



São Paulo, 05 de março de 2021.

A/C

Roberto Niemeyer,

REF.: Relatório Avaliativo – Parecer de Avaliação Mercadológica.

Prezado Sr. Roberto Niemeyer,

Primeiramente, agradecemos o seu interesse em nosso trabalho.

A Alfa Leilões é uma empresa leiloeira inovadora e diferenciada. Trabalhamos **especialmente com leilões de bens imóveis**.

Nossa expertise focada no mercado imobiliário proporciona aos Comitentes a certeza de que a condução do leilão será realizada com observância da legislação pertinente e de forma irretocável.

Posto isso, encaminhamos um relatório de avaliação que contém informações detalhadas sobre imóvel que V.Exa. deseja expor à leilão, que inclui também sua precificação com base em uma análise comparativa mercadológica.

Aguardaremos retorno e nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Ao dispor,

Alfa Leilões Especialista em Imóveis.



Laudo de Avaliação Mercadológica

I - Considerações iniciais

As informações aqui apresentadas têm como base fotos e documentos fornecidos pelo proprietário do imóvel avaliado. Tais documentos constam informações sobre as benfeitorias, reformas, eletrodomésticos, móveis etc.

II – Objeto de Estudo

IMÓVEL: Apartamento Nº 718 do tipo D, localizado no 6º pavimento ou 7º andar do CONDOMINIO “VN CASA TURIASSÚ”, situado na Rua Turiassú, nº 1.347, no 19º Subdistrito Perdizes, contendo a área privativa principal de 34,088m², área privativa acessória de 1,040m², concernente a um armário determinado sob nº 11, no 4º subsolo do edifício, área privativa total de 35,128m², área de uso comum de 47,509m², área real total de 82,637m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,006186 no terreno do edifício, competindo-lhe, ainda, o direito de uso de uma vaga para estacionamento de veículo de passeio, em local indeterminado e sujeito ao uso de manobrista, na garagem coletiva localizada nos 1º, 2º, 3º e 4º subsolos do edifício;

Obs: Imóvel devidamente descrito e caracterizado na matrícula 129.771 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital. Cadastro: Referido Imóvel encontra-se lançado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, pelo contribuinte fiscal sob nº 021.104.0521-1.



III – Vistoria

I - Localização

De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel se localiza à **Rua Turiassú, 1347 - Perdizes, São Paulo - SP, CEP 05005-001, no 6º pavimento ou 7º andar do Condomínio “VN Casa Turiassú”.**



Visão via satélite fornecida pelo Google Maps do imóvel avaliado:





II – Planta Genérica de Valores

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

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do imóvel: 021.104.0621-1

Local do imóvel:
R TURASSU, 1347 - AP 718 E VG
ARM 115S4 - VN CASA TURASSU - CEP 05005-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TURASSU, 1347 - AP 718 E VG
ARM 115S4 - VN CASA TURASSU - CEP 05005-001

Contribuinte(s):
CNPJ 15.196.905/0001-04 - VITACON 30 DESENVOLVIMENTO IMOB SPE LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.822	Testada (m):	20,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0062
Área total (m²):	1.822		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	83	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.172	Uso:	residência
Ano da construção concluída:	2018		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.464,00
- da construção:	2.213,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	42.212,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	176.332,00
Base de cálculo do IPTU:	218.544,00

III – Zoneamento

A região em que o imóvel se encontra é dotada de todos os melhoramentos públicos de praxe, tais como redes de água e esgoto, energia elétrica, pavimentação e serviço coleta de lixo.

A região possui comércio variado, dispondo de supermercados, restaurantes, agências bancárias, postos de gasolina, farmácias, hospital, estações de metrô (Marechal Deodoro e Barra Funda), além de áreas de lazer como parques e rotas turísticas como o Memorial da América Latina.

Possui densidade demográfica relativamente alta, atingindo 18.223 habitantes por KM² (Prefeitura de São Paulo – 2010). A região possui vocação mista, tanto prédios e casas para moradia, quanto imóveis comerciais.



IV – Acesso

Através da Av. Sumaré, Av. Antártica, Av. Pacaembu, Rua Palestra Itália, Av. Francisco Matarazzo, estando aproximadamente 5,3 KM da Praça da Sé, marco zero da cidade de São Paulo.

IV – Benfeitorias

IV.I – Do condomínio

O condomínio VN Turiassú possui 5 anos de existência, é formado por uma torre única e dispõe de elevador, piscina, lavanderia coletiva, área verde, salão de festas, bicicletário e portaria com interfone.

IV.II – Do apartamento Nº 718

O apartamento avaliado supracitado não possui moradores. Trata-se de um plano de negócio em que o proprietário realiza o planejamento com reformas, mobílias e eletrodomésticos e em seguida efetua a venda do imóvel com todas suas benfeitorias investidas.

Como supradito, o imóvel se encontra mobiliado, possuindo os seguintes itens:

1 - Cozinha

- Marcenaria sob medida feita em Studio de primeira linha com corrediças e dobradiças com amortecimento de fechamento;
- Tampo esculpido em porcelanato;
- Cooktop de Indução Philco 2 bocas;
- Depurador de Ar Suggar Slim 60 cm;
- Micro-ondas Consul Espelhado 20 L;
- Frigobar Consul 117 L;
- Máquina Nespresso Citiz D113;
- Utensílio e panelas de cozinha;
- Taças, copos, pratos e talheres.



- Piso em Porcelanato.

2 - Quarto

- Cama sob medida feita em Studio de primeira linha com gavetas para sapatos;
- Colchão Queen Size;
- Smart TV de 49 polegadas Samsung;
- Nicho com Led e tomadas USB;
- Piso em Porcelanato;
- Roupa de cama e de banho de primeira linha.

3 - Sala/ Escritorio;

- Sofá de 2 lugares;
- Cadeira de escritório;
- Banco com nicho;
- Mesa versátil com rodízio multiuso. Pode ser usada como mesa de jantar, apoio na cozinha ou apoio na cama;
- Ar-condicionado quente e frio 22.000 BTU's;
- Fechamento da sacada com vidros retrateis e tela solar;
- Prateleiras no teto;
- Objetos de decoração;
- Piso em Porcelanato;
- Marcenaria sob medida feita em Studio de primeira linha.

3 - Banheiro

- Marcenaria sob medida feita em Studio de primeira linha com correções e dobradiças com amortecimento de fechamento;
- Box em porcelanato com nicho esculpido;
- Pia esculpida em porcelanato;
- Espelho com iluminação em LED.



V - Relatório de Fotos

V.I - Do imóvel avaliado

Quarto





Banheiro





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis





Cozinha





Entrada





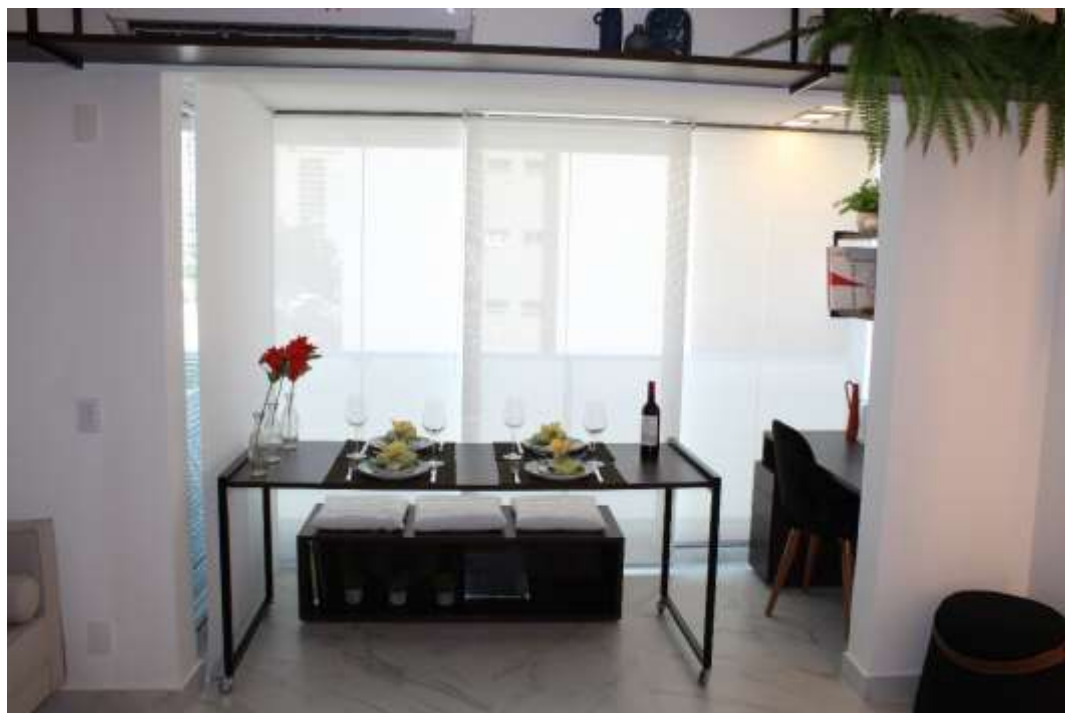
ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Sala





Outros cômodos



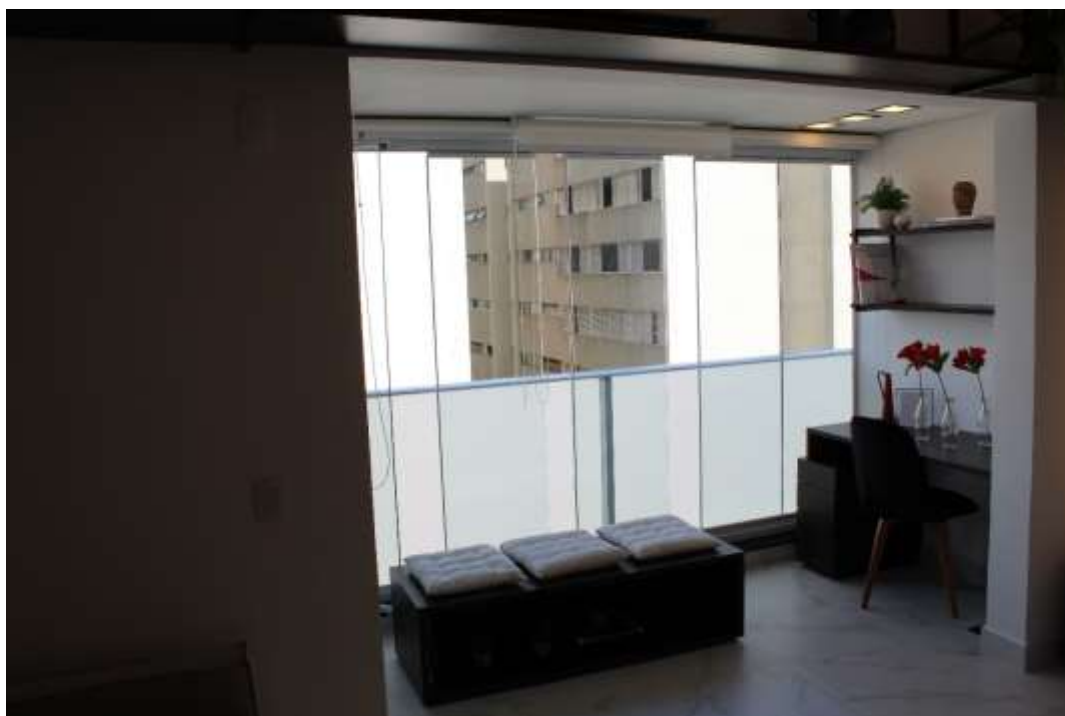


Vista externa





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis





V.II - Do condomínio

Fachada





Bicicletário



Lavanderia





Piscina



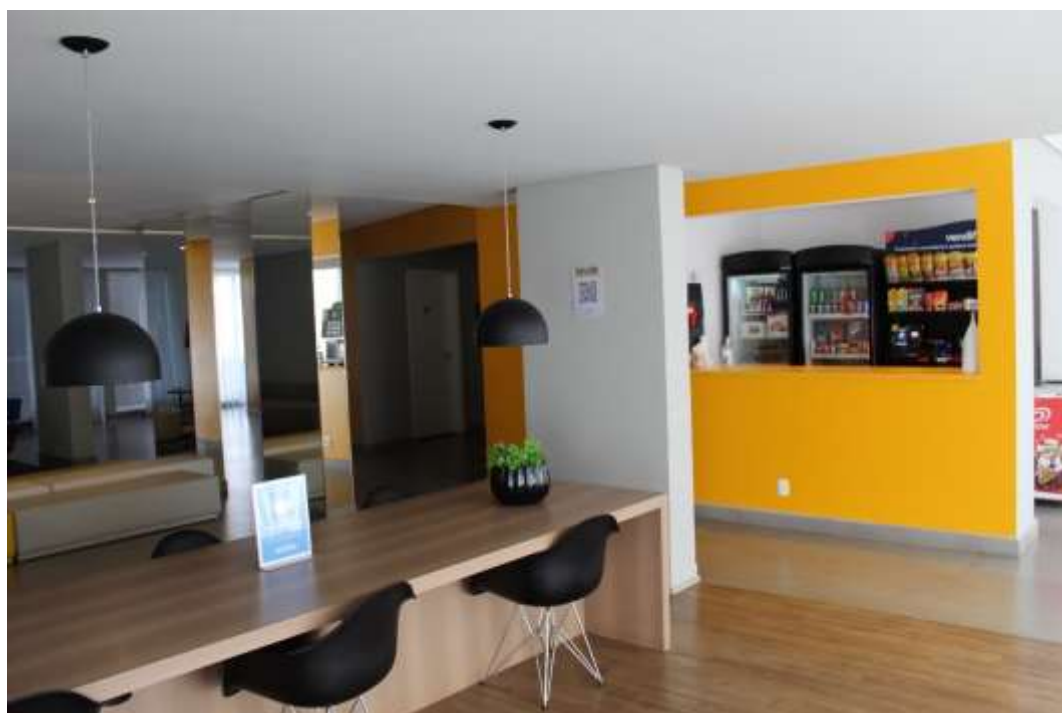


Academia





Sala de Espera





IV – Avaliação

IV.I – 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 à imóveis paradigmas semelhantes e assemelhados 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 características semelhantes 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.

IV.II – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Oeste - Perdizes - Rua Turiassu

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 37 m² por R\$ 749.000

COD. 5815226A12

Rua Turiassu - Perdizes, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

37m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)

Apartamento à Venda - Perdizes, 1 Quarto, 37 m²
O caminho mais prático, transparente e seguro até o imóvel dos seus sonhos! Agende agora uma visita pelo nosso site buscando pelo código do imóvel.
CÓDIGO DO IMÓVEL:

Estrutura do Apartamento:

Apartamento Loft 37 metros / última geração IMPECÁVEL

Pé direito 5 metros

COMPRA
R\$ 749.000

Condomínio: **R\$ 650**
IPTU: **R\$ 125**

ANUNCIANTE
Quinto Andar - Vendas

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(11\) 11](#) [VER TELEFONE](#)



Elemento comparativo nº 2



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Oeste - Perdizes

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 36 m² por R\$ 790.000

Perdizes, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COD. 19835

36m²

1 quarto

1 banheiro
1 suite

1 vaga

Apartamento à venda com 36m², de 1 dorm, no Perdizes.
Apartamento à venda com 36m², de 1 dorm, no Perdizes.

COMPRA

R\$ 790.000

Condomínio

R\$ 650

IPTU

R\$ 1.754

ANUNCIANTE

EXEES Empreendimentos

Contato por WhatsApp

Elemento comparativo nº 3



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Oeste - Perdizes - Rua Turiançu

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 37 m² por R\$ 790.000

Rua Turiançu - Perdizes, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COD. 88297

37m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

APARTAMENTO LOFT 1 DORMITÓRIO PERDIZES:
Apartamento Loft 36 metros / última geração IMPECÁVEL.
Pé direito 5 metros
1 vaga de garagem
100% mobiliado por arquiteto renomado no mercado, pisos, pinturas, camas, nunca habitado, tv 40 polegadas, fogão elétrico por indução de última geração, geladeira e micro-ondas inox, apartamento conta ar condicionado novo de 22 mil BTUS com garantia de 10 anos pela LG, entre outros itens.
100% com enxoval de cozinha (talheres, pratos, copos), quarto (travesseiros, 2 bicamas), banheiro (chuveiro, enxoval de banheiro tudo novo).
Apartamento conta com luz decorativa de LED no quarto.
Apartamento com capacidade de 4 pessoas, ou junção de cama para casal.
Para acesso ao Apartamento é via biometria ou senha na fechadura, não tem chave.
Apartamento privilegiado com sol da manhã e vista privativa, total liberdade e comodidade.
Varanda Gourmet fechada com vidros e persianas da melhor qualidade, ambos com garantia de fábrica.

COMPRA

R\$ 790.000

Condomínio

R\$ 650

IPTU

R\$ 1.500

ANUNCIANTE

ZIMMERMANN IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(11) 3230-1126 [VER TELEFONE](#)



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m2 em R\$ 20.243,24 (vinte mil, duzentos e quarenta e três reais e vinte e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m2 em 21.944,44 (vinte e um mil, novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m2 em 21.351,35 (vinte e um mil, trezentos e cinquenta e um reais e trinta e cinco centavos).

Os imóveis paradigmas supracitados possuem o valor médio do metro quadrado de **R\$21.179,67 (vinte e um mil, cento e setenta e nove reais e sessenta e sete centavos).**

IV.III – Valor de Avaliação

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes no mesmo condomínio e em condomínios próximos, além dos bens que acompanharão o imóvel, o valor atribuído ao imóvel de estudo é de:

**(35,128m² de área privativa real x R\$ 21.179,67) +
R\$ 25.000,00 valor aproximado dos
eletrodomésticos, móveis planejados etc. =**

R\$768.999,44

**(Setecentos e sessenta e oito mil, novecentos e
noventa e nove reais e quarenta e quatro
centavos)**

Fevereiro de 2021