

CORRETOR IMOBILIÁRIO
LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Avaliação Mercadológica

PESQUISA DE MERCADO

10/02/2026

RUA SÃO ROQUE, Nº 46 - SALA 01 - CENTRO - BOITUVA/SP - CEP:18550-075

CONTATO: (15) 98157-9292

GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM / WWW.GUSTAVOJUREMA.COM

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

APARTAMENTO EDIFÍCIO GIOCONDA

AV. ANTONIO JUSTA, Nº 3.440, MEIRELES, FORTALEZA - CE

MATRÍCULA NÚMERO Nº 31.129

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE FORTALEZA -
CEARÁ**



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

APARTAMENTO EDIFÍCIO GIOCONDA

DESCRIÇÃO

Imóvel: Um apartamento residencial, de nº502, localizado no 5º Pavimento de um prédio de apartamentos denominado Edificio Gioconda, situado, nesta cidade, bairro Meireles, na Av. Antonio Justa, nº3440, com uma área propria de 204,30m2, área comum de 80,435m2, correspondendo no terreno a uma fração ideal do 5,729%, o qual é de dominio pleno, a área do terreno em que esta construído o prédio é de 1.303,10m2.

MAT.: 31129 - Página: 1 de 3 - Pedido: 21.684.341

Cartório de Registro de Imóveis de 1ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ Rua General Sampaio, 1583 - Fone: 226-2381 Circulante Renata Alves Pereira OFICIAL	<table><tr><td colspan="2">MATRÍCULA</td><td>31.129</td></tr><tr><td>ASSISTENTE</td><td>ASSISTENTE</td><td>ASSISTENTE</td></tr><tr><td>ASSISTENTE</td><td>ASSISTENTE</td><td>ASSISTENTE</td></tr></table>	MATRÍCULA		31.129	ASSISTENTE	ASSISTENTE	ASSISTENTE	ASSISTENTE	ASSISTENTE	ASSISTENTE
MATRÍCULA		31.129								
ASSISTENTE	ASSISTENTE	ASSISTENTE								
ASSISTENTE	ASSISTENTE	ASSISTENTE								

Indicação: Um apartamento residencial, de nº502, localizado no 5º Pavimento de um prédio de apartamentos denominado Edificio Gioconda, situado, nesta cidade, bairro Meireles, na Av. Antonio Justa, nº3440, com uma área propria de 204,30m2, área comum de 80,435m2, correspondendo no terreno a uma fração ideal do 5,729%, o qual é de dominio pleno. A área do terreno em que esta construído o prédio é de 1.303,10m2.

Proprietários: CHAL-CONSTRUTORA RAIMUNDO ALVES LIMA, com sede nesta cidade, CNO nº 07.240.088/0001-66, com Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado do Ceará, sob nº 12.365/53, por despacho de 31.03.53, e posteriores alterações, neste ato representada por Francisco de Andrade Sousa, brasileiro, casado, empº civil, CPF nº 009.452.18/68, residente nesta cidade, conforme procuração lavrada no livro 187, fls. 142, do Cartório Araripé 4ª Comarca.

Título Adquirido: Matrícula nº 420.727, deste Cartório.

Oficial: Renata Alves Pereira, Oficial.

Matrícula: 31.129, de 12 de janeiro de 1983.

Título: Compra e venda.

Transmissões: CHAL-CONSTRUTORA RAIMUNDO ALVES LIMA, acima qualificada.

Adquiridos: RAIMUNDO ALVES LIMA, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF nº 004.014.393-72, Ident. de n.º 7103, e 53.383-2702-Ce, residentes / nesta cidade.

Forma do Título: Contrato por Instrumento Particular de compra e venda, alíquo com Obrigações e Quitação Parcial, datado de 30 de dezembro de 1982, em 03 vias assinadas pelos contratantes.

Valores: R\$ 12.531.000,00 pagos assim R\$ 11.271.000,00 mediante financiamento de CPF, ao qual a vendedora entrega à CPF, para amortização de seu débito, para com ela; e R\$ 1.260.000,00 já entregues à vendedora pelos compradores, a título de sinal e princípio de pagamento.

Condições: Mencionadas.

Registrado por: Oficial Renata Alves Pereira (Des. Compromissada)

Oficial: Renata Alves Pereira, Oficial.

Matrícula: 31.129, de 12 de janeiro de 1983.

Outros: Hipoteca.

Crédito: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, Filial do Ceará, Ag. Aldeota, CNO nº 00140105/0010, representada por Raimundo Almeida, brasileiro, casado, /

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

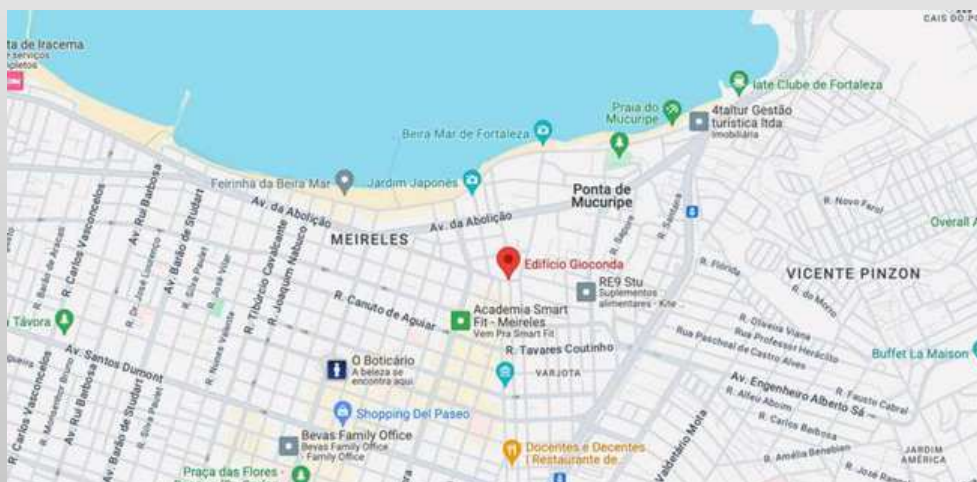
CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

MAPA DE REGIÃO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

MAPA RELEVO



MAPA SATÉLITE



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

INFRAESTRUTURA LOCAL

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

- PRAIA DO NÁUTICO



- COCO BAMBU BEIRA MAR



- ESPIGÃO DO NÁUTICO



CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

AVALIAÇÃO UTILIZADA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

Para realizar uma análise criteriosa e detalhada, considerando a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizada uma avaliação mercadológica. Essa avaliação identificou imóveis similares na mesma região, com o objetivo de identificar o potencial de venda do bem que será leilado.

Todas as informações apresentadas foram baseadas na propriedade localizada na AV. ANTONIO JUSTA, Nº 3.440, MEIRELES, FORTALEZA - CE

A avaliação considerou diversos critérios essenciais, como a localização, priorizando a proximidade de serviços, transporte público, escolas, padarias, farmácias e outros estabelecimentos essenciais. Além disso, levou-se em conta o tamanho do imóvel, incluindo a área construída e o terreno, fator fundamental na análise. Foi considerada também a idade do empreendimento, a infraestrutura local, avaliando a qualidade dos serviços públicos, redes de água e energia, bem como as perspectivas de valorização futura da região, oferecendo uma visão abrangente sobre o potencial de valorização imobiliária no local.

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

AMOSTRA DE MERCADO

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

1. [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-MEIRELES-BAIRROS-FORTALEZA-COM-GARAGEM-90M2-VENDA-RS360000-ID-2866604163/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.vivareal.com.br/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-MEIRELES-BAIRROS-FORTALEZA-COM-GARAGEM-90M2-VENDA-RS360000-ID-2866604163/?SOURCE=RANKING%2CRP)



Apartamento para comprar com 90 m², 3 quartos, 3 banheiros, 1 vaga em
Meireles, Fortaleza
Avenida Antônio Justa

90 m² 3 3 1

R\$ 360.000
Cond. R\$ 930

Contatar

2. [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-MEIRELES-BAIRROS-FORTALEZA-COM-GARAGEM-131M2-VENDA-RS730000-ID-2849222322/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.vivareal.com.br/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-MEIRELES-BAIRROS-FORTALEZA-COM-GARAGEM-131M2-VENDA-RS730000-ID-2849222322/?SOURCE=RANKING%2CRP)



Apartamento para comprar com 131 m², 3 quartos, 3 banheiros, 1 vaga em
Meireles, Fortaleza
Avenida Antônio Justa

131 m² 3 3 1

R\$ 730.000
Cond. R\$ 1.104 • IPTU R\$ 220
Preço abaixo do mercado

Contatar

3. [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-4-QUARTOS-MEIRELES-BAIRROS-FORTALEZA-COM-GARAGEM-172M2-VENDA-RS870000-ID-2713576390/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.vivareal.com.br/IMOVEL/APARTAMENTO-4-QUARTOS-MEIRELES-BAIRROS-FORTALEZA-COM-GARAGEM-172M2-VENDA-RS870000-ID-2713576390/?SOURCE=RANKING%2CRP)



Apartamento para comprar com 172 m², 4 quartos, 4 banheiros, 2 vagas em
Meireles, Fortaleza
Avenida Antônio Justa

172 m² 4 4 2

R\$ 870.000
Cond. R\$ 1.600

Contatar

4. [HTTPS://WWW.VIVAREAL.COM.BR/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-MEIRELES-BAIRROS-FORTALEZA-COM-GARAGEM-290M2-VENDA-RS1680000-ID-2847584115/?SOURCE=RANKING%2CRP](https://www.vivareal.com.br/IMOVEL/APARTAMENTO-3-QUARTOS-MEIRELES-BAIRROS-FORTALEZA-COM-GARAGEM-290M2-VENDA-RS1680000-ID-2847584115/?SOURCE=RANKING%2CRP)



Apartamento para comprar com 290 m², 3 quartos, 4 banheiros, 2 vagas em
Meireles, Fortaleza
Avenida Antônio Justa

290 m² 3 4 2

R\$ 1.680.000
Cond. R\$ 2.650
Preço abaixo do mercado

Contatar

CORRETOR IMOBILIÁRIO

LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA

CRECI 233764-F / CNAI: 49437

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

ENDEREÇO:

AV. ANTONIO JUSTA, Nº 3.440, MEIRELES, FORTALEZA - CE

ENDEREÇO DO TERRENO	METRAGEM	VALOR	VALOR DO M2
Avenida Antônio Justa, 3550 - Meireles, Fortaleza - CE	90	R\$ 360.000,00	R\$ 4.000
Avenida Antônio Justa, 3309 - Meireles, Fortaleza - CE	131	R\$ 730.000,00	R\$ 5.573
Avenida Antônio Justa - Meireles, Fortaleza - CE	172	R\$ 870.000,00	R\$ 5.058
Avenida Antônio Justa, 3300 - Meireles, Fortaleza - CE	190	R\$ 1.680.000,00	R\$ 8.842
		MEDIA TOTAL DO M2	R\$ 5.868

METRAGEM IMÓVEL: 204,30 M2

X

MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$5.868

Buscando, de forma efetiva, a conclusão da avaliação mercadológica do imóvel, o qual não teve vistoria interna realizada, a avaliação foi baseada em anúncios com características próximas e integrando todos os atributos da região. Considero as variações do mercado e, aplicando critérios consistentes, apresento a conclusão no mês de fevereiro, que o valor de mercado do imóvel é de:

R\$ 1.198.832,40

(UM MILHÃO CENTO E NOVENTA E OITO MIL E OITOCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS)


LUIS GUSTAVO JUREMA FERREIRA
CORRETOR IMOBILIÁRIO

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO

Edifício GIOCONDA

fls. 589

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Antônio Justa, nº 3440 – Bairro Meireles – Fortaleza - CE

MATRICULA NÚMERO: 31.129



CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:

DESCRIÇÃO

Um apartamento residencial de nº 502, localizado no 5º pavimento de um prédio de apartamentos denominado Edifício Gioconda, situado nesta cidade, bairro Meireles, na Avenida Antônio Justa, nº 3440 –, com uma área própria de 204,30m², área comum de 80,435m², correspondendo ao terreno de uma fração ideal de a 5,728% o qual é denominado pleno. A área do terreno em que está construído o prédio é de 1.303,10m²

INSCRIÇÃO REG. FICHA N.º	Cartório do Registro de Imóveis da 1.ª Zona COMARCA DE FORTALEZA — CEARÁ Rua General Sampaio, 1288 — Fone: 228-3281 <i>Crizantina Dimental Alves Pereira</i> OFICIAL	MATRÍCULA 31.129
	REGISTRO GERAL	DATA 12-01-83.
	SUBSCRIÇÃO	FICHA 1
	Imóvel: Um apartamento residencial, de nº502, localizado no 5º Pavimento de um prédio de apartamentos denominado Edifício Gioconda, situado nesta cidade, bairro Meireles, na Av. Antonio Justa, nº3440, com uma área própria de 204,30m², área comum de 80,435m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 5,728%, o qual é de domínio pleno. A área do terreno em que está construído o prédio é de 1.303,10m².	
Proprietários: GRAL-CONSTRUTORA RAIMUNDO ALVES LTDA, com sede nesta cidade, CGC ME nº07.240.088/0001-68, com Contrato Social arquivado na Junta Comercial, do Estado do Ceará, sob nº12.388/53, por despacho de 31.03.53, e posteriores alterações, neste ato representada por Francisco de Andrade Garcez, brasileiro, casado, engº civil, CPF nº009.452.181-68, residente nesta cidade, conforme procuração lavrada no livro 187, fls.142, do Cartório Araripe da Comarca.		
Título Aquisitivo: Matrícula nº20.727, deste Cartório.		
Oficial: <i>Crizantina Dimental Alves Pereira</i>		
R.01/ 31.129, de 12 de janeiro de 1983.		
Título: Compra e venda.		
Transmittente: GRAL-CONSTRUTORA RAIMUNDO ALVES LTDA, acima qualificada.		
Adquirente: EMILSON CARVALHO DE ALBUQUERQUE, e sua mulher NILCE JATAMY DE ALBUQUERQUE, brasileiros, casados, comerciantes, inscritos no CPF nº004.014.393-72, Ident. de nºs.7103, e 93.383-SPSP-Ce, residentes nesta cidade.		
Forma do Título: Contrato por Instrumento Particular de compra e venda mútuo com Obrigações e Quitação Parcial, datado de 30 de dezembro de 1982, em 03 vias assinadas pelos contratantes.		
Valor: R\$ 12.533.000,00 pagos assim R\$11.273.000,00 mediante financiamento da CEF, os quais a vendedora entrega à CEF, para amortização de seu débito, para com ela; e R\$1.260.000,00 já entregues à vendedora pelos compradores, a título de sinal e princípio de pagamento.		
Condições: Nãoconstam.		
Registrado por: <i>Maria Fátima Barbosa Pereira</i> (Enc. Compromissada)		
Oficial: <i>Crizantina Dimental Alves Pereira</i>		
R.02/ 31.129, de 12 de janeiro de 1983.		
Ônus: Hipoteca.		
Credora: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, Filial do Ceará, Ag. Aldeota, CGC nº00360305/0919, representada por Eloy Moita Prado, brasileiro, casado,		

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAIMUNDO JOSE DE ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/02/2026 às 09:24, sob o número WSRQ26700020891. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000113-69.2017.8.26.0547 e código VtHzMMqu.



1 - Considerações iniciais:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº (0000113-69.2017.8.26.0547) realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando 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 apresentados no processo onde o imóvel se situa.

O imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

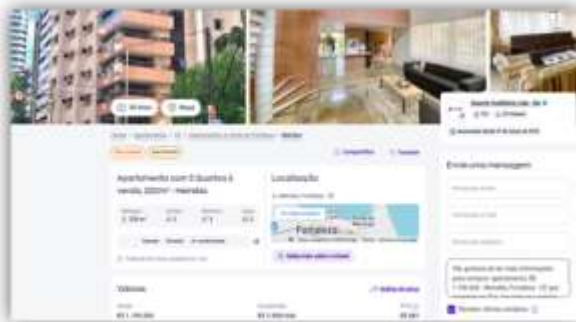
O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praxeado.

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

AMOSTRA - PESQUISA DE MERCADO

LINKS:

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-meireles-bairros-fortaleza-com-garagem-251m2-venda-RS1300000-id-2854689416/?source=ranking%2Crp>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-ar-condicionado-meireles-fortaleza-ce-220m2-id-2635649329/?source=ranking%2Crp>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-meireles-bairros-fortaleza-com-garagem-247m2-venda-RS2600000-id-2865281855/?source=ranking%2Crp>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-meireles-bairros-fortaleza-com-garagem-250m2-venda-RS1200000-id-2824827836/?source=ranking%2Crp>



MÉDIA DE VALOR DO IMÓVEL:
204,3 m² x R\$ 6.478,67 (m²)

	valor	m²	Vm²
Avenida Antônio Justa, 2880 - Meireles, Fortaleza - CE	R\$ 1.300.000	251	R\$ 5.179,28
Meireles, Fortaleza - CE	R\$ 1.190.000	220	R\$ 5.409,09
Avenida Antônio Justa, 85429 - Meireles, Fortaleza - CE	R\$ 2.600.000	247	R\$ 10.526,32
Avenida Antônio Justa, 2880 - Meireles, Fortaleza - CE	R\$ 1.200.000	250	R\$ 4.800,00
			R\$ 6.478,67

Conclui-se a Avaliação do imóvel pelo valor de **R\$ 1.323.592,77 (Um milhão, trezentos e vinte e tres mil, quinhentos e noventa e dois reais e setenta e sete centavos)** para o mês de fevereiro de 2026.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2026.


André Ventura
Creci 177.801

Av. Indianópolis, 1337 - Indianópolis São Paulo/SP - CEP: 04063-002
(11) 91428-3454 (11) 3842-3333 contato@fioravantieventura.com.br

Dados Cadastrais do Imóvel – Edifício GIOCONDA

Matricula número: 31.129

Avenida Antônio Justa, nº 3440 – Bairro Meireles – Fortaleza - CE

Cartório de Registro de Imóveis 1º Zona Comarca de Fortaleza - Ceará

INTRODUÇÃO

Processo número 0000113-69.2017.8.26.0547, onde figuram como autores Edina Maria Maciel Ferreira

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca de Fortaleza - Ceará, descrito na matrícula número 31.129.

SOBRE O CONDOMÍNIO

O Condomínio Edifício Gioconda está localizado em Antônio Justa, no bairro Meireles na cidade de Fortaleza. Seus imóveis tem 4 dormitórios, 4 banheiros, 204,30m² de área, 2 vagas. Conta com instalações como Churrasqueira, Piscina adulto descoberta, Portaria, Deck, Depósito.





CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

IMÓVEL:

Um apartamento residencial de nº 502, localizado no 5º pavimento de um prédio de apartamentos denominado Edifício Gioconda, situado nesta cidade, bairro Meireles, na Avenida Antônio Justa, nº 3440 –, com uma área própria de 204,30m², área comum de 80,435m², correspondendo ao terreno de uma fração ideal de a 5,728% o qual é denominado pleno. A área do terreno em que está construído o prédio é de 1.303,10m²

LOCALIZAÇÃO - GOOGLE MAPS





MARCIO SAAD
CORRETOR Nº 227933-F

CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902



DOCUMENTAÇÃO:

INDICADOR

REAL FICHA N.º

Cartório de Registro de Imóveis da 1.ª Zona

COMARCA DE FORTALEZA — CEARÁ

Rua General Sampaio, 1268 — Fone: 226-3261

Crisantina Dimantel Alves Pereira

OFICIAL

MATRÍCULA		31.129
REGISTRO GERAL	DATA 12-01-83.	
RUBRICA	FICHA 1	

Imóvel: Um apartamento residencial, de nº502, localizado no 5º Pavimento de um prédio de apartamentos denominado Edifício Gioconda, situado nesta cidade, bairro Meireles, na Av. Antonio Justa, nº3440, com uma área própria de 204,30m2, área comum de 80,435m2, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 5,728%, o qual é de domínio pleno. A área do terreno em que esta construído o prédio é de 1.303,10m2.

Proprietários: CRAL-CONSTRUTORA RAIMUNDO ALVES LTDA, com sede nesta cidade, CGC MF nº07.240.088/0001-68, com Contrato Social arquivado na Junta Comercial, do Estado do Ceará, sob nº12.388/53, por despacho de 31.03.53, e posteriores alterações, neste ato representada por Francisco de Andrade Garcez, brasileiro, casado, engº civil, CPF nº009.452.181-68, residente nesta cidade, conforme procuração lavrada no livro 187, fls.142, do Cartório Araripe dª Comarca.

Título Aquisitivo: Matrícula nº20.727, deste Cartório.

Oficial: *Crisantina Dimantel Alves Pereira*

R.01/ 31.129, de 12 de janeiro de 1983.

Título: Compra e venda.

Transmitente: CRAL-CONSTRUTORA RAIMUNDO ALVES LTDA, acima qualificada.

Adquirente: EDMILSON CARVALHO DE ALBUQUERQUE, e sua mulher NILCE JATAY DE ALBUQUERQUE, brasileiros, casados, comerciantes, inscritos no CPF MF nº004.014.393-72, Ident. de nºs.7103, e 53.383-SPSP-Ge, residentes nesta cidade,

JOSE DE ARAUJO, protocolado em 27/02/2023 às 23:56, sob o número WSRQ23700034580, para ciência e registro em nome do processo 0000113-69.2017.8.26.0547 e código YoHCKTFq.

METODO UTILIZADO:

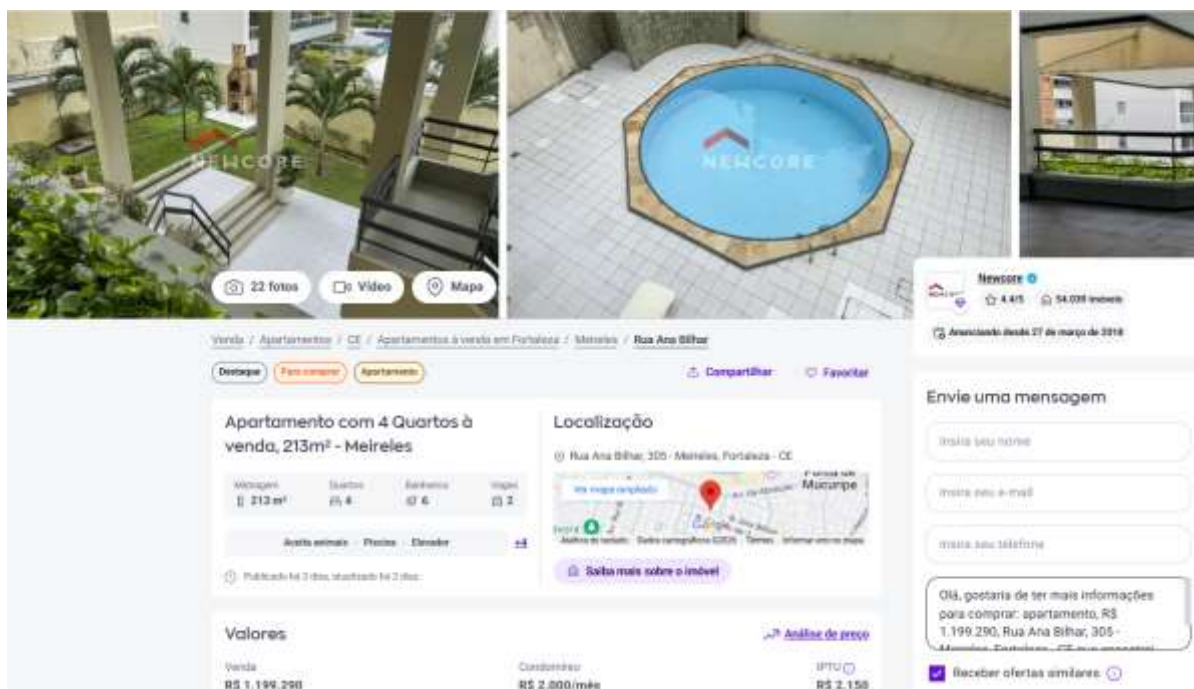
A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisa do valor do imóvel em questão.

COMPARATIVOS COM 03 IMOVEIS DA REGIÃO

- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-meireles-fortaleza-ce-213m2-112868506552/?source=ranking%2Crp>





CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

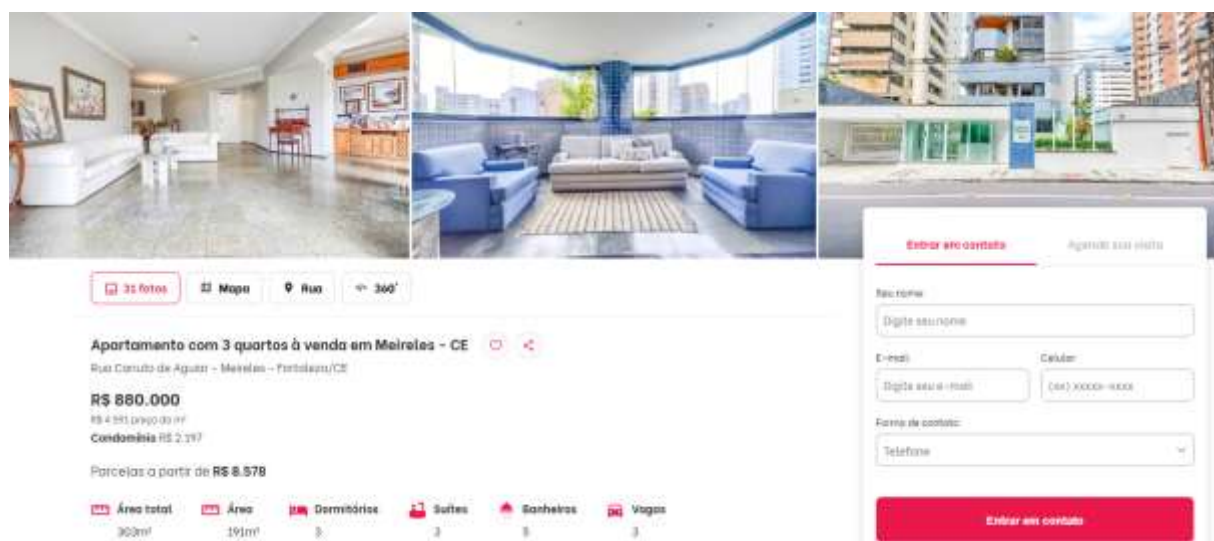
Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

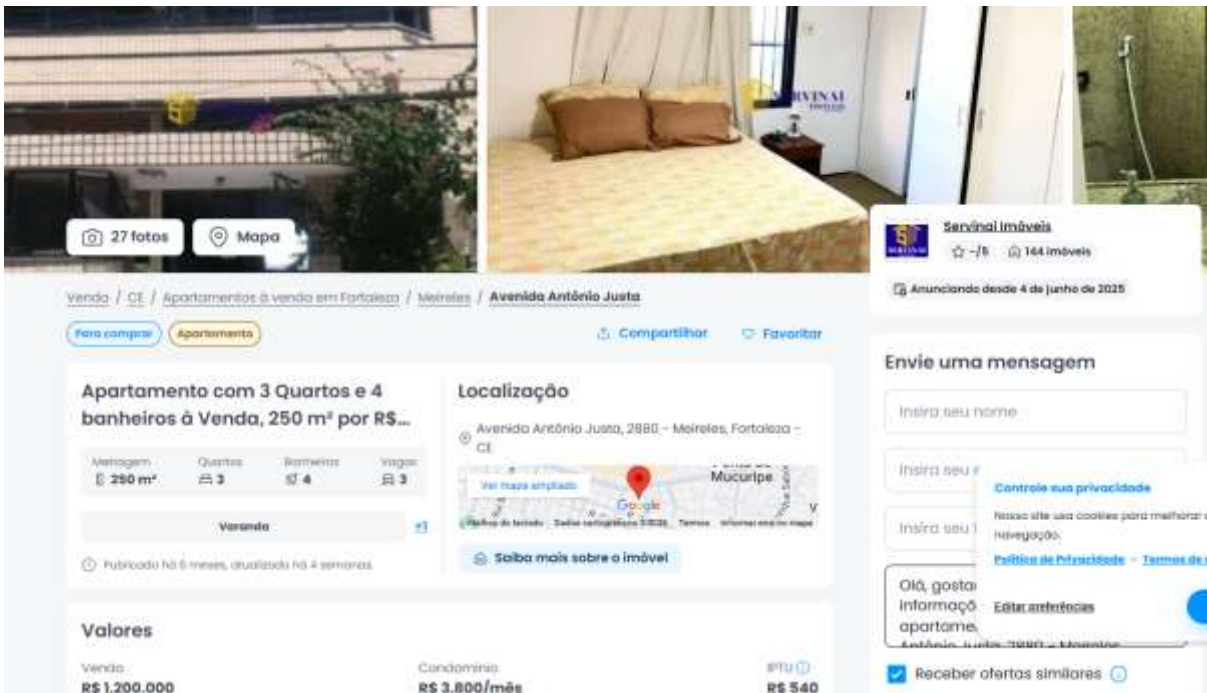
- <https://www.joildoaquinoimoveis.com.br/268/imoveis/venda-apartamento-4-quartos-engenheiro-luciano-cavalcante-fortaleza-ce>



- <https://www.lopes.com.br/imovel/REO1098952/venda-apartamento-3-quartos-fortaleza-meireles?listFrom=prox-condom%C3%ADnios&listPosition=2>



- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-meireles-bairros-fortaleza-com-garagem-250m2-venta-RS1200000-id-2824827836/?source=ranking%2Crp>



Aplicação da média de valores obtido por m².	valor	m²	Vm²	
Rua Ana Bilhar, 305 - Meireles, Fortaleza - CE	R\$ 1.199.290	213	R\$ 5.630,47	
Avenida Antônio Justa, 85429 - Meireles, Fortaleza - CE	R\$ 2.241.355	189	R\$ 11.859,02	
Rua Canuto de Aguiar, 900 - Meireles - Fortaleza/CE	R\$ 880.000	191	R\$ 4.607,33	
Avenida Antônio Justa, 2880 - Meireles, Fortaleza - CE	R\$ 1.200.000	250	R\$ 4.800,00	
Valor médio de 204,30 m²			R\$ 6.724,21	R\$ 1.373.755,15



CORRETOR MARCIO SAAD

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

Em conclusão, após pesquisa de imóveis com características semelhantes e a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, juntamente com a análise das características e atributos dos dados obtidos, utilizando técnicas de homogeneização para determinar o valor, considerando as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, concluímos que o valor de mercado do imóvel em questão, para fevereiro de 2026, é estimado em **R\$ 1.373.755,11 (Um milhão, trezentos e setenta e tres mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos).**

Essa avaliação reflete não apenas o valor intrínseco do imóvel, mas também sua posição relativa em relação ao mercado atual, proporcionando uma estimativa justa e fundamentada.

São Paulo, 06 de fevereiro de 2026.



Marcio Saad/SP - Corretor
Cerci: 227933-F SP