

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1) Informações gerais:

- **Sobre o avaliador:** O subscritor é inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA/SP) sob o número 507.041.9053.
- **Sobre a avaliação:**
 - **Data da vistoria:** 20/05/2024 às 11h00min.
 - **Objeto:** Um imóvel comercial, Bar Café, localizado no pavimento térreo do empreendimento denominado “Edifício Murano Bussiness Office”, situado na Alameda Grajaú nº 129, Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP.
 - **Finalidade:** Determinar o valor de mercado para venda do imóvel.
 - **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Importa salientar que a metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas).
- **Dados do imóvel:**
 - **Localização:** Alameda Grajaú nº 129, Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP (Bar Café, localizado no pavimento térreo do empreendimento denominado “Edifício Murano Bussiness Office”);
 - **Documentação:** Matrícula nº 161.778 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP;
 - **Área privativa:** 95,600 m²;

2) Objeto:

Individualização do objeto: A unidade objeto deste laudo é o imóvel comercial (Bar Café), localizado no pavimento térreo do empreendimento denominado “Edifício

Murano Business Office”, por sua vez localizado na Alameda Grajaú nº 129, Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP;

Características da região: O imóvel está inserido em uma região urbanizada, dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, e nergia elétrica, iluminação, telefonia e transmissão de dados. Todas as vias possuem pavimentação com asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal. O entorno é dotado de imóveis residenciais e comerciais, tais como supermercados, panificadoras, restaurantes, bares, mercearias, postos de combustível, lojas de produtos diversos e prestadores de serviços em geral, além de aparelhos públicos, tais como escolas, unidades de saúde e postos de segurança pública.

A seguir, mapa referente à localização da associação onde está inserido o imóvel:



3) Relatório fotográfico:











4) Demonstração do método de avaliação:

O método de avaliação utilizado foi o método comparativo direto de dados de mercado, razão pela qual, visando obter subsídios para realização da avaliação do bem objeto de estudo, reunimos dados relativos a imóveis da região, semelhantes ou assemelhados ao imóvel ora avaliado.

Sobre tais conceitos, à título de esclarecimento, tem-se por semelhante o elemento que esteja inserido na mesma região, em condições econômicas e mercadológicas equivalentes à do bem avaliado, onde este esteja mais próximo possível do centroide amostral, bem como que seja de tipo (terreno, galpão, apartamento, etc.), dimensões, número de dependências, padrão construtivo e estado de conservação mais próximos o possível do imóvel a ser avaliado.

Homogeneização dos dados:

Para tratamento e homogeneização dos dados coletados, utilizamos os fatores oferta, depreciação e padrão construtivo, explicados a seguir:

Fator oferta: Este fator leva em consideração a elasticidade dos negócios, isto é, a quantidade de ofertas semelhantes ou assemelhadas disponíveis no mercado, tendo como base o padrão do bem a ser avaliado.

Fator localização: Este fator leva em consideração o efetivo posicionamento do imóvel avaliado e dos imóveis referenciais nas regiões em que se encontram inseridos.

Fator padrão construtivo: Este fator leva em consideração as benfeitorias observadas no imóvel avaliado e nos imóveis referenciais, sendo ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que mais se aproximam dos padrões construtivos das edificações tratadas, conforme normativa do IBAPE/SP.

Prosseguindo, passamos à etapa da efetiva homogeneização dos dados, de acordo com os fatores especificados anteriormente, conforme tabela a seguir:

| | Valor | M ² | R\$/m ² | Fator Oferta | Fator Localização | Fator Padrão | R\$/m ² homog. |
|----------------|------------------|----------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|---------------------------|
| Ref. 01 | R\$ 1.500.000,00 | 187 | R\$ 8.021,39 | 1,1 | 1,00 | 1,10 | R\$ 8.556,15 |
| Ref. 02 | R\$ 1.300.000,00 | 131 | R\$ 9.923,66 | 1,1 | 1,00 | 1,00 | R\$ 10.254,45 |
| Ref. 03 | R\$ 980.000,00 | 150 | R\$ 6.533,33 | 1,1 | 1,00 | 1,15 | R\$ 7.077,78 |
| Ref. 04 | R\$ 550.000,00 | 60 | R\$ 9.166,67 | 1,1 | 0,90 | 1,00 | R\$ 9.166,67 |
| Ref. 05 | R\$ 385.000,00 | 48 | R\$ 8.020,83 | 1,1 | 1,00 | 1,10 | R\$ 8.555,56 |
| Ref. 06 | R\$ 360.000,00 | 66 | R\$ 5.454,55 | 1,1 | 1,00 | 1,20 | R\$ 6.000,00 |
| Ref. 07 | R\$ 320.000,00 | 47 | R\$ 6.808,51 | 1,1 | 1,00 | 1,15 | R\$ 7.375,89 |
| Ref. 08 | R\$ 300.000,00 | 51 | R\$ 5.882,35 | 1,1 | 1,00 | 1,20 | R\$ 6.470,59 |

Importante salientar que nenhum dos imóveis referenciais foi descartado, uma vez que não houve discrepância superior ou inferior a 50% do valor médio amostral.

Desta forma, aplicados os fatores de homogeneização, temos o valor do metro quadrado em **R\$ 7.932,13 (sete mil novecentos e trinta e dois reais e treze centavos)**, e o valor total do imóvel, isto é, o valor do metro quadrado multiplicado pela área total, em **R\$ 758.311,62 (setecentos e cinquenta e oito mil trezentos e onze reais e sessenta e dois centavos)**.

5) Conclusão:

Com base nos trabalhos aqui apresentados, através da pesquisa e análise de elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, por meio do método comparativo direto de dados de mercado, concluo que o valor de mercado para venda do imóvel objeto do estudo, qual seja, o imóvel comercial (Bar Café), localizado no pavimento térreo do empreendimento denominado “Edifício Murano Bussiness Office”, por sua

Henrique Aparecido Rocha Santos
Perito Judicial – CREA/SP nº 507.041.9053

vez localizado na Alameda Grajaú nº 129, Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, Barueri/SP, objeto da matrícula nº 161.778 do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri/SP, é de **R\$ 758.311,62 (setecentos e cinquenta e oito mil trezentos e onze reais e sessenta e dois centavos)**.

Ressalto que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, de forma exclusiva pelo profissional que esta subscreve.

Barueri, 09 de julho de 2024.

HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS

Perito Judicial - CREA/SP nº 507.041.9053

ANEXO 01 – IMÓVEIS REFERENCIAIS UTILIZADOS NESTE ESTUDO:

Imóvel referencial 01:

Link de acesso: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-sp-barueri-alphaville-industrial-187m2-RS1500000/id-7291917/>

Área útil: 187 m²

Valor: R\$ 1.500.000,00

Imagem do anúncio:



Imóvel referencial 02:

Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-alphaville-industrial-2956416481.html>

Área útil: 131 m²

Valor: R\$ 1.300.000,00

Imagem do anúncio:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 22:05, sob o número WBRE24701413674. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003778-02.2022.8.26.0068 e código xj9w5rfs.

Imóvel referencial 03:

Link de acesso: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-comercial-no-tambore-alphaville-150m-2990312773.html>

Área útil: 150 m²

Valor: R\$ 980.000,00

Imagem do anúncio:

Comercial - 150m² - 1 vaga

Venda R\$ 980.000
Aluguel R\$ 7.000
 Condomínio R\$ 500 - IPTU R\$ 50

Alameda Araguaia, 2044, Alphaville Industrial, Barueri

150 m² tot., 150 m² útil, 2 banheiros, 1 vaga, 5 anos

Loja Comercial no Tamboré - Alphaville 150m²

Imóvel próximo ao Shopping Terraviva em Condomínio fechado com zonas comerciais ao redor, enfrente a concessionárias de veículos, Salungá, Petz, Banco, com área total de 150 metros, contendo marcenaria, cozinha, banheiro.

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Quer saber mais sobre este imóvel em venda que já está disponível?

Contatar

Contate por WhatsApp

Se envie, você está ajudando a manter a transparência em sua atividade de mercado

Imovelweb

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 22:05, sob o número WBRE24701413674. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003778-02.2022.8.26.0068 e código xj9w5rfs.

Imóvel referencial 04:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-bethaville-i-barueri-sp-60m2-id-2699689208/>

Área útil: 60 m²

Valor: R\$ 550.000,00

Imagem do anúncio:

Lojas, Salões e Pontos Comerciais à Venda / SP / Lojas, Salões e Pontos Comerciais à venda em Barueri / Bethaville I / Rua Caldas Novas

Venda **R\$ 550.000** Condomínio R\$ 500 IPTU R\$ 450/ano

60 m² 1 banheiro Elevador

Garagem Recepção Interfone

Endereço: Rua Caldas Novas, 50 - Bethaville I, Barueri - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Loja / Salão / Ponto Comercial à venda, 60m² - Bethaville I
 (Código do anunciante: L00002 | Código no Zap: 2699689208)

Loja Comercial no Bethaville
 Ótima oportunidade para investidor!!!
 Loja possui 60m², 2 vagas de garagem.
 Atualmente locado para um café com renda mensal de R\$2.500,00

cg7Imoveis

(11) 97077-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 19 de março de 2024, atualizado há 1 semana.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Ponto comercial/Loja/Box, R\$ 550.000, Rua Caldas Novas, 50 - Bethaville I, Barueri...

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 97077-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 22:05, sob o número WBRE24701413674. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003778-02.2022.8.26.0068 e código xj9w5rfs.

Imóvel referencial 05:

Link de acesso: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-com-garagem-sp-barueri-alphaville-48m2-RS385000/id-20834071/>

Área útil: 48 m²

Valor: R\$ 385.000,00

Imagem do anúncio:

R\$ 385.000
 Condomínio R\$ 650
 IPTU: R\$ 40

48m² Área 2 Banheiros 1 Garagens

Ponto comercial à venda no Alphaville, Barueri . 48 m2 por R\$ 385.000

Endereço não disponível
 Alphaville, Barueri

Ponto comercial

Referência: 6917

Alpha Square Alphaville
 Sala comercial com 48 metros, dividida em 2 salas com 2 banheiros e 1 vaga de garagem
 Agende sua visita e venha conhecer! - Atualizado 18/04/2024

R. BARBIE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 Anunciante

Mensagem Solicitar Visita

Mensagem
 Olá, gostaria de mais informações.

Email
 Digite seu email

Nome
 Digite seu nome

Telefone/Whats

As enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

ENVIAR MENSAGEM

OU

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HENRIQUE APARECIDO ROCHA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/07/2024 às 22:05, sob o número WBRE24701413674. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003778-02.2022.8.26.0068 e código xj9wSrn.

Imóvel referencial 06:

Link de acesso: <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-empresarial-18-do-forte-bairros-barueri-com-garagem-66m2-venda-RS360000-id-2545256374/>

Área útil: 66 m²

Valor: R\$ 360.000,00

Imagem do anúncio:

The image is a screenshot of a real estate listing on the VivaReal website. The listing is for a commercial point located at Avenida Copacabana, 325 - Empresarial 18 do Forte, Barueri - SP. The main price is R\$ 360.000. Other details include 66 m² of area, 2 bathrooms, and 2 parking spaces. The listing also mentions a condominium fee of R\$ 450 and an IPTU of R\$ 400/ano. The building is described as Montreal Plaza, which has 22 floors and 420 units. The listing includes a contact form on the right with fields for Name, E-mail, and Telephone, and a button to 'Enviar mensagem'. There is also a 'Fale com o anunciante' section with a phone number and a WhatsApp button.

Imóvel referencial 07:

Link de acesso: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alphaville-conde-ii-bairros-barueri-47m2-venda-RS320000-id-2537768593/?itl_id=1000137&itl_name=zap_recommendations-container_similarity_to_zap_pagina-produto

Área útil: 47 m²

Valor: R\$ 320.000,00

Imagem do anúncio:

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Salas Comerciais à venda em Barueri / Alphaville Conde II / Avenida Sagitário

Venda
R\$ 320.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

47 m² 2 banheiros

Endereço
Avenida Sagitário - Alphaville Conde II, Barueri - SP
Explore a localização do imóvel

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 47 m² por R\$ 320.000
(Código do anunciante: CJD622 | Código no VivaReal: 2537768593)

Edifício Alpha Square Offices, sala com 47 m2, 2 banheiros, 1 vaga de garagem, infraestrutura, Business Center com sistema pay-per-use. Tudo isso para que você tenha espaços inteligentes e práticos, e desenvolva suas atividades com sucesso.

Localização privilegiada, o Alpha Square está próximo dos melhores restaurantes, shopping centers, padarias, supermercados, escolas, universidades e das residências mais consolidadas de Alphaville. Conta ainda com toda a estrutura dos centros comerciais I e II de Alphaville.

Ao lado da Via Parque, um dos melhores acessos da região à Rodovia Castelo Branco e Anhanguera via de acesso por Pavilhão -

Ocultar descrição ^

(11) 99230-... Ver telefone

Envie uma mensagem

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunta, R\$ 320.000, Avenida Sagitário - Alphaville Conde II.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Até "Ver telefone", "Enviar mensagem" ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#); clique em mais para ler mais e permita o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 99230-... Ver telefone

WhatsApp

Imóvel referencial 08:

Link de acesso: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-elevador-alphaville-barueri-sp-51m2-id-2531051663/>

Área útil: 51 m²

Valor: R\$ 300.000,00

Imagem do anúncio:

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

[Lojas, Salões e Pontos Comerciais à Venda / SP](#) / [Lojas, Salões e Pontos Comerciais à venda em Barueri](#) / [Alphaville](#) / [Alameda Araguaia](#)

Venda
R\$ 300.000

Condomínio R\$ 630 IPTU R\$ 150/ano

51 m² 1 vaga Elevador

✓ Condomínio fechado ✓ Portão eletrônico ✓ Portaria 24h

[Todas as características](#)

Endereço
Alameda Araguaia, 2044 - Alphaville, Barueri - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Loja / Salão / Ponto Comercial à venda, 51m² - Alphaville
 (Código do anunciante: 159AG8J | Código no Zap: 2531051663)

O ponto comercial/loja/box está localizado no bairro Alphaville .

Centro Empresarial Araguaia 1 – Torre II, andar alto, com área útil de 51 m2, 2 banheiros, 1 vaga na garagem, ar-condicionado central, piso em porcelanato luminárias Edifício de alto padrão, salão de convenções e estacionamento para visitantes.
 Endereço: Alameda Araguaia, 2044 – CEA I – Torre II – Alphaville - Barueri.
 Condomínio: R\$ 630,00 inclui água.
 IPTU: R\$ 150,00 anual
 Foro: R\$ 120,00 anual
 Valor para venda 300 mil

Vai lhe possibilitar todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes. Elevador para mais praticidade no dia-a-dia.
 Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado.

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Ponto comercial/Loja/Box, R\$ 300.000, Alameda Araguaia, 2044 - Alphaville.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso e Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante

(11) 98521-... [Ver telefone](#)

[WhatsApp](#)