

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO



EDIFÍCIO HELENA ARLUZIA - LOJA II
AVENIDA ANGÉLICA, 2.395
SANTA CECÍLIA- SÃO PAULO – SP
CEP – 01227-907

VALOR DE MERCADO – VENDA: R\$ 217.000,00

Rua Jordão Ramalho, 46 – São Paulo – SP. Tel. (11) 3819-2189 - Cel. (11) 99545-2599

E-mail: joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

1 - INTRODUÇÃO

Solicitantes:

Guilherme Barone Gabriel

Marcelo Barone Gabriel

Finalidade:

Estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente estudo para fins de venda, em atenção ao despacho da M.M. Doutora Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Foro Central Cível - Comarca de São Paulo – processo: 0032069-52.2018.8.26.0100.

Endereço:

Avenida Angélica, 2.395 – Santa Cecília, São Paulo, SP.

Descrição do imóvel:

Trata-se de 1 (uma) loja na galeria localizada no piso térreo do Edifício Helena Arluzia, cuja construção data do ano de 1964, de padrão construtivo classificado na categoria 'superior' e estado de conservação estimado como 'regular'.

Conforme dados extraídos da Matrícula de nº 29.557 junto ao 5º Registro de Imóveis da Capital, o imóvel é assim descrito:

Imóvel: LOJA II, no andar térreo do bloco B ou 2, do edifício HELENA ARLUZIA, situado á avenida Angélica nº 2395, no 7º Subdistrito- Consolação, com a área construída de 47,79m², correspondendo-lhe a fração ideal de 793/100.000 no terreno.

Av. 02 – Atendendo ao requerimento datado de 19 de julho de 2013 e nos termos do artigo 213, inciso I, alínea “a” da Lei nº 6.015/73, procedo à presente averbação para

Rua Jordão Ramalho, 46 – São Paulo – SP. Tel. (11) 3819-2189 - Cel. (11) 99545-2599

E-mail: joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

corrigir erro evidente, uma vez que, revendo a transcrição nº 54.105 que deu origem à presente matrícula, verifica-se que à loja II corresponde uma vaga de garagem, com área de 21,92m², sanando, assim, a omissão constante na abertura da presente.

Data da vistoria:

A vistoria foi realizada no dia 09/05/2020

Data de referência:

maio de 2020

2 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de ativo de baixa liquidez, de comercialização a longo prazo.

3 - METODOLOGIA

Para a determinação do valor das vagas de garagem, foi empregado o **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**, no qual o custo da reedição da benfeitoria pode ser apropriado pelo custo unitário básico da construção, conforme preceitos estabelecidos pela NBR 14.653-2:2001 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos.

Conforme estabelece a NBR 12.721:2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios — Procedimento:

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

- Áreas de lojas, localizadas no pavimento térreo, tem custo equivalente ao custo da área padrão, variando entre 0,40 a 0,60;
- Vagas de garagem, localizadas em subsolo, tem custo equivalente ao custo da área padrão, variando entre 0,50 a 0,75.

Sendo assim, o valor de mercado será determinado com base no valor do metro quadrado da unidade padrão do Edifício Helena Arluzia, consideradas as respectivas equivalências, em conformidade com o que determinam as citadas Normas.

4 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram analisados elementos comparativos situados no próprio Edifício Helena Arluzia, ofertados no mercado para venda, mediante consulta a empresas e profissionais do mercado imobiliário.

5 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os dados amostrais foram devidamente homogeneizados pela aplicação dos fatores:

- **Fator Oferta** – corrigindo as possíveis distorções com relação à elasticidade no preço ofertado em comparação ao valor do efetivo fechamento do negócio;
- **Fator Conservação** - Os elementos comparativos serão homogeneizados em função da idade real estimada, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo “Edificações – Valores de Venda:2017”.



*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -*

6 - VALOR DO IMÓVEL

Após análise e estudos, consideradas todas as variáveis envolvidas, concluímos que o valor de mercado da **LOJA II + VAGA DE GARAGEM**, integrantes do Edifício Helena Arluzia, situado na Avenida Angélica, 2.395, no 7º Subdistrito- Consolação, é de **R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais)**, na data base da avaliação, ou seja, maio de 2020.

7 - ENCERRAMENTO

Com a convicção de que o objetivo do presente trabalho foi alcançado, firmo a presente “**DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO**” que é composta de 6 (seis) páginas, impressas no anverso, todas rubricadas e esta que segue assinada e datada, ao tempo em que me coloco à disposição para eventuais esclarecimentos que se entendam necessários.

São Paulo, 09 de maio de 2020.

Respeitosamente,



José Carlos Lourenço
CNAI 07077 / CRECI 088611-F

José Carlos Lourenço

- Avaliador Imobiliário -

JOSÉ CARLOS LOURENÇO

Avaliador imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob nº 07077 e CRECI-SP sob nº 88611-F,

Bacharel em Administração com especialização (MBA), em Gestão de Negócios Imobiliários.

Habilitado como PERITO AVALIADOR junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo e Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

Expressiva atuação, nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, na qualidade de Assistente Técnico em Ações de Renovatórias de Locação, Revisionais de Aluguel, Desapropriações, dentre outras.

Diversos trabalhos de avaliações imobiliárias em todo o território nacional.

OUTROS CURSOS

Direito Imobiliário ESA/SP- 2008

Direito do Consumidor – Contratos ESA/SP- 2009



Rua Jordão Ramalho, 46 – Jardim Maristela – São Paulo – SP. Tel. (11) 3819-2189 - Cel. (11) 99545-2599

E-mail: joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br

J

**DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO (VENDA)
PARA FINS JUDICIAIS**

MÊS DE REFERÊNCIA – JUNHO - 2020



ENDEREÇO

**LOJA II
EDIFÍCIO HELENA ARLUZIA
AVENIDA ANGÉLICA, Nº 2.395
CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO – SP
CEP – 01227-100**

**DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO (VENDA)
PARA FINS JUDICIAIS**

SUMÁRIO

1 – SOLICITANTE.....	3
2 – REGISTRO DE SOLICITAÇÃO.....	3
3 – OBJETO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
4 – REGISTRO DA MATRÍCULA.....	3
5 – REGISTRO DO CONTRIBUINTE.....	4
6 – FINALIDADE.....	4
7 - PROCESSO	4
8 – VISTORIA.....	4
9 - CONCLUSÃO	4
10 – IDENTIFICAÇÃO E REGISTRO DO PROFISSIONAL.....	5
11 – REGISTRO DE FOTOS	6
12 – ENCERRAMENTO.....	7

CORRETOR REGULARIZADO JUNTO AO

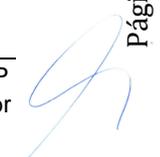


CRECI-SP
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

MARTINS ALVES

CONSULTOR EM NEGOCIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 135649F
AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 15965

Página 2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO DOS SANTOS OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2020 às 13:47, sob o número WJMJ20408222573. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0032069-52.2018.8.26.0100 e código 92CD842.

DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO (VENDA) PARA FINS JUDICIAIS

1 – SOLICITANTE

SOLICITANTE: MARCELO BARONE GABRIEL

C.P.F.: 383.750.388-73

2 – REGISTRO DE SOLICITAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que em 01/06/2020, foi-me solicitada a Declaração Simples de Valor de Mercado para o imóvel objeto deste trabalho.

CORRETOR REGULARIZADO JUNTO AO

3 – OBJETO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: LOJA II, no andar térreo do bloco B ou 2, do edifício HELENA ARLUZIA, situado à avenida Angélica nº 2395, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área construída de 47,79m² correspondendo-lhe a fração ideal de 793/100.000 no terreno.

Av. 02/29.557 ... Verifica-se que a loja II corresponde uma vaga de garagem, com área de 21,92m², sanando, assim, a omissão constante na abertura da presente.

IDADE ESTIMADA DO IMÓVEL: 56 anos.

PADRÃO CONSTRUTIVO: Considerado Médio.

4 – REGISTRO DA MATRÍCULA

MATRÍCULA: 29.557 - Devidamente registrada junto ao 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO (VENDA) PARA FINS JUDICIAIS

5 – REGISTRO DO CONTRIBUINTE

CONTRIBUINTE: 010.037.0200-7.

6 – FINALIDADE

Estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente estudo para fins de venda, em atenção ao despacho do(a) M.M. Juiz de Direito.

7 - PROCESSO ZELADOR REGULARIZADO JUNTO AO

PROCESSO: Não informado.



CRECI-SP
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

8 – VISTORIA

MARTINS ALVES

CONSULTOR EM NEGOCIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 135649F
AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 45965

Para registro, foi realizada a visita externa por este signatário ao imóvel no dia 09/06/2020, no período da manhã em companhia do zelador, o senhor Severino.

9 - CONCLUSÃO

No trabalho realizado, considerando as informações constantes na Matrícula do Imóvel e aplicando fatores de pesquisa com o Método Comparativo segundo técnicas de avaliações, contribuíram para a formação da convicção do valor aqui exposto; **concluo** que:

DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO (VENDA) PARA FINS JUDICIAIS

- Para a Venda deste imóvel na Região, representa nesta data a importância de:

VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO:

R\$219.800,00

(DUZENTOS E DEZENOVE MIL E OITOCENTOS REAIS)

BASE: JUNHO DE 2020

- **OBSERVAÇÃO:** deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.



CRECI-SP
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

10 – IDENTIFICAÇÃO E REGISTRO DO PROFISSIONAL

CONSULTOR EM NEGOCIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 135649f
AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 15965

Profissional Credenciado: Cledson Martins Alves

Avaliador Imobiliário - CNAI: 15.965

Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis – Certificado ID 21339148116/2020

Consultor em Negociações Imobiliárias: CRECI: 135649f

CNPJ: 31.547.721/0001-40

Endereço/Escritório: Calçada das Hortênsias, 28 – 2º andar
Centro Comercial Alphaville – Barueri – SP – CEP 06453-017.

Site: www.corretormartinsalves.com.br

Mais informações sobre o profissional, acesse o site: <http://www.cofeci.gov.br>

11 – REGISTRO DE FOTOS

	
<p>PORTARIA</p>	<p>ÁREA DE CIRCULAÇÃO</p>
	
<p>ÁREA DE CIRCULAÇÃO EM FRENTE DA LOJA</p>	<p>ACESSO À LOJA</p>
	
<p>INTERIOR DA LOJA</p>	<p>INTERIOR DA LOJA</p>

DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO (VENDA) PARA FINS JUDICIAIS

12 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro a presente Declaração, que é composta por 7 páginas, devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta assinada.

Barueri, 13 de junho de 2020.

CORRETOR REGULARIZADO JUNTO AO



CRECI-SP
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis

MARTINS ALVES

CONSULTOR EM NEGOCIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 135649F
 AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 15965

C. MARTINS ALVES

Consultor em Negociações Imobiliárias - CRECI N.º 135649f (HABILITADO EM 2013)
 Perito Judicial pelo CRECI-SP – (HABILITADO EM 2019)
 Avaliador Imobiliário pelo PROECCI
 CNAI-COFECI/2015 - Sob o nº 15965
 CNPJ: 31.547.721/0001-40



CRECI SP
 CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Doc. 3

Saulo Breder Bento**-Avaliador Imobiliário-****DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO****MÊS DE REFERENCIA: JUNHO 2020****VALOR DE MERCADO
R\$ 217.300,00****ENDEREÇO****EDIFÍCIO HELENA ARLUZIA
AVENIDA ANGÉLICA, 2395- LOJA 2
CONSOLAÇÃO- SÃO PAULO-SP
CEP – 01227-200***Rua João Carlos Munhoz Vaquero, 623- 1º andar- sala 3- Jd Novo Osasco- Osasco*Tel (11) 97551-1861 E-mail: imovelassessoria@hotmail.com

Página 1 de 4

Saulo Breder Bento

-Avaliador Imobiliário-

SOLICITANTE:

C

MARCELO BARONE GABRIEL C.P.F: 383.750.388-73.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em conformidade com os dados extraídos da Matrícula nº 29.557 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

OBJETO – LOJA II, no andar térreo do bloco B ou 2, do Edifício HELENA ARLUZIA, situado na Avenida Angélica nº 2395, no 7º subdistrito-Consolação, com área construída de 47,79m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 793/100.000 no terreno.

CONTRIBUINTE: 010.037.0200-7.

VISTORIA: No dia 09/06/2020, foi realizada a visita e vistoria nas dependências do condomínio e área externa do imóvel. No interior do imóvel não foi feita vistoria.

METODOLOGIA EMPREGADA: A contribuição para a determinação dos valores aqui apresentados, se formaram considerando as informações constantes na Matrícula do Imóvel e a aplicação do Método Direto Comparativo de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido. O Método Direto Comparativo de Dados de Mercado é utilizado, quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico. É o método mais representativo do comportamento de mercado.

COMPARATIVOS

Foi feita a consulta a profissionais e empresas do mercado imobiliário comparando imóveis na mesma região, comparando assim suas características e seus valores.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De acordo com as características do imóvel avaliando, em comparação a quantidade de imóveis similares ofertado na região, compreendo tratar de um imóvel a ser comercializado a médio prazo.

Rua João Carlos Munhoz Vaquero, 623- 1º andar- sala 3- Jd Novo Osasco- Osasco

Tel (11) 97551-1861 E-mail: imovelassessoria@hotmail.com



Saulo Breder Bento

-Avaliador Imobiliário-

Diante disto, CONCLUO que:

Para a Venda deste imóvel na Região (Imóvel Comercial) representa nesta data a importância de **R\$ 217.300,00 (Duzentos e dezessete mil e trezentos reais);**

OBSERVAÇÃO: deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Certo de que o objetivo deste trabalho foi alcançado coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Barueri, 13 de Junho de 2020.

Cordialmente,



SAULO BREDER BENTO

CNAI 23950 / CRECI-SP 89067

Rua João Carlos Munhoz Vaquero, 623- 1º andar- sala 3- Jd Novo Osasco- Osasco

Tel (11) 97551-1861 E-mail: imovelassessoria@hotmail.com

Página 3 de 4

Saulo Breder Bento

-Avaliador Imobiliário-

SAULO BREDER BENTO

Avaliador imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 23950 e CRECI-SO 89067.

Perito Judicial

No Ramo Imobiliário desde 2008, com expressiva atuação na venda, locação, revisão de aluguel, vistoria para locação.

Gestor imobiliário em empresas do Ramo Imobiliário em São Paulo.



Rua João Carlos Munhoz Vaquero, 623- 1º andar- sala 3- Jd Novo Osasco- Osasco

Tel (11) 97551-1861 E-mail: imovelassessoria@hotmail.com

Página 4 de 4