

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Metodologia aplicada: Método Comparativo de Dados de Mercado

Imóvel: Rua Arapanes, 70 – apto 31
Bairro: Moema
Município de São Paulo/SP

Corretor Avaliador: Alessandra de Camargo Rizzo Freixo

CRECI: 135571

CNAI: 27423

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este parecer atende aos requisitos da Lei 6.530/76 e a Resolução 1.066/2007 COFECI. Obedecendo aos critérios mercadológicos da ABNT 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos

Solicitante: Ana Carolina Takenaka

Proprietário do Imóvel: Ana Carolina Takenaka

Objetivo do Parecer: Determinação real do valor de mercado do imóvel

Identificação e caracterização do Imóvel:

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – matrícula 166.988 – Apartamento nº 31, localizado no 1º andar do Edifício Maison Daphne, situado na Alameda dos Arapanes, nº 70, esquina da Rua Aracuitas, em Indianópolis – 24º Subdistrito. Um apartamento contendo a área privativa (inclusive 01 depósito indeterminado com área de 4,12 m², localizado no subsolo ou sobressolo) de 257, 080 m².

Imóvel com excelente estado de conservação, pintura nova, sem desgastes aparentes, piso de mármore na área social e tabua corrida na área íntima.

Análise do Mercado Imobiliário:

O bairro de Moema Passaros/Indianópolis caracteriza-se pode ser um bairro tradicional e de médio e alto padrão da cidade de São Paulo, com excelente estrutura comercial, servido de todos os tipos de comércio (bancos, farmácias, padarias, supermercados). Com localização privilegiada na capital paulista, próximo ao Centro, ao Parque Ibirapuera e às principais vias da cidade.

IMÓVEL AVALIANDO**Bairro: Moema/Indianópolis****Andar: 3****Área Privativa: 257,08²****Idade: 21 anos****PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando no bairro e nos bairros vizinhos que apresentam o mesmo potencial comercial. As amostras 01 a 10 são de imóveis já comercializados, nos anos de 2022 e 2023, fonte de informação: Cartórios de São Paulo

Amostra	Bairro	Idade	Andar	Valor R\$	A. Priv	Valor m²
01	Moema	1 anos	13º	2.800.000	160m²	17.500,00
02	Indianópolis	11 anos	3º	2.700.000	187m²	14.438,50
03	Moema	11 anos	12º	11.000.000	435m²	25.287,36
04	Moema	20 anos	3º	2.440.000	125m²	19.520,00
05	Indianópolis	22 anos	4º	5.700.000	340m²	16.764,71
06	Moema	22 anos	11º	4.075.000	313m²	13.016,63
07	Indianópolis	1 ano	7º	4.700.000	260m²	18.076,92
08	Indianópolis	34 anos	15º	4.450.000	300m²	14.833,33
09	Moema	18 anos	4º	4.096.000	181m²	22.629,84
10	Indianópolis	19 anos	15º	3.940.000	200m²	19.700,00

HOMOGENEIZAÇÃO:

Os critérios arbitrados pelo avaliador foram de comparação com imóveis nos bairros de Moema "Passaros"/Indianópolis

Valor médio m² R\$ 18.176,73

Valor do imóvel: 257,08m² x R\$ 18.176,73 = R\$ 4.672.873,75

CONCLUSÃO:

Valor médio estimado: R\$ 4.670.000,00

Limite inferior: R\$ 4.430.000,00

Limite Superior: R\$ 4.900.000,00

São Paulo, 26 de fevereiro de 2024

Validade do Parecer: Este documento terá validade de 180 dias a partir da data de sua elaboração.



Alessandra de Camargo Rizzo Freixo

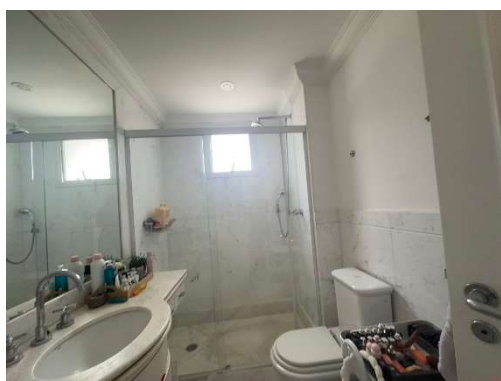
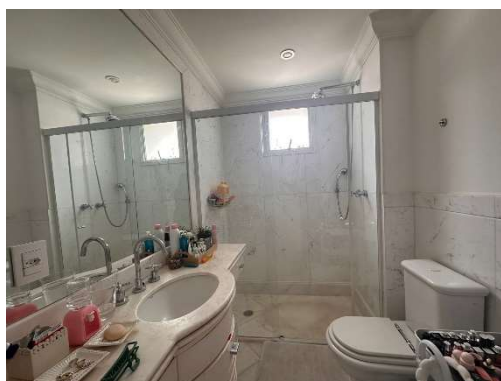
CRECI: 135.571 / CNAI 27.423

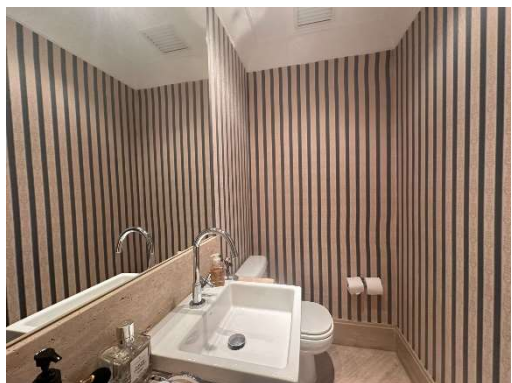
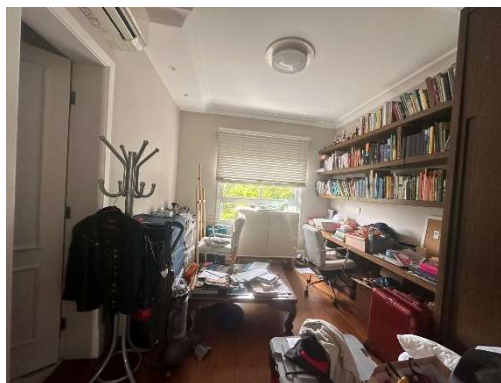
ANEXOS

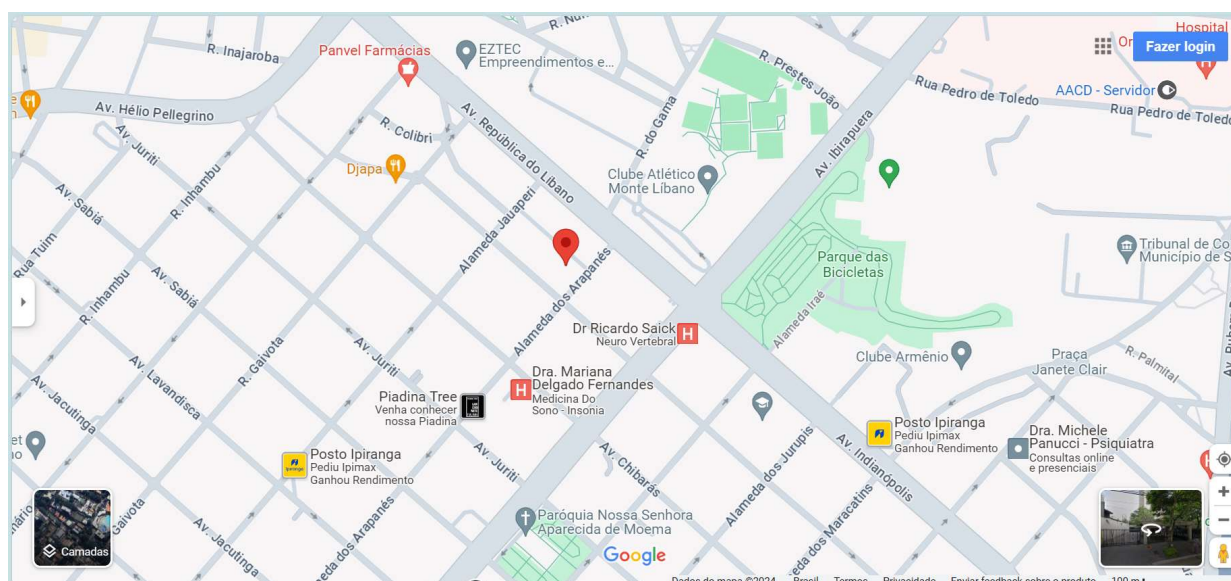
Relatório fotográfico;

localização, mapas;

Certidão atualizada da matrícula no Cartório do registro de Imóveis;







14º Registro de Imóveis

14º RI 01456957

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 166.988 Livro: 01

São Paulo, 24 de outubro de 2003.

IMÓVEL APARTAMENTO nº 31, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO MAISONS D'ARTINE, situado na Alameda dos Arqueiros nº 76, esquina da Rua Arcuateas, em Indaiatuba - 24º Subdistrito.

UM APARTAMENTO contendo a área privativa (inclusive 01 depósito indeterminado com a área de 4,12m², localizado no subsolo ou no sobrado) de 257,080m², área comum de garagem 04 (quatro) vagas indeterminadas de 99,250m², área comum de 139,436m², área total de 496,136m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 6,3840%.

PROPRIETÁRIA ZABO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 56.922.537/0001-63, com sede nesta Capital, na Rua Estados Unidos nº 1.044, Jardim América.

REGISTROS ANTERIORES R.18/Mat. 7.246, R.6/Mat. 70.715, R.4/Mat. 133.467, R.1/Mat. 156.456, 134.414 e Mat. 127.511 deste Registro.

CONTRIBUENTE 041.090.0054-8

O Escr. Aut. *Pedro Capelanes de Andrade* (Pedro Capelanes de Andrade)

R.1166.988, em 24 de outubro de 2003.

TÍTULO - VENDA E COMPRA.

Por escritura de 01 de outubro de 2003, do 14º Tabelião de Notas desta Capital (L.º 2.261, pág. 151/154), ZABO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa qualificada, transmitiu a HENRIQUE DA SILVA GORDO LANG, RG nº 11.583.490-4-SSP/SP, CPF nº 171.206.158-58 e sua mulher LUCIANA LEMOS GUMARAES LANG, RG nº 12.242.530-3-SSP/SP, CPF nº 508.412.201-82, brasileiros, advogados, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Coronel Honório nº 44, aptº 21, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$945.000,00 (novecentos e quarenta e cinco mil reais). Consta matriculada, pelo valor de R\$945.000,00 (novecentos e quarenta e cinco mil reais), emitida em 29 de agosto de 2003 e a certidão cópia de controle nº CE06.8026-SDDF/D569, emitida em 25 de setembro de 2003, pela SRF.

O Escr. Aut. *Pedro Capelanes de Andrade* (Pedro Capelanes de Andrade)

Av.2/166.988, em 11 de janeiro de 2010.

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/72, para ficar constado do presente nº 1, que o número correto do CPF de LUCIANA LEMOS GUMARAES LANG é 508.412.201-82, conforme se verifica do microfilme do título (rolo 6372), que deu origem ao referido registro, e não como consta (508.512.201-82).

- continua no verso -

Pág. 00061/00003

1121-1-AB-099354

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

14º Registro de Imóveis

14º RI 01456957

Matrícula: 166.988 Livro: 01

- continuação -

O Oficial *Ricardo Nahat* (Ricardo Nahat)

R.1166.988, em 11 de janeiro de 2010.

TÍTULO - VENDA E COMPRA.

Por escritura de 17 de dezembro de 2009 do 8º Tabelião de Notas desta Capital (L.º 3156, pág. 249), HENRIQUE DA SILVA GORDO LANG, RG nº 11.583.490-4-SSP/SP, CPF nº 171.206.158-58, e sua mulher LUCIANA LEMOS GUMARAES LANG, RG nº 12.242.530-3-SSP/SP, CPF nº 508.412.201-82, brasileiros, advogados, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Emanuel Kant nº 180, aptº 31, transmitiram a LUCIANO DOS SANTOS MEDEIROS, advogado, RG nº 2.119.586-SSP/SP, CPF nº 769.904-039-87, e sua mulher ANA CAROLINA TAKENAKA MEDEIROS, psicóloga, RG nº 28.466.549-5-SSP/SP, CPF nº 267.084.125-64, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, residentes na Avenida Heitor Pellegrino nº 148, aptº 101, o imóvel desta matrícula, em cumprimento ao compromisso de venda e compra de 03 de junho de 2009, não registrado, pelo valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

O Escr. Aut. *Pedro Capelanes de Andrade* (Pedro Capelanes de Andrade)

EM BRANCO
14º OF. DE REG. DE IMOVEIS

Pág. 00002/00003

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA FERNANDES GALLUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2024 às 13:36, sob o número WJMJ244049037189. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052138-37.2020.8.26.0100 e código apJy27nS.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 0052138-37.2020.8.26.0100

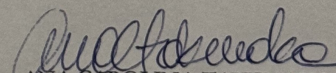
MELISSA TAKENAKA MEDEIROS, por si e **SABRINA TAKENAKA MEDEIROS**, assistida por sua genitora, ANA CAROLINA TAKENAKA, por sua advogada, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, vêm, com elevado respeito, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

1. Regulariza-se a representação processual das exequentes (docs. anexos).
2. Recorde-se que a penhora realizada nestes autos é referente à cota-parte do executado (50%) no imóvel situado na Alameda dos Arapanés, nº 70, apartamento 31, Indianópolis, São Paulo/SP, sendo a outa metade do bem de propriedade da mãe das menores (fls. 513/514).
3. O imóvel foi avaliado, em fevereiro de 2024, pelo valor médio de R\$ 4.670.000,00 (fls. 594/600), não impugnado pelo executado. O valor atual é de R\$ 4.900.000,00 (doc. anexo), que deve ser o valor do leilão, observando-se que a mãe das menores concorda com o leilão integral do apartamento desde que NÃO haja qualquer desconto em sua cota parte se não houver a alienação na primeira praça e que o pagamento de sua metade seja efetuado diretamente a ela pelo leiloeiro, considerando a necessidade de adquirir outro imóvel para morar com as filhas.
4. Assim, **REQUER-SE, com urgência**, seja viabilizado o acesso do leiloeiro aos autos, estabelecendo os parâmetros acima para o leilão.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 05 de março de 2025.

Fernanda F. Gallucci
OAB/SP nº 287.483


ANA CAROLINA TAKENAKA

FERNANDA GALLUCCI

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA ET EXTRA"

Por meio do presente instrumento particular de procuração **SABRINA TAKENAKA MEDEIROS**, portadora da cédula de identidade R.G. nº 54.117.750-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 424.785.728-26, neste ato assistida por sua genitora **ANA CAROLINA TAKENAKA**, brasileira, divorciada, psicóloga, portadora do RG nº 28.468.549-5 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob nº 263.084.128-64, residente e domiciliada na Alameda dos Arapanés, nº 70, apto 31, Moema, São Paulo/SP CEP 04524-000, nomeia e constitui suas procuradoras as advogadas **FERNANDA FERNANDES GALLUCCI**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 287.483, **MARIA EDUARDA CAMARGO DE SOUZA MEIRELLES**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 358.784, **HELENA BULLO ROBALINHO**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 483.524, **ISABELLA BRUNO TRENTIN DE ANDRADE E ARAUJO**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 447.167, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 494.894, **NÚBIA NAYARA CAIRES GANASSIN**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 445.589, **TAMIRIS DE LIMA BARROS**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 510.159, com escritório na Rua Pedroso Alvarenga, nº 755, cj. 22, Itaim Bibi, São Paulo/SP, outorgando-lhes amplos poderes, inclusive com a cláusula "ad judicium et extra", para que possa praticar todos os atos necessários para o fiel desempenho do presente mandato, ressalvando-se que os poderes de realização de audiência são exclusivos da primeira outorgada, e que os poderes às demais outorgadas estão condicionados à permanência no escritório contratado, *especialmente para representar na aludida demanda (0052138-37.2020.8.26.0100) e respectivos cumprimentos de sentença, consignando que são ratificados todos os atos praticados em nome da outorgante*, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos, celebrar acordo, receber e dar quitação, podendo agir em juízo ou fora dele, assim como substabelecer esta a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom, firme e valioso.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.



SABRINA TAKENAKA MEDEIROS



ANA CAROLINA TAKENAKA

Rua Pedroso Alvarenga, 755, cj. 22
Itaim Bibi, São Paulo/SP, 04531 010
Tel 11 3078 4066

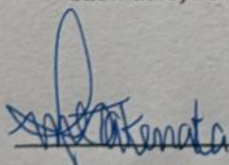
fernandagallucci.com.br

FERNANDA GALLUCCI

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA ET EXTRA"

Por meio do presente instrumento particular de procuração **MELISSA TAKENAKA MEDEIROS**, brasileira, solteira, estudante, portadora do RG nº 52.257.224-8, inscrita no CPF/MF sob o nº 400.112.608-74, residente e domiciliada na Alameda dos Arapanés, nº 70, apto 31, Moema, São Paulo/SP CEP 04524-000, nomeia e constitui suas procuradoras as advogadas: **FERNANDA FERNANDES GALLUCCI**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 287.483, **MARIA EDUARDA CAMARGO DE SOUZA MEIRELLES**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 358.784, **HELENA BULLO ROBALINHO**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 483.524, **ISABELLA BRUNO TRENTIN DE ANDRADE E ARAUJO**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 447.167, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 494.894, **NÚBIA NAYARA CAIRES GANASSIN**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 445.589, **TAMIRIS DE LIMA BARROS**, brasileira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 510.159, com escritório na Rua Pedroso Alvarenga, nº 755, cj. 22, Itaim Bibi, São Paulo/SP, outorgando-lhes amplos poderes, inclusive com a cláusula "ad judicium et extra", para que possa praticar todos os atos necessários para o fiel desempenho do presente mandato, **ressalvando-se que os poderes de realização de audiência são exclusivos da primeira outorgada**, e que os poderes às demais outorgadas estão condicionados à permanência no escritório contratado, **especialmente para representar na aludida demanda (0052138-37.2020.8.26.0100) e respectivos cumprimentos de sentença, consignando que são ratificados todos os atos praticados em nome da outorgante**, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos, celebrar acordo, receber e dar quitação, podendo agir em juízo ou fora dele, assim como substabelecer esta a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom, firme e valioso.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.



MELISSA TAKENAKA MEDEIROS

Rua Pedroso Alvarenga, 755, cj. 22
Itaim Bibi, São Paulo/SP, 04531 010
Tel 11 3078 4066

fernandagallucci.com.br



RE/MAX[®]
Urban

NINGUÉM NO MUNDO VENDE
MAIS IMÓVEIS QUE A **RE/MAX**[®]

Rua Estados Unidos, 1.725 - Jardins
Telefone: +55 11 2898 2000

Bem-vindos,

**Ana Carolina Takanaka Medeiros/
Luciano dos Santos Medeiros**





Elder Rondelli

CRECI 172.527-F / COFECI 20.079

elderrondelli@remax.com.br

Celular: +55 11 99917-2460



CORRETOR TOP AGENT DA RE/MAX BRASIL, ANOS 2017/2021, POR ALTO DESEMPENHO/ RESULTADOS, ENTRE MAIS DE 7.999 CORRETORES, QUE ATUAM EM TODO O BRASIL.

CORRETOR TOP AGENT DA RE/MAX URBAN/SP EM 2017/2021, QUE POR SEU TURNO FOI A FRANQUIA TOP 1 DO BRASIL (SINGLE OFFICE) 2018/2021.

MEMBRO DO 100% AWARDS CLUB EM 2018/2021, CATEGORIA INTERNACIONAL, ENTRE OS MELHORES CORRETORES DO GRUPO, NO MUNDO.

DESTAQUE NACIONAL / INTERNACIONAL, PORTADOR DE PRÊMIOS, MEDALHAS.

ORIGEM NA INDÚSTRIA, ADMINISTRADOR DE EMPRESAS, DIRETOR/PRESIDENTE EM CORPORAÇÕES NACIONAIS E MULTINACIONAIS.

**CORRETOR CRECI 172.517
AVALIADOR CNAI 20.079**



Gracia Assis

CRECI 216332-F / COFECI 37.122

graciaassis@remax.com.br

Celular: +55 11 97697-2136

CORRETOR TOP AGENT DA RE/MAX URBAN/SP EM 2021, QUE POR SEU TURNO ,FOI A FRANQUIA TOP 1 DO BRASIL (SINGLE OFFICE) 2018/2021.

MEMBRO DO 100% AWARDS CLUB EM 2021, CATEGORIA INTERNACIONAL, ENTRE OS MELHORES CORRETORES DO GRUPO, NO MUNDO.

DESTAQUE NACIONAL / INTERNACIONAL, PORTADOR DE PRÊMIOS, MEDALHAS.

CURSOS DE ESPECIALIZAÇÃO/TREINAMENTO NO BRASIL .

FORMADA EM ENGENHARIA CIVIL , MESTRE EM ENGENHARIA DE ESTRUTURAS; TRABALHEI PARA A MULTINACIONAL FRANCESA ALSTOM E PARA O CENTRO DE PESQUISA DA MARINHA DO BRASIL.

CORRETOR CRECI 216332

AVALIADORA CNAI 37.122

M.Sc ENGENHARIA DE ESTRUTURAS

CREA 45438 D



NOSSA HISTÓRIA



RE/MAX, LLC (Limited Liability Company) é hoje uma empresa de capital aberto, ainda com sede em Denver e liderada por seus fundadores, Dave e Gail Liniger. O sistema é baseado no recrutamento de corretores de alta produtividade e lhes proporciona um poderoso apoio, oportunidades educacionais e outras vantagens competitivas, sempre por meio da poderosa marca RE/MAX.

A partir de um único escritório que abriu em 1973, em Denver, Colorado, a RE/MAX cresceu e hoje é uma rede imobiliária global, operando agências com cerca de 100.000 associados de venda e franqueados. Esses associados constituem o maior número de corretores imobiliários do mundo. Através de seus esforços, eles fizeram com que a RE/MAX fosse hoje a imobiliária que mais vende no mundo.



fls. 780

RE/MAX
BRASIL

Ficha Técnica

Data de fundação: 1973, nos EUA.

Presença internacional: mais de 110 países; 9.000 franquias; mais de 144 mil corretores empreendedores

Entrada no Brasil: 2009

Número de franquias: 619

NOVO

Estados presentes: Todos os Estados da Federação + o DF

Lojas próprias: não tem

Força de Vendas: 7995

NOVO

Comissão de corretores empreendedores dividida igualmente entre o corretor captador e o corretor vendedor:

“A rede RE/MAX vende um imóvel a cada 20 segundos no mundo.”



RE/MAX
BRASIL

Premiações:

- Primeira no segmento imobiliário, de acordo com Top 500 da renomada revista americana Entrepreneur (2018), e entrou no Top 10 Global Franchise pela primeira vez na sétima posição.
- A RE/MAX tem oito Selos de Excelência ABF (Associação Brasileira de Franchising).
- Única franquia imobiliária do país a conquistar cinco estrelas no Guia de Franquias 2017/2018, 2018/2019 e 2019/2020 da revista Pequenas Empresas & Grandes Negócios.
- A RE/MAX está entre as franqueadoras TOP 25 do Franchising Brasileiro de 2018, premiação criada pelo Grupo Bittencourt.
- Top 11 Global Franchising da renomada revista americana Entrepreneur 500 (2020).
- 38º lugar no ranking de TOP 50 franquias do Brasil pela ABF.
- Melhor Franquia do Brasil em 2021, pela revista Pequenas Empresas & Grandes Negócios.





PLANO DE MKT E GESTÃO IMOBILIÁRIA

PLANO DE MARKETING

▶ Avaliação por escrito

▶ Cadastramento completo, contendo todas as informações pertinentes

▶ Realização de fotos profissionais

▶ Elaboração de textos publicitários para anúncios

▶ Anúncios nos Portais de maior relevância

▶ Destaque e Super Destaques nos Portais de maior audiência

Divulgação nas empresas parceiras apresentando

▶ comunicação, anúncios, e *single point of contact* afim de evitar a pulverização descontrolada



PLANO DE MARKETING

▶ Envio de e-mail marketing para *mailing* no perfil

▶ Administração e tratamento de todas as propostas

▶ Acompanhamento pessoal em todas as visitas, inclusive de corretores de outras imobiliárias

▶ *Feedback* após cada visita

▶ Relatórios quinzenais sobre o trabalho realizado

▶ *Open-House* com duração de 2 horas

▶ Assessoria jurídica e financeira (Max Finanças)

▶ Pós-Venda Integral



PLANO DE MARKETING

- ▶ Divulgação nas empresas parceiras da região, disponibilizando o imóvel em todas as imobiliárias de forma inteligente e controlada, evitando a pulverização descontrolada.
- ▶ Elaboração de flyers, folhetos, VÍDEO, Tour virtual.
- ▶ Marketing de “rua”: Ação de rua (distribuição massiva de publicidade pela Equipe do Grupo RE/MAX).
- ▶ POSICIONAMENTO e distribuição de publicidade nos influenciadores do local do imóvel à venda (serviços, comércio, etc.).



PLANO DE MARKETING

- ▶ Busca permanente de novas alternativas de comercialização.
- ▶ Colocação de placa sob medida no imóvel, quando permitida.
- ▶ Utilização de mídias sociais para postagens, com impulsionamento para públicos selecionados (Instagram, Face, etc.).



PARCERIA

Somos favoráveis a compartilhar os imóveis da nossa gestão compartilhada com as imobiliárias tradicionais – Trabalhamos em PARCERIA com mais de 700 Imobiliárias e Corretores Autônomos.

- Divulgamos o seu imóvel para as imobiliárias parceiras e também aos corretores autônomos parceiros.
- Contratando a RE/MAX você contará com centenas de CORRETORES, interessados na venda do seu imóvel.

Temos como objetivo a venda mais rápida do seu imóvel ! Nós coordenamos a **COMERCIALIZAÇÃO** do imóvel enquanto a **VENDA** pode ser feita por **TODOS** os parceiros



VOCÊ SABIA QUAL O TEMPO MÉDIO PARA VENDA DE UM IMÓVEL NO BRASIL? 789

15 MESES

Principais fatores são:

- Influências mercadológicas, inclusive Econômicas
- Documentação desatualizada
- Má qualidade dos anúncios
- Corretor despreparado
- Preço incompatível com o mercado

RE/MAX URBAN

Abaixo da média, chegando a **130/140 dias**, depende muito da conservação do imóvel, do edifício, sua localização e Preço correto.

Exceções à regra existem e cada caso deverá ser analisado a parte.



Fatores que influenciam no preço do imóvel



NOTA:

Valor do IPTU e CONDOMÍNIO, são fatores que influenciam no preço do imóvel também.

Média de mercado do valor de condomínio - entre R\$13,00 a R\$19,00 por m² da área privativa do apartamento.



NOSSOS DIFERENCIAIS EM RELAÇÃO AO MERCADO NORMAL x GESTÃO COM EXCLUSIVIDADE

- DEDICAÇÃO E TRABALHO FOCADO NA VENDA DE SEU IMÓVEL;
- DIVULGAÇÃO ASSERTIVA PARA O PÚBLICO ALVO;
- ESTUDO DE MERCADO COMPLETO, COM PRECIFICAÇÃO E POSICIONAMENTO CORRETO;
- RELATÓRIOS DE ACOMPANHAMENTO
- PROSPECÇÃO DE CLIENTES NO PERFIL DESEJADO;



PLANO DE MKT E GESTÃO IMOBILIÁRIA

Elder Rondelli / Gracia Assis – Consultores Remax



POSICIONAMENTO ATUAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA FERNANDES GALLUCI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 07:55, sob o número WJMJ25405137847. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052138-37.2020.8.26.0100 e código 91VcjoRy



ACM ANÁLISE COMPARATIVA DE MERCADO

alameda dos Arapanés 70 , unidade 31
257,08 m² / 4 vagas

ACM – O QUE É?



Análise realizada com
IMÓVEIS DISPONÍVEIS no
mercado atual no mesmo perfil



Análise realizada
com **IMÓVEIS VENDIDOS**
no mesmo perfil



Comparativo realizado com
IMÓVEIS NO MESMO PERFIL:
metragem, localização,
valores, etc

Fonte: sistema RE/MAX, Google, 123i, Coelho, etc



COMPARATIVO 1

zap

Alugar Comprar Lançar

27 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Moema / Rua Gaivota

Venda

R\$ 6.980.000

Condomínio: R\$ 3.100 IFTU: R\$ 1.900/ano

186 m² 2 quartos 3 banheiros

2 vagas 6 andar 2 suítes

Todas as características

Endereço

Rua Gaivota, 65 - Moema, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos à venda, 186m² - Moema

R\$ 6.980.000,00

R\$ 37.526,88 m²

Rua Gaivota, 65

Localizado a 350m. da alameda
dos Arapanés 70

Idade da edificação: 24 anos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA FERNANDES G. ALBUQUERQUE e Tereza de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2025 às 07:59:17, sob o número WJMJ25405137847. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052138-37.2020.8.26.0100 e código 91VcjoRy.

COMPARATIVO 2

chaves na mão

Procurar imóveis ou veículos

R\$ 4.500.000
Candamínio R\$ 6.080
IPTU: R\$ 28000

Simular parcelas

270m² Área 3 Quartos 3 Suite 5 Banheiros 4 Garagens

Apartamento em Moema, São Paulo/SP.

Rua Canário, 437
Moema, São Paulo

NOVA SOLAR
Anunciante Gold
CRECI: 13666
No portal desde

Mensagem

Mensagem
Olá, gostaria

Email
Digite seu em

Nome

R\$ 4.500.000,00

R\$ 16.666,67 m²

Rua Canario, 437

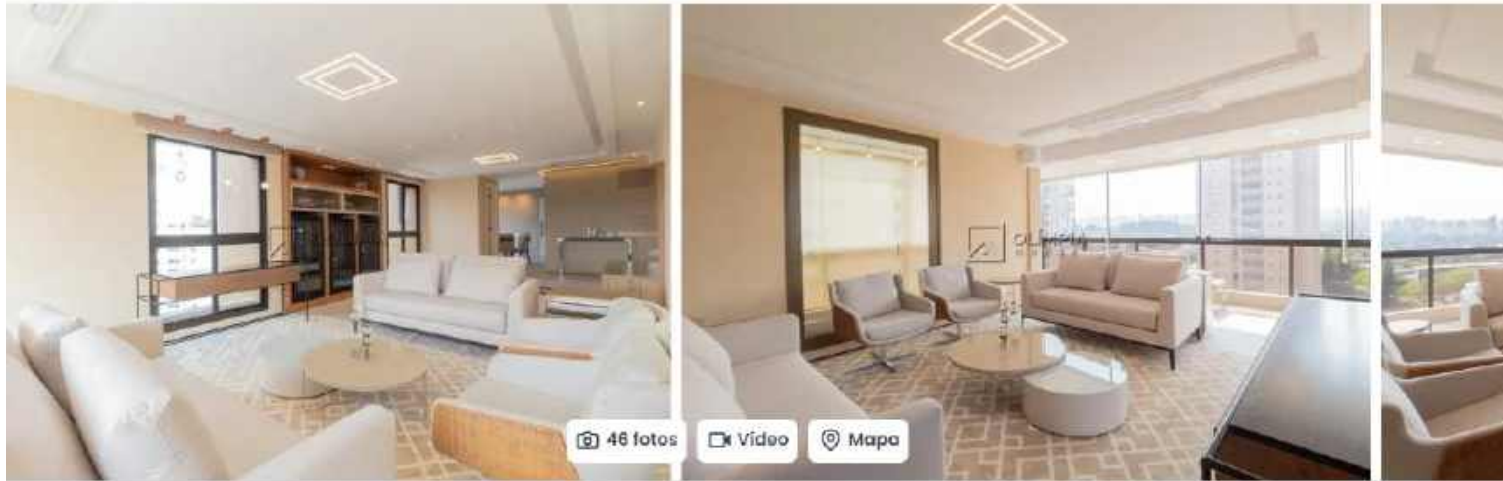
**Localizado a 700ms. da
alameda dos Arapanés 70**

Idade da edificação: 17 anos

COMPARATIVO 3



Alugar Comprar Lançament



46 fotos Vídeo Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Moema / Alameda dos Arapanés

Venda
R\$ 3.499.980 * Condomínio R\$ 4.400 IPTU R\$ 2.261/ano

211 m² 4 quartos 3 banheiros
3 vagas 3 suítes Aceita animais

Todas as características

Endereço
Alameda dos Arapanés, 178 - Moema, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 211 m² por R\$ 3.499.980

R\$ 3.499.980,00

R\$ 16.587,58 m²

Al. dos Arapanes, 178

Localizado a 100ms. da
alameda dos Arapanés 70

Idade da edificação: 35 anos



COMPARATIVO 4

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos

36 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Moema / Avenida Chibará

Venda

R\$ 3.900.000 * Condomínio: R\$ 4.400 IPTU: R\$ 2.700/ano

304 m² 3 quartos 4 banheiros

3 vagas 3 suítes Piscina

Todas as características

Endereço

Avenida Chibará, 99 - Moema, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 304 m² por R\$ 3.900.000

R\$ 3.900.000,00

R\$ 12.828,95 m²

Av. Chibaras, 99

Localizado a 400ms. da alameda
dos Arapanés 70


Idade da edificação: 13 anos



COMPARATIVO 5

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços


Favorito Compartilhar



Apartamento - 250m² - 4 quartos - 5 vagas

Venda R\$ 5.850.000
Condomínio R\$ 4.481

AV Jurucá, 664, Moema, São Paulo



250 m² tot.
250 m² útil
6 banheiros
5 vagas
4 quarto
4 suíte
19 anos

MOEMA NOBRE! 4 SUÍTES, 5 VAGAS! LINDA VISTA!

R\$ 5.850.000,00

R\$ 23.400,00 m²

Av. Juruce, 664

Localizado a 1,7kms. da alameda
dos Arapanés 70

Idade da edificação: 19 anos



COMPARATIVO 6

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Favorito Compartilhar

Apartamento 275m² - 4 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 6.300.000
Condomínio R\$ 4.600 - IPTU R\$ 1.800

Av. Jandira, 656, Moema, São Paulo

275 m² tot. **275 m² útil** 6 banheiros **4 vagas** 4 quarto 4 suítes

19 anos

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 275 m² por R\$ 6.300.000,00 - Moema - São Paulo/SP

R\$ 6.300.000,00

R\$ 22.909,09 m²

Av. Jandira, 656

Localizado a 1,5kms. da alameda dos Arapanés 700

Idade da edificação: 18 anos



COMPARATIVO 7

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóveis Serviços

Favorito Compartilhe

Apartamento - 250m² - 4 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 4.500.000
Condomínio R\$ 2.000 - IPTU R\$ 630

Av. Divino Salvador 395, Moema, São Paulo

250 m² tot. 250 m² útil 3 banheiros 5 vagas 4 quarto 4 suites 19 anos

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 250 m² por R\$ 4.500.000,00 - Moema - São Paulo/SP

R\$ 4.500.000,00

R\$ 18.000,00 m²

Av. Divino Salvador, 395

Localizado a 1,0km.da alameda
dos Arapanés 70

Idade da edificação: 19 anos



25

COMPARATIVO 8

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Favorito Compartilhe

Apartamento - 250m² - 4 quartos - 5 vagas

Venda R\$ 3.600.000
Condomínio R\$ 3.200 - IPTU R\$ 1.800

Av. Divino Salvador 731, Moema, São Paulo

250 m² tot. **250 m² útil** 5 banheiros **5 vagas** 4 quarto 4 suíte

20 anos

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 250 m² por R\$ 3.600.000,00 - Moema - São Paulo/SP

R\$ 3.600.000,00

R\$ 14.400,00 m²

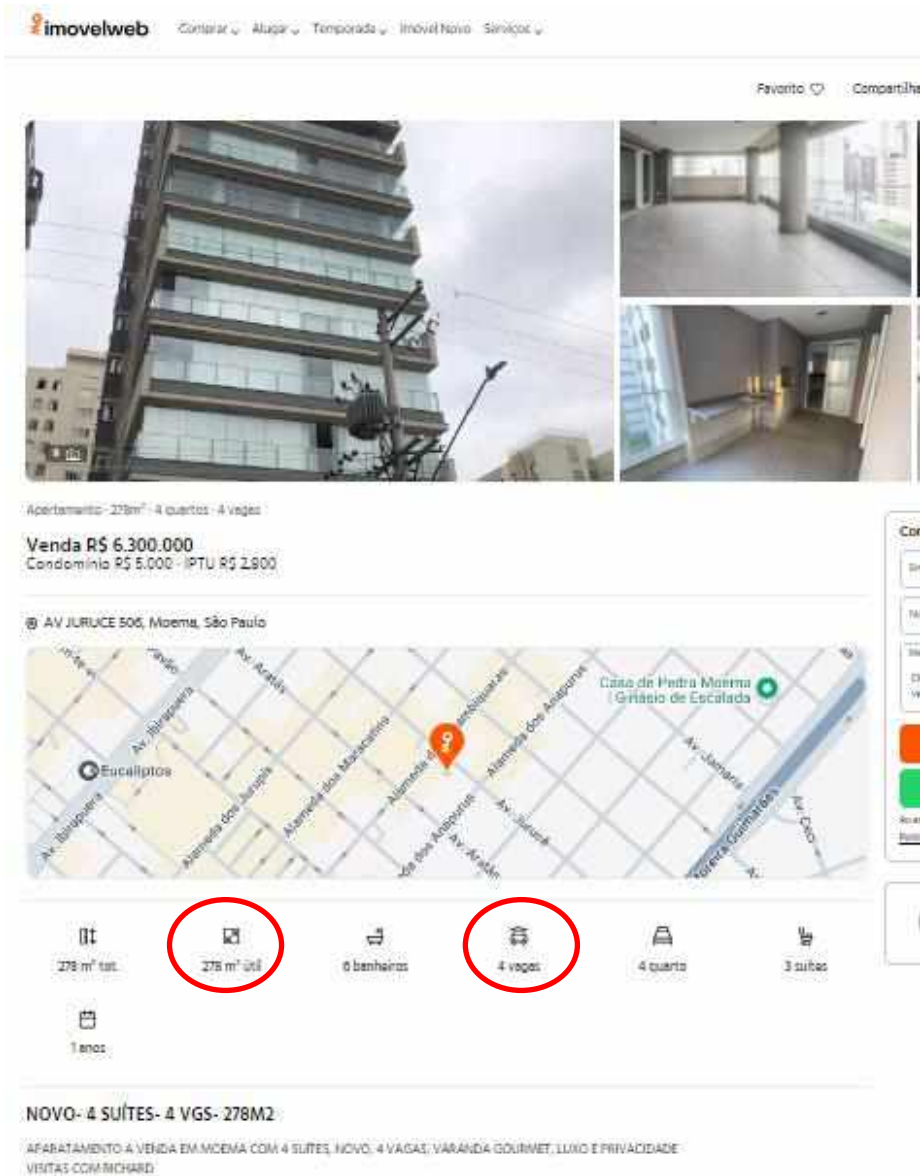
Av. Divino Salvador, 731

Localizado a 1,4kms. da
alameda dos Arapanés 700

Idade da edificação: 20 anos



COMPARATIVO 9



imovelweb Contatar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Favorito Compartilhar

Apartamento - 278m² - 4 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 6.300.000
Condomínio R\$ 5.000 - IPTU R\$ 2.800

AV JURUCÊ 506, Moema, São Paulo

278 m² tot. 278 m² útil 0 banheiros 4 vagas 4 quartos 3 suítes 1 ano

NOVO - 4 SUÍTES - 4 VGS - 278M2

APARTAMENTO À VENDIA EM MOEMA COM 4 SUÍTES, NOVO, 4 VAGAS, VARANDA GOURMET, LUXO E PRIVACIDADE VISITAS COM MOCHARD

R\$ 6.300.000,00

R\$ 22.661,87 m²

Av. Jurucê, 506

Localizado a 1,5kms. da
alameda dos Arapanés 70

Idade da edificação: 5 anos



COMPARATIVO 10

imovelweb Compra Aluga Temporada Investir Nova Serviços

Em qual língua? Questões Favorito Compartilhar

Apartamento - 240m² - 4 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 3.400.000
Condomínio R\$ 3.551 - IPTU R\$ 1.916

@ R. Inhambu, 1069, Moema, São Paulo

240 m² tot. 240 m² útil 5 banheiros 4 vagas 4 quarto 2 suíte 26 anos

Apartamento para VENDA - Moema

R\$ 3.400.000,00

R\$ 14.166,67 m²

Rua Inhambu, 1069

**Localizado a 1,5kms. da alameda
dos Arapanés 70**

Idade da edificação: 26 anos



COMPARATIVO 11

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Favorito Compartilhar

Apartamento: 300m² - 4 quartos - 5 vagas

Venda R\$ 4.800.001
Condomínio R\$ 5.700 - IPTU R\$ 3.000

AL Dos Aicás, 159, Moema, São Paulo

300 m² tot. **300 m² útil** 5 banheiros **5 vagas** 4 quartos 3 suítes

16 anos

300m², 5 vagas, em Moema

R\$ 4.800.001,00

R\$ 16.000,00 m²

Al. dos Aicás, 159

**Localizado a 1,0km. da alameda
dos Arapanés 70**

Idade da edificação: 16 anos



COMPARATIVO 12

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóveis Serviços

Favorito Compartilhar

Apartamento - 275m² - 4 quartos - 4 vagas

Venda R\$ 3.450.000
Condomínio R\$ 4.080 - IPTU R\$ 1.600

Alameda dos Guaramomis 231, Moema, São Paulo

275 m² tot. 275 m² útil 0 banheiros 4 vagas 4 quarto 4 suítes 23 anos

Apartamento com 4 dormitórios à venda, 275 m² por R\$ 3.450.000,00 - Moema - São Paulo/SP

R\$ 3.450.000,00

R\$ 14.462,81 m²

Al. dos Guaramomis, 231

Localizado a 1,4kms. da alameda dos
Arapanés 70

Idade da edificação: 23 anos



ACM – PLANILHA COMPARATIVA DE MERCADO

PLANILHA A.C.M. (ANÁLISE COMPARATIVA DE MERCADO)

Endereços de imóveis comparativos:	Valor pedido	A.U.	dorms	vagas	Valor m ² pedido	Média vendidos (10% desconto)	Valor m ² vendido
Rua Gaivota, 65 - Edifício Oscar Ibirapuera- Trisul	R\$ 6.980.000,00	186	2	2	R\$ 37.526,88	R\$ 6.282.000,00	R\$ 33.774,19
Rua Canario, 437 - Edf.Art Deco	R\$ 4.500.000,00	270	3	4	R\$ 16.666,67	R\$ 4.050.000,00	R\$ 15.000,00
Al. dos Arapanes, 178 - Edf.Arc En Ciel	R\$ 3.499.980,00	211	4	3	R\$ 16.587,58	R\$ 3.149.982,00	R\$ 14.928,82
Av. Chibaras, 99 - Edf. Ethos Moema	R\$ 3.900.000,00	304	3	3	R\$ 12.828,95	R\$ 3.510.000,00	R\$ 11.546,05
Av. Juruce, 664 - Edf. Piazza Della Fortezza	R\$ 5.850.000,00	250	4	5	R\$ 23.400,00	R\$ 5.265.000,00	R\$ 21.060,00
Av. Jandira, 656- Edf.Quasar Moema	R\$ 6.300.000,00	275	4	4	R\$ 22.909,09	R\$ 5.670.000,00	R\$ 20.618,18
Av. Divino Salvador, 395 - Edf. Chateau de Blois	R\$ 4.500.000,00	250	4	5	R\$ 18.000,00	R\$ 4.050.000,00	R\$ 16.200,00
Av. Divino Salvador, 731 - Edf. Petit Palais	R\$ 3.600.000,00	250	4	5	R\$ 14.400,00	R\$ 3.240.000,00	R\$ 12.960,00
Av. Jurucê, 506 - Edf. Dolce Moema	R\$ 6.300.000,00	278	4	4	R\$ 22.661,87	R\$ 5.670.000,00	R\$ 20.395,68
Rua Inhambu, 1069- Edf.Auguste Rodin	R\$ 3.400.000,00	240	4	4	R\$ 14.166,67	R\$ 3.060.000,00	R\$ 12.750,00
Al. dos Aicas, 159- Edf Vogue Moema	R\$ 4.800.001,00	300	4	5	R\$ 16.000,00	R\$ 4.320.000,90	R\$ 14.400,00
Al. dos Guaramomis, 231 - Edf. Colinas de Ankara	R\$ 3.450.000,00	275	4	4	R\$ 12.545,45	R\$ 3.105.000,00	R\$ 11.290,91
					18974,43039	Média m ² vendidos	17076,98735

alameda dos Arapanés 70 , unidade 31 - Edifício Maison Daphne - Condomínio R\$ 5600,00- IPTU mensal R\$3.039,22 - 21 anos

A.U.	dorms	Vagas	Média Vr m ² pedido	Valor Médio de Mercado
257,08	4	4	R\$ 18.974,43	R\$ 4.877.946,56

A.U.	dorms	Vagas	Média Vr m ² vendido	Valor realizado na Avaliação Comparativa de Mercado
257,08	4	4	R\$ 17.076,99	R\$ 4.390.151,91

Considerando a média do m²
“pedido” em condomínios
residenciais com o mesmo
perfil: **R\$ 18.974,43**



Valor de m² “realizado” (-10% de fator oferta):
R\$ 17.076,98

CRITÉRIOS DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – REGULAR

(C) REGULAR – Significa que o imóvel requer ou já recebeu pequenos reparos ou que no imóvel foram feitos serviços de recuperação ou restauração recentemente. Por este motivo, o imóvel está em condições próximas ao de um novo. É atribuído este critério ao imóvel que tenha permanentes atividades de manutenção que mantenham eficientemente a aparência ou uso em condições de novo e que requeira apenas limpeza sem necessidade de mão de obra especializada para manter essas condições de uso e aparência. Também se atribui este critério à edificação seminova ou que tenha tido reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, sendo que seu estado geral tenha condições de ser recuperado apenas com eventuais reparos superficiais ou pintura externa e interna.



Valor de venda inicial proposto:

R\$ 4.900.000,00

Valor m² : R\$ 19.060,21



Nota1: Imóvel apresenta estado de conservação REGULAR.

Nota2 : No decorrer da comercialização, sentiremos melhor a competitividade do imóvel no mercado e a aceitação do público com relação ao preço de venda ofertado.



Unidades vendidas no Edifício Maison Daphne– Base do ITBI SP

Não ocorreram vendas no prédio de 2019 a 2024 – de 2018 a 2013 - de 2012 a 2006



OBRIGADO!

Elder Rondelli

CRECI 172.527-F / COFECI 20.079

elderrondelli@remax.com.br

Celular: +55 11 99917-2460

Gracia Assis

CRECI 216332-F / COFECI 37.122

graciaassis@remax.com.br

Celular: +55 11 97697-2136

