

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCESP 1061

SUGESTÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO: 1003021-86.2014.8.26.0224
5ª VARA CÍVEL DE GUARULHOS/SP

São Paulo, 14 de novembro de 2019

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



1.SOLICITANTE

A solicitante trata-se da 5ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP, no qual este Leiloeiro fora nomeado junto aos autos 1003021-86.2014.8.26.0224.

2.OBJETIVO

O presente parecer sugestivo de avaliação tem o objetivo de fornecer e suggestionar o valor da avaliação do imóvel em questão. Para isso, foram levantados dados específicos do imóvel e seus arredores, área privativa, área comum, informações e particularidades de sua localização, bem como valores praticados para imóveis semelhantes.

3. METODOLOGIA

Esta sugestão de avaliação foi realizada pelo método comparativo de dados de mercado, abaixo breve síntese:

- Levantamento dos dados do imóvel (área total, área privativa e apresentação de fotos);
- Informações inerentes à localização do imóvel;
- Pesquisas de mercado realizadas para imóveis semelhantes;
- Análise dos dados e conclusão do parecer sugestivo de avaliação.

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



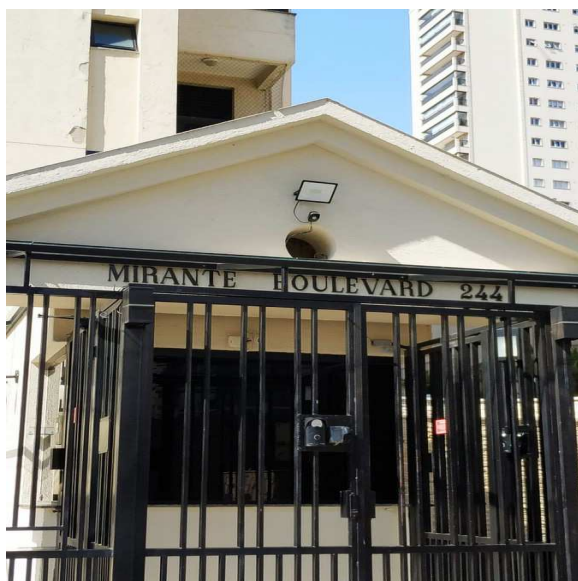
4. DADOS DO IMÓVEL

4.1 Descrição Matrícula

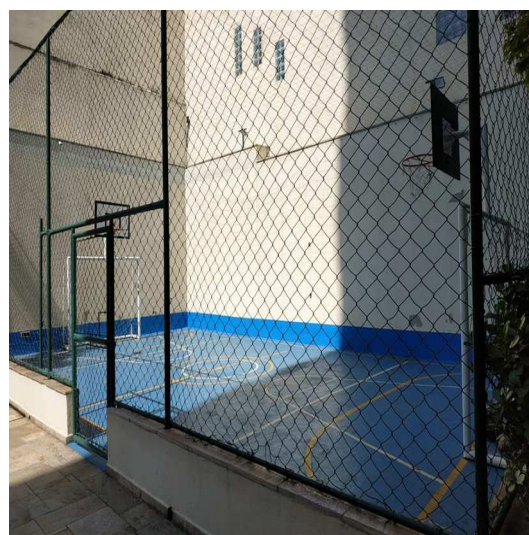
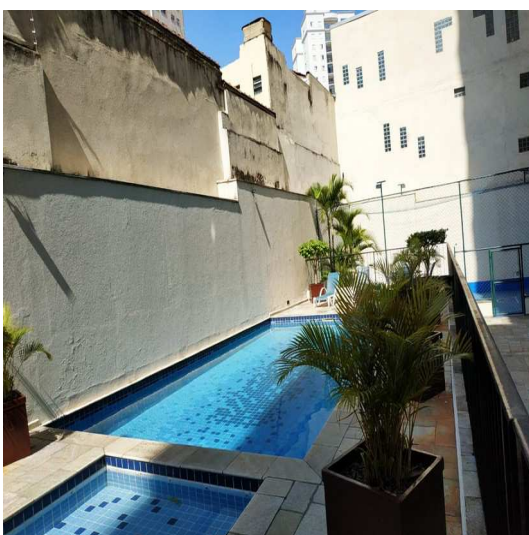
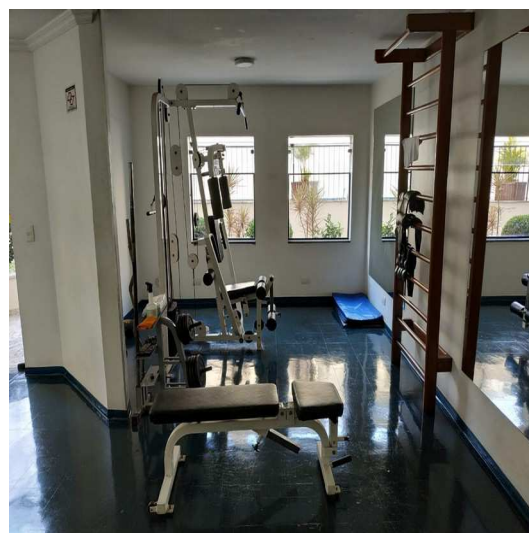
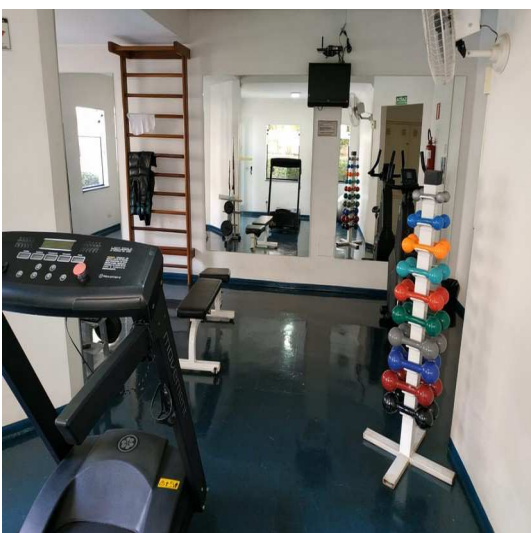
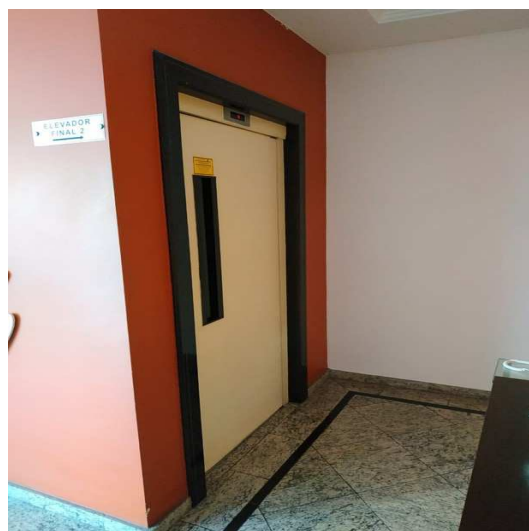
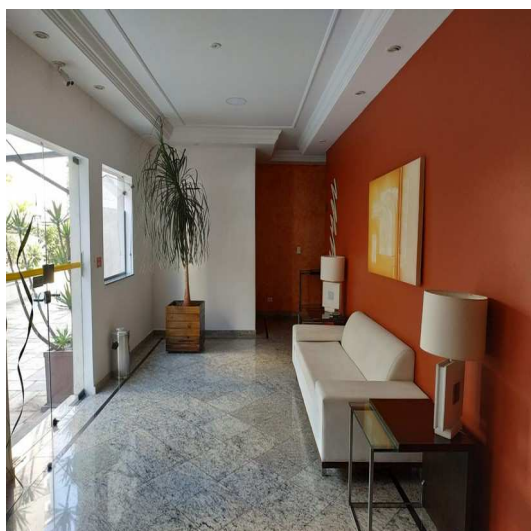
APARTAMENTO DUPLEX SOB Nº 181, localizado no 18º e 19º andares do “EDIFÍCIO MIRANTE BOULEVARD”, situado à Rua Francisca Júlia, no 8º Subdistrito – Santana, contendo a área privativa de 251,6750m², área comum de 195,9959m², área total de 447,6709m², coeficiente de proporcionalidade de 0,045284, cabendo-lhe o direito de estacionar 04 (quatro) veículos do tipo passeio, em 04 (quatro) vagas da garagem coletiva do edifício, localizadas no 1º e 2º subsolo. Imóvel registrado sob nº 139.341 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

4.2 Fotos do Imóvel

Na sequência segue algumas fotos do imóvel:

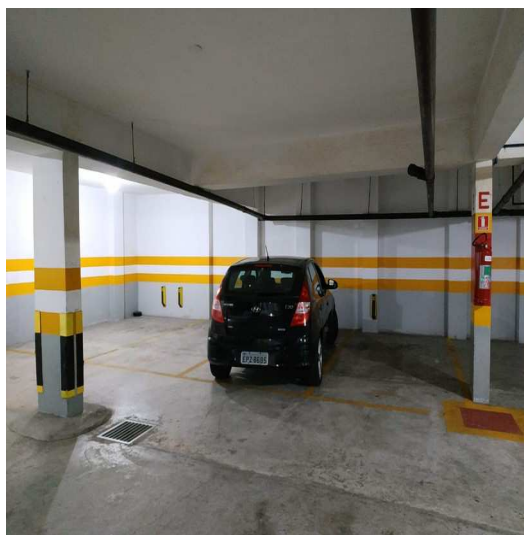
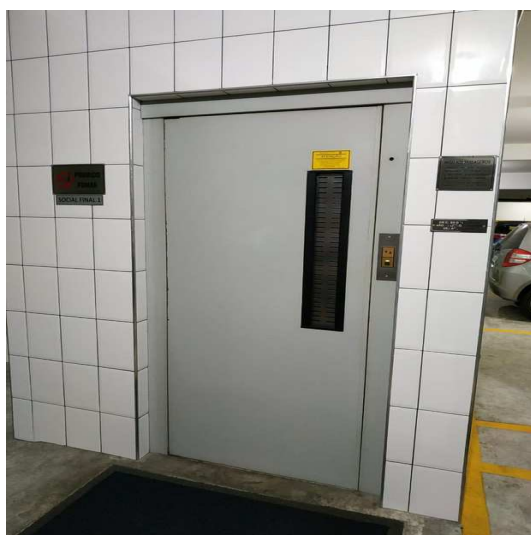
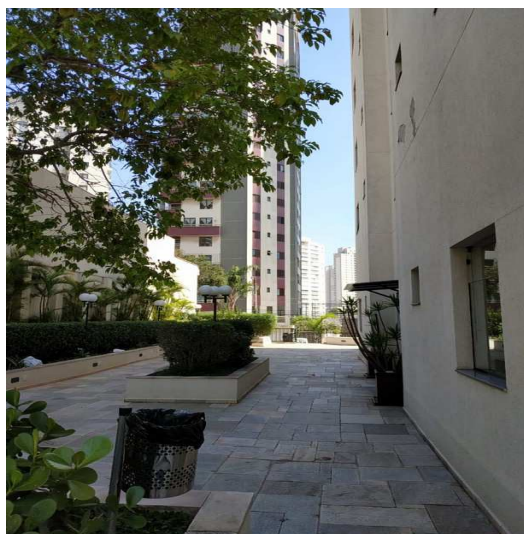
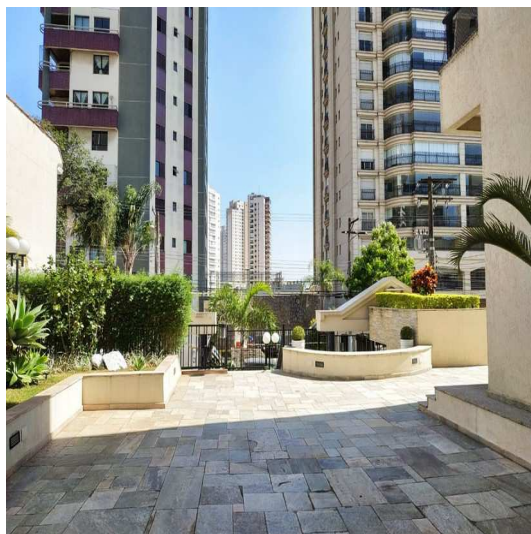


GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



Rua Indiana, nº 903, Brooklin Novo, São Paulo/SP | CEP 04.562-001 | 0800-730-4050
www.giordanoleiloes.com.br | contato@giordanoleiloes.com.br | juridico@leiloesjudiciais.com.br

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



5. Localização do Imóvel

O imóvel em questão localiza-se no 8ª Subdistrito - Santana, região de fácil acesso a todas as facilidades urbanas, como: supermercado, farmácia, banco, posto de combustível, restaurante, escola, universidade, entre outros, sendo muito

Rua Indiana, nº 903, Brooklin Novo, São Paulo/SP | CEP 04.562-001 | 0800-730-4050
www.giordanoleiloes.com.br | contato@giordanoleiloes.com.br | juridico@leiloesjudiciais.com.br

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



bem localizado.

6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto ao imóvel, foi feita pesquisa de mercado para apartamentos a venda no mesmo condomínio, vejamos abaixo:

6.1 Apartamento no mesmo condomínio do imóvel avaliando, com 130m², por R\$ 950.000,00, ou seja, **R\$ 7.307,69/m²**.

Imovelweb

Fotos Vídeos Plantas Mapa Tour 360°

Venda **R\$ 950.000**
[Simule aqui o seu crédito](#)

Condomínio R\$ 1.210

Mensagem ao anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > São Paulo > Santana >
 Imóvel em Santana - São Paulo, SP

Apartamento · 130m² · 3 Quartos · 3 Vagas
 Rua Francisca Júlia 244, Santana, São Paulo

Publicado há 806 dias

Imóvel em Santana - São Paulo, Sp

BELÍSSIMO APARTAMENTO, SALA DIVIDIDA EM 03 NÍVEIS COM VARANDA, TOTALMENTE MODERNIZADO, 03 DORMITÓRIOS SENDO 01 SUÍTE E OUTRO TRANSFORMADO EM CLOSET, PORCELANATO NAS SALAS, MADEIRA NOS DORMITÓRIOS, REPLETO DE ARMÁRIOS NOVOS. DEP. DE EMPREGADA COM WC, 03 V

130m² Área útil
 4 Banheiros
 3 Vagas
 3 Quartos
 1 Suíte

Localização
 Rua Francisca Júlia 244, Santana, São Paulo

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR

LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



6.2 Apartamento no mesmo condomínio do imóvel avaliando, com 126m², por R\$ 890.000,00, ou seja, **R\$ 7.063,49/m²**.

VivaReal • COMPRAR • ALUGAR • IMÓVEIS NOVOS • ANUNCIAR IMÓVEIS • ENTRAR

17 fotos

Viva Real • Venda • SP • Apartamentos à venda em São Paulo • Zona Norte • Santana • Rua Francisca Júlia

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 126 m² por R\$ 890.000

COD. AP01102_1-1268804

Rua Francisca Júlia - Santana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

126m² • 3 quartos • 3 banheiros 1 suite • 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Apartamento para Venda em São Paulo, Santana, 3 dormitórios, 1 suite, 3 banheiros, 2 vagas. Amplo Apartamento com 126m², em Excelente Localização, na Rua Francisca Júlia! Andar Alto, 3 Dormitórios sendo 1 Suite, Armários Planejados, 3 Salas (com desnível), Lavabo, Cozinha com Armários, Área de Serviço e Dependência de Empregada com wc. 2 Vagas de Garagem e Lazer Completo! Aceita Permuta por Apartamento de menor valor com 70 a 90m, 2 Dorms e 2 Vagas, em Santana e Região!

- Características: Móveis Planejados, Portão Eletrônico,

- Cômodos: Área de Serviço, Cozinha, Escritório,

- Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado,

IPTU Mensal

COMPRA
R\$ 890.000

Condomínio **R\$ 1.100**
IPTU **R\$ 500**

ANUNCIANTE
Normacy R. S. Sant'ana

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 9 [VER TELEFONE](#)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



6.3 Apartamento no mesmo condomínio do imóvel avaliando, com 127m², por R\$ 920.000,00, ou seja, **R\$ 7.244,09/m²**.

COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS
ANUNCIAR IMÓVEIS
ENTRAR

15 fotos

Viva Real • Venda • SP • Apartamentos à venda em São Paulo • Zona Norte • Santana • Rua Francisca Júlia

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 127 m² por R\$ 920.000

COD. AP1809

Rua Francisca Júlia - Santana, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 920.000

Condomínio R\$ 1.232

IPTU R\$ 4.000

127m²

3 quartos

2 banheiros
1 suíte

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

Apartamento residencial à venda, Santana, São Paulo.

Lindo Apartamento em uma das melhores ruas da zona norte, no alto de Santana.

Imóvel de 127 m² de área privativa com: 3 Dormitórios, sendo 1 Suíte, Sala para 2 ambientes, Lavabo, Sala íntima com lareira, 2 Sacadas, Cozinha, Área de Serviço, 2 Vagas de garagem.

ANUNCIANTE

ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 2- [VER TELEFONE](#)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



7. VALORAÇÃO

7.1 Média de valores

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M²)	Valor total	Valor/m²
6.1	130	R\$ 950.000,00	R\$ 7.307,69
6.2	126	R\$ 890.000,00	R\$ 7.063,49
6.3	127	R\$ 920.000,00	R\$ 7.244,09
VALOR MÉDIO/M²			R\$ 7.205,09

Conforme verifica-se nos itens 6.1 a 6.3, refletidos no quadro de amostras acima, o valor médio praticado para apartamentos no “EDIFÍCIO MIRANTE BOULEVARD” é de **R\$ 7.205,09/m²**.

7.2. Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios de imóveis não representam o real valor do mesmo, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação.

Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros. Desse modo, para se chegar ao correto valor de mercado, geralmente se deprecia do valor inicial encontrado para o metro quadrado por volta de 10%.

Porém, tendo em vista que o imóvel em questão trata-se da cobertura do prédio, sendo composto de 2 andares, e que consequentemente valoriza o imóvel, o mesmo não será depreciado, utilizando o valor inicial encontrado para o metro quadrado, que é de **R\$ 7.205,09**.

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



8. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR IMÓVEL = METRAGEM PRIVATIVA X VALOR MÉDIO DO M²

VALOR DO IMÓVEL = 251,6750m² X R\$ 7.205,09

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.813,341,00

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 1.810.000,00

(Um milhão, oitocentos e dez mil reais)

Limite Inferior R\$ 1.629.000,00

Limite Superior R\$ 1.991.000,00

9. RESPOSTA DOS QUESITOS APRESENTADOS PELA PARTE EXECUTADA:

Abaixo as perguntas realizadas, e na sequência sua respectiva resposta, com base na constatação in loco, bem como documentação do imóvel.

1. Queira o ilustre Expert informar qual o padrão construtivo dos imóveis avaliandos.

Resposta: Alto padrão.

2. Os imóveis avaliandos sofreram valorização, sob o ponto de vista comercial, em virtude de obras ou desenvolvimento econômico da região?

Resposta: Sim, região totalmente desenvolvida, conforme citado no item 5, o que

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



consequentemente favorece sua valorização

3. Queira o ilustre Expert informar em que tipo de zona de avaliação se encontram os imóveis avaliandos.

Resposta: O imóvel se encontra na Zona Norte de São Paulo.

4. Queira informar se nos locais que se encontram os imóveis existem todos os melhoramentos públicos, vias de fácil acesso e locomoção de ônibus e/ou metrô para o centro da cidade e demais bairros.

Resposta: Sim, no local do imóvel existem todos os melhoramentos públicos, com vias de fácil acesso e próximo ao metrô Jardim São Paulo Ayrton Sena ou Metrô Santana, próximo também do Terminal Rodoviário do Tietê.

5. Queira o ilustre Expert informar se os imóveis se encontram em boas condições de uso.

Resposta: O Leiloeiro não teve acesso ao interior do apartamento, porém, o prédio está em bom estado de conservação.

6. Qual a idade real e idade aparente dos imóveis avaliandos?

Resposta: A idade real e aparente do imóvel é de aproximadamente 17 anos.

7. Existem imóveis semelhantes aos avaliandos para utilização do método de avaliação por dados comparativos de mercado?

Resposta: Sim, pois os imóveis descritos nos itens 6.1 a 6.3, estão a venda no

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
LEILOEIRO OFICIAL | JUCESP 1061



mesmo edifício, assim utilizados para realização do comparativo de mercado.

8. Qual o método utilizado para avaliação dos imóveis?

Resposta: Método comparativo de dados de mercado.

9. Havendo fatores adicionais valorizantes, foram adicionados no método utilizado?

Resposta: Todos os fatores que valorizam o imóvel, tais como, localização, padrão de construção, utilização atual foram considerados no método utilizado.

10. Qual o valor de mercado dos imóveis avaliandos?

Conforme pode ser verificado no item 8, o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 1.810.000,00** (Um milhão, oitocentos e dez mil reais).

Sendo o que tinha para o momento, reitero votos de elevada estima e distinta consideração.

São Paulo, 14 de novembro de 2019.

(assinado digitalmente)

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
Leiloeiro Público Oficial