação.....	3
5.1 - Metodologia.....	3
5.2 - Amostras Análogas.....	4
5.3 - Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 - Fator de Homogeneização	5
5.5 - Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6
Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....	


 Dr. Iracy
 Rua da Gro. Paulo
 02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Miranda do Douro,
Doutor Iracy Arraes Goes.
Doutor Vasco Vivarelli.

DATA: 13/10/2023.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 10.816 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0034264-41.2003.8.26.0001, em trâmite perante a 5ª Vara Cível - Foro Regional I - Santana.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Doutor Artur Guimarães, nº 231 - Apartamento 82 - Condomínio Edifício Miranda do Douro - Santana - São Paulo - CEP: 02038-070.

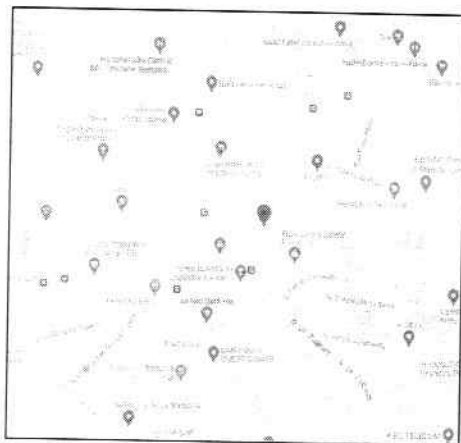
Dados de Registro: Matrícula nº 10.816 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Inscrição Municipal: 069.128.0115-3 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 73,55m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento sob nº 82, localizado no 8º andar do Edifício Miranda do Douro, à Rua Arthur Guimarães nº 231, no 8º Subdistrito-Santana desta Capital, com a área útil de 73,55m², área comum de 7,00m², área total de 80,55m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 2,61% e a fração de custeio de 2,708%.

Dr. Iracy Arraes Goes,
Rua do ... - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

3 – Detalhamento Regional

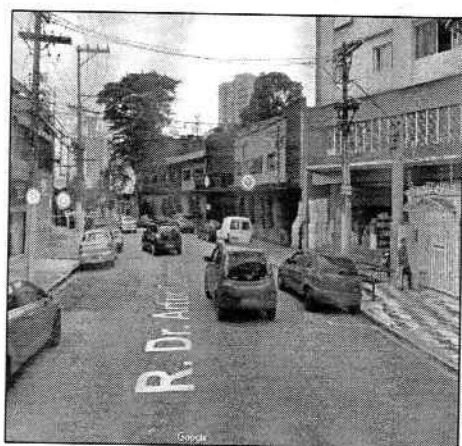
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

Avenida Paulista, nº 2421 - 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP
Fone (11) 3230-1126 - contato@alfaleiloes.com - www.alfaleiloes.com

Alfaleiloes
Rua da Glória, 100 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023			
Cadastro do Imóvel: 069.128.0115-3			
Local do Imóvel: R. DOUTOR ARTUR GUIMARAES, 231 - APTO 82 SANTANA - CEP 02038-070 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R. DOUTOR ARTUR GUIMARAES, 231 - APTO 82 SANTANA - CEP 02038-070			
Contribuinte(s): CPF 010.205.798-20 FRANCISCO LAMELO GONZALEZ			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	694	Testada (m):	20,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0251
Área total (m²):	694		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	112	Partição de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	439	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1978		
Valores de m² (R\$):			
- do terreno:	3.127,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	67.440,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	169.022,00		
Base de cálculo do IPTU:	236.462,00		
Resolvido o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo qualificar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/01/2024, em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certificoes/			
Data de Emissão:	13/10/2023		
Número do Documento:	2.2023.021969152-7		
Solicitante:	RENATA RAÍSSA RODRIGUES (CPF 039.174.435-02)		

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente a imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.


Dr. Iracy Arraes Góes,
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 110 m² por R\$ 790.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-R\\$790000-id-2660246956/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-R$790000-id-2660246956/)

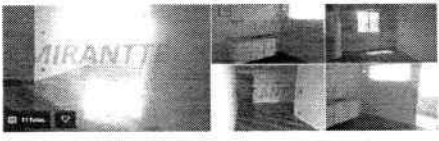
Elemento comparativo nº 2



Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 87 m² por R\$ 680.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-87m2-venda-R\\$680000-id-2567647187/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-87m2-venda-R$680000-id-2567647187/)

Elemento comparativo nº 3



Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 80 m² por R\$ 522.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-R\\$522000-id-2631537071/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-R$522000-id-2631537071/)

Elemento comparativo nº 4



Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 73 m² por R\$ 588.900

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-73m2-venda-R\\$588900-id-2634560076/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-73m2-venda-R$588900-id-2634560076/)

Elemento comparativo nº 5



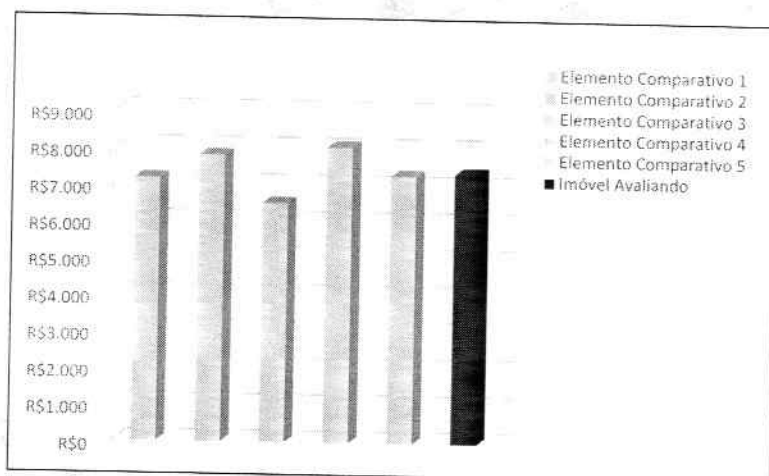
Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 87 m² por R\$ 635.000

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-87m2-venda-R\\$635000-id-2644329395/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-87m2-venda-R$635000-id-2644329395/)

Dr. Iracy Arraes Góes,
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 7.181,82** (sete mil, cento e oitenta e um Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 7.816,09** (sete mil, oitocentos e dezesseis Reais e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 6.525,00** (seis mil, quinhentos e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 8.067,12** (oito mil e sessenta e sete Reais e doze centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 7.298,85** (sete mil, duzentos e noventa e oito Reais e oitenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 7.377,78** (sete mil, trezentos e setenta e sete Reais e setenta e oito centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(73,55m ² de área privativa x R\$ 7.377,78)
=
R\$ 542.635,48
(quinhentos e quarenta e dois mil, seiscentos e trinta e cinco Reais e quarenta e oito centavos)
Outubro de 2023

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 7.377,78**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 542.635,48**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

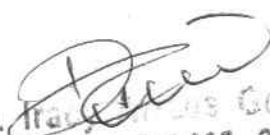
Atenciosamente

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.


Dr. Iracy Arraes Goes,
Rua da Grota N.º 155 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024

**MATERIAL UTILIZADO PARA
A CONFECCAO DESTE DOCUMENTO**




Dr. Iracy Arraes Goes,
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024



ALFA LEILÕES

Especialista em Imóveis

Dr. 
Rua da Grota N.º 365 - São Paulo
02206-010 - Fone/Fax: 2981-7024