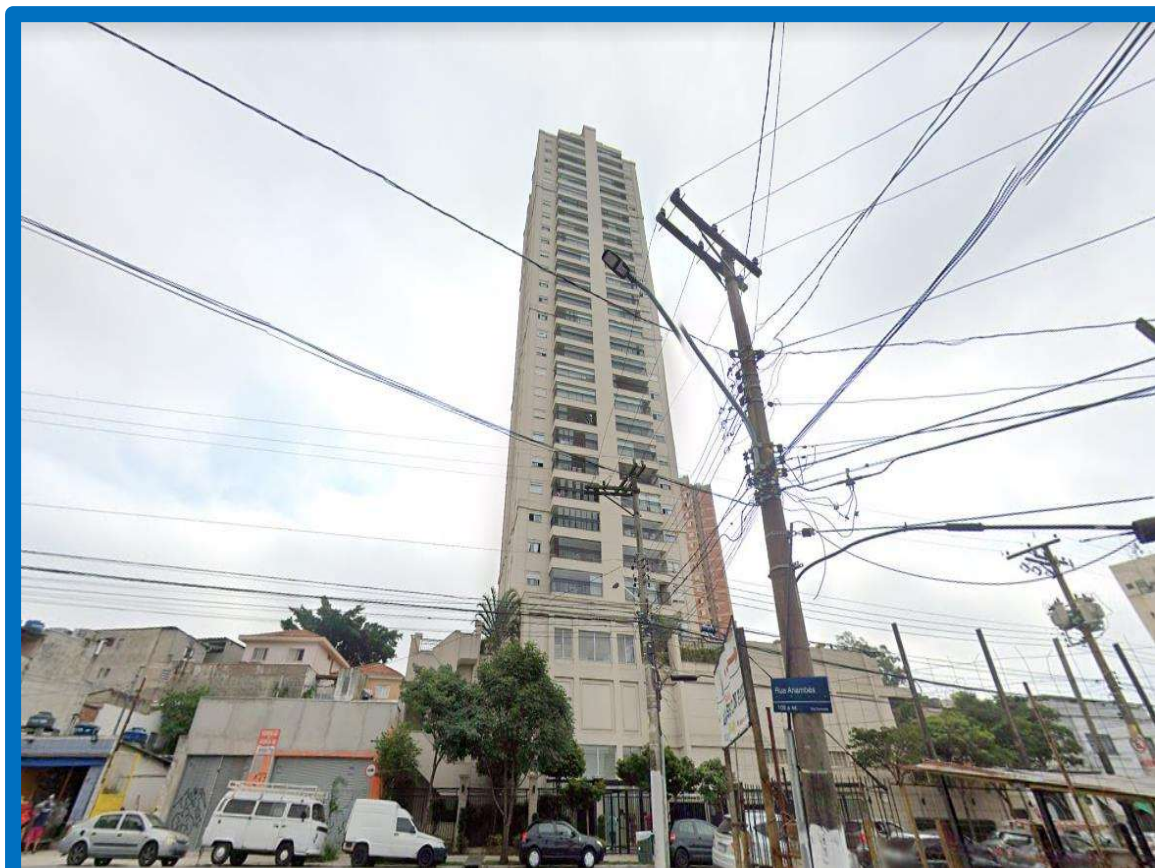


*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -***DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO****CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEGÍTIMO VILA FORMOSA****RUA ARAPOCA, 205 – APTO. 62****VILA FORMOSA – SÃO PAULO - SP****CEP: 03362-000****VALOR DE MERCADO****R\$ 770.000,00***Rua Jordão Ramalho, 46 – São Paulo – SP. Tel. (11) 3819-2189 - Cel. (11) 99545-2599**E-mail: joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br*

*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -*

1 - INTRODUÇÃO

Solicitante

Condomínio Edifício Legítimo Vila Formosa

Finalidade

Estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente trabalho para fins de venda, em atenção ao despacho do M.M. Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé – processo: 1003672-09.2022.8.26.0008.

Endereço

Unidade nº 62 do Edifício Legítimo Vila Formosa, situado na Rua Arapoca, nº 205, Vila Formosa, CEP: 03362-000.

Descrição do imóvel

Trata-se de um apartamento cuja construção data do ano de 2013, de padrão construtivo classificado como “médio” e estado de conservação estimado como “regular”. A configuração original da unidade é de um imóvel com 2/3 (dois/três) dormitórios com 2 (duas) vagas de garagem.

Conforme dados extraídos da Matrícula nº 254.101 do 9º Registro de Imóveis da

Capital: IMÓVEL:- Unidade Autônoma designada **APARTAMENTO “62”**, no 6º pavimento do Edifício CONDOMÍNIO LEGÍTIMO VILA FORMOSA, situado na Rua Arapoca nº 205, no 46º Subdistrito – Vila Formosa, contendo: área real privativa de 101,740m² (nesta incluída a área de 18,690m² correspondente às vagas de garagem nºs P110 e M111); área real comum de 64,504m²; área real total de 166,244m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 18,092m² e um coeficiente de proporcionalidade de 0,0092356.

*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -***Cadastro Municipal**

Contribuinte: 055.229.0277-9 - Prefeitura do Município de São Paulo

Vistoria

Não foi possível a vistoria no interior da unidade objeto do presente trabalho.

Data de referência

julho de 2022

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 média/baixa liquidez, de comercialização a médio/longo prazo.

3 - METODOLOGIA

Para a determinação do valor do imóvel foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual o seu valor é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

4 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram analisados elementos comparativos situados na mesma região geoeconômica do avaliando, ofertados no mercado para venda, mediante consulta a empresas e profissionais do mercado imobiliário, assumindo-se que as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis.

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

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

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 Área** – visa corrigir as diferenças entre as áreas dos elementos comparativos em relação ao avaliando;
- **Fator Localização** – Para a transposição será utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura de São Paulo.
- **Fator Padrão Construtivo** – Os elementos comparativos serão homogeneizados em função do padrão construtivo com o emprego dos coeficientes previstos no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2017”.
- **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”.
- **Fator Posicionamento Vertical** - Refere-se à variação do preço dos imóveis em função do andar onde se localiza, considerados os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE-SP.

*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -*

6 - VALOR DO IMÓVEL

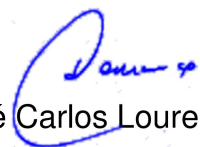
Após análise e estudos, consideradas todas as variáveis envolvidas, concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando, **em condições normais de mercado**, constituído da Unidade nº 62 do Edifício Legítimo Vila Formosa, situado na Rua Arapoca, nº 205, Vila Formosa, é de **R\$ 770.000,00 (setecentos e setenta mil reais)**, na data base da avaliação, ou seja, julho de 2022.

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 5 (cinco) páginas, acompanhadas de 1 (um) anexo, 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, 21 de julho de 2022.

Respeitosamente,


José Carlos Lourenço
CNAI 07077 / CRECI 088611-F
RG 8.155.888-0 / CPF 765.460.398-34



“ DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO – IMÓVEL “

MÊS DE REFERÊNCIA - JULHO - 2022

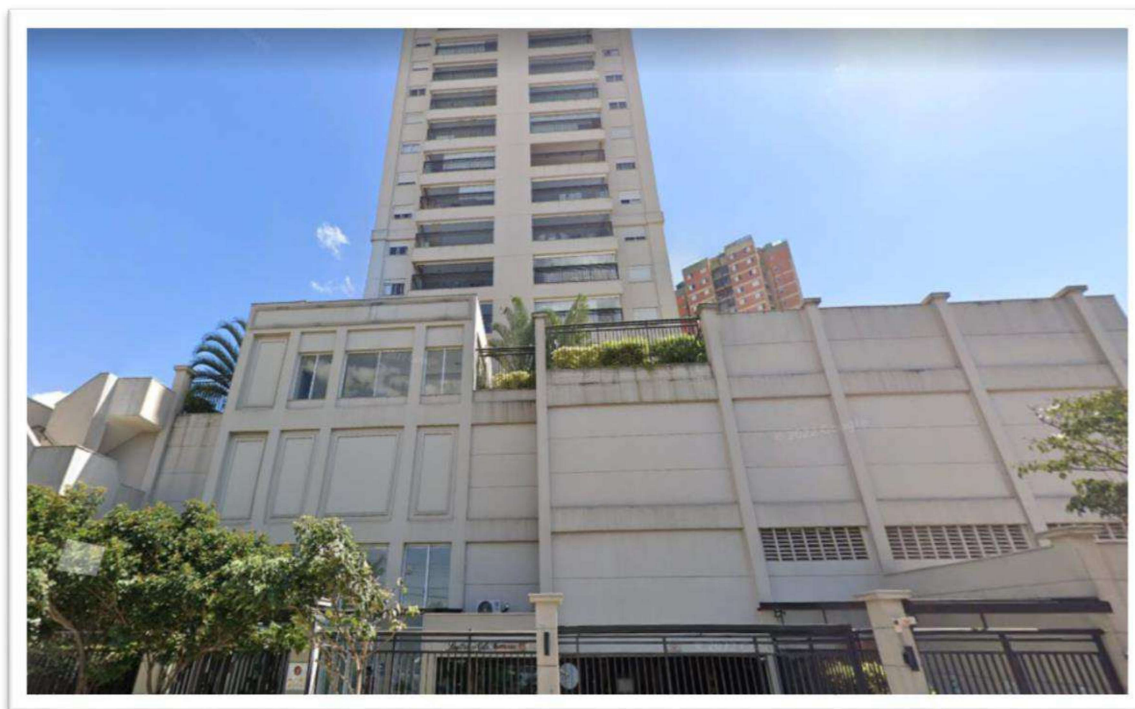


IMAGEM GOOGLE – 22/07/2022 – 16H57

VALOR DE MERCADO PARA A VENDA: R\$ 762.000,00

LOCALIZAÇÃO:

**APARTAMENTO 62
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEGÍTIMO VILA FORMOSA
RUA ARAPOCA, Nº 205
VILA FORMOSA – SÃO PAULO – SP
CEP – 03362-000**



MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário

CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI^{SP} 135.649F – CNAI 15965

(11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

SUMÁRIO

01 – SOLICITANTE	3
02 – REGISTRO DE SOLICITAÇÃO	3
03 – OBJETO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
04 – REGISTRO DA MATRÍCULA	4
05 – REGISTRO DO CONTRIBUINTE	4
06 – FINALIDADE	4
07 - PROCESSO	4
08 – VISTORIA	4
09 – METODOLOGIA	4
10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS	5
11 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	5
12 - CONCLUSÃO	5
13 – IDENTIFICAÇÃO E REGISTRO DO PROFISSIONAL	6
14 – ENCERRAMENTO	7



MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário

CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI^{SP} 135.649F – CNAI 15965

(11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

01 – SOLICITANTE

SOLICITANTE: Condomínio Edifício Legítimo Vila Formosa.

C.N.P.J./MP: 20.836.308/0001-89.

02 – REGISTRO DE SOLICITAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que em 20/07/2022, foi-me solicitada a Declaração Simples de Valor de Mercado para o imóvel objeto deste trabalho.

03 – OBJETO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL MATRÍCULA 254.101: Unidade Autônoma designada APARTAMENTO “62”, no 6º pavimento do edifício CONDOMÍNIO LEGÍTIMO VILA FORMOSA, situado na Rua Arapoca nº 205, no 46º Subdistrito – VILA FORMOSA, contendo: área real privativa de 101,740m² (nesta incluída a área de 18,690m² correspondente às vagas de garagem nº P110 e M111); área real comum de 64,504m²; área real total de 166,244m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 18,092m² e um coeficiente de proporcionalidade de 0,092356.

Condomínio de apartamentos construído pela empresa Cemek. O condomínio residencial Legítimo Vila Formosa é composto por uma torre única. A unidade Tipo é de 83m² com 3 dormitórios e 2 vagas.

Ano de Construção: 2013

Área de Lazer: Churrasqueira, Espaço Gourmet, Jardim, Piscina Adulto e Infantil, Playground, Redário, Sala De Ginástica, Salão De Festa, Salão De Jogos e Sauna.



DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO - IMÓVEL LEGÍTIMO62



MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário
 CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI^{SP} 135.649F – CNAI 15965
 (11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

04 – REGISTRO DA MATRÍCULA

MATRÍCULA: 254.101 - Devidamente registrada junto ao 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – SP.

05 – REGISTRO DO CONTRIBUINTE

CONTRIBUINTE: 055.229.0020-2 e 055.229.0123-3 (Maior Área).

06 – FINALIDADE

Estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente estudo para fins de venda.

07 - PROCESSO

PROCESSO: 1003672-09.2022.8.26.0008.



08 – VISTORIA

Para registro, não foi realizada a visita e vistoria no interior e dependências do imóvel.

09 – METODOLOGIA

Analisando as características do imóvel avaliando, para cálculo do valor do imóvel aplicamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste em compor e tratar os dados de uma amostra representativa de dados



DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO - IMÓVEL LEGÍTIMO62



MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário

CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI^{SP} 135.649F – CNAI 15965

(11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

de mercado de imóveis com características semelhantes às do imóvel avaliando, ou seja, uma amostra composta por outros imóveis da mesma tipologia do imóvel avaliando.

É o método recomendado pela norma e é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram analisados elementos comparativos situados na região geoeconômica do avaliando, ofertados no mercado para venda, mediante consulta a empresas e profissionais do mercado imobiliário, assumindo-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

11 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os dados amostrais foram devidamente homogeneizados pela aplicação dos fatores:

Fator Oferta	Também é chamado de Fator de Fonte ou Fator de Elasticidade. É o primeiro que deve ser considerado no tratamento. Leva em conta que o valor dos elementos da amostra pode ser oriundo tanto de valores de negociação quanto de valores de oferta.
Fator Localização	Também é chamado de Fator de Transposição. Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

12 - CONCLUSÃO

No trabalho realizado, após análise e estudos, consideradas todas as variáveis envolvidas, concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando, situado na Rua Arapoca, nº 205 – Apartamento 62 – Condomínio Edifício Legítimo Vila Formosa – Vila Formosa – São Paulo – SP – CEP 03362-000, em condições normais de mercado, é de:



DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO - IMÓVEL LEGÍTIMO62



MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário

CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI^{SP} 135.649F – CNAI 15965

(11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO:

R\$ 762.000,00

(SETECENTOS E SESSENTA E DOIS MIL REAIS)

BASE: JULHO DE 2022

13 – IDENTIFICAÇÃO E REGISTRO DO PROFISSIONAL

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: Alameda Grajaú, 60 – Edifício New Worker Tower - Alphaville Industrial e Empresarial – Barueri - SP - CEP 06454050.

Site: www.corretormartinsalves.com.br

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





MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário

CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI^{SP} 135.649F – CNAI 15965
(11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

ATENÇÃO

O Titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no Art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

14 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente trabalho de Avaliação para Declaração Simples de Valor de Imóvel, que é composto por 7 páginas, devidamente rubricadas pelo Signatário, sendo esta assinada.

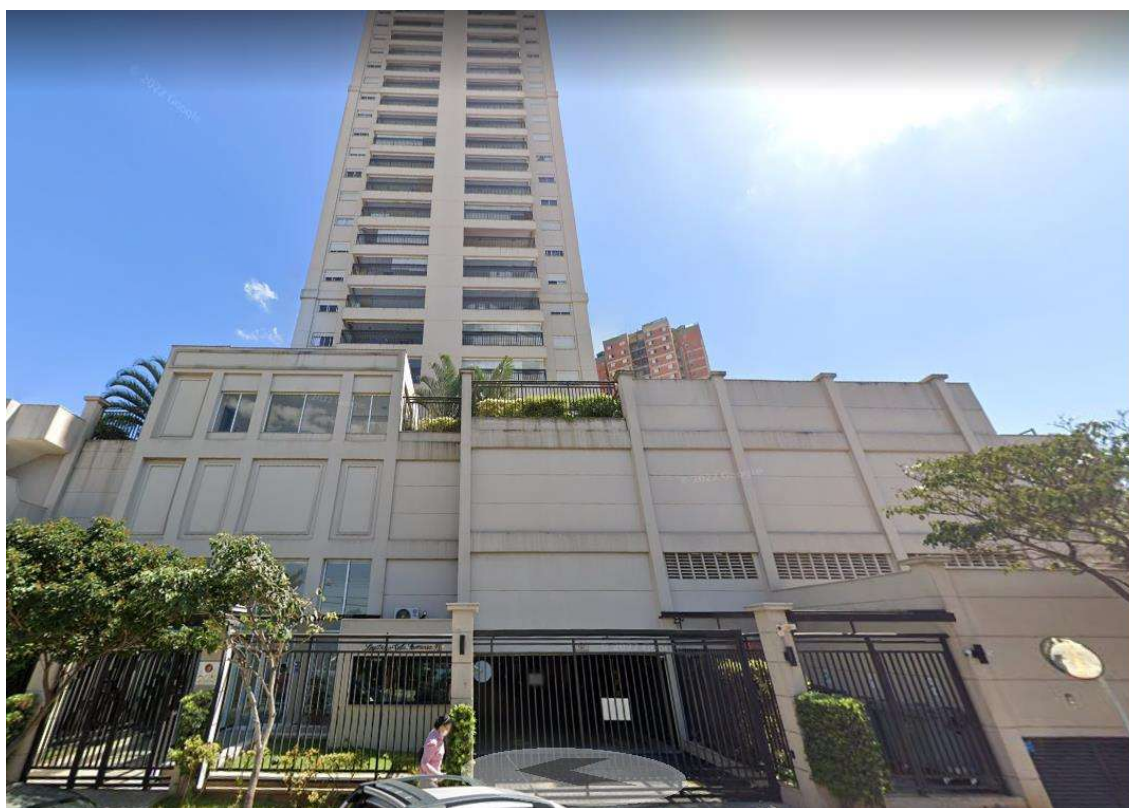
Barueri, 22 de julho de 2022.

Atenciosamente,

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 PROECI
CNAI-COFECI/2015 - Sob o nº 15965
CNPJ: 31.547.721/0001-40

 MARTINS ALVES IMÓVEIS EM ALPHAVILLE / TAMBORÉ E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	MARTINS ALVES Avaliador Imobiliário - CNAI 15965 Consultor em Negociações Imobiliárias - CRECISP 135649f Habilitado para atuar como Perito Judicial - CRECISP CNPJ: 31.547.721/0001-40 (11) 94003-1113 <i>"Tudo posso Naquele que me fortalece"</i> www.corretormartinsalves.com.br
--	---

Saulo Breder Bento**- Avaliador Imobiliário -****DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO****MÊS DE REFERENCIA: JULHO 2022****VALOR DE MERCADO****R\$ 765.000,00****CONDOMÍNIO LEGÍTIMO VILA FORMOSA, APARTAMENTO 62
RUA ARAPOCA, 205, VILA FORMOSA-SÃO PAULO/SP
CEP 03362-000**

Saulo Breder Bento**- Avaliador Imobiliário -****SOLICITANTE:**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LEGITIMO VILA FORMOSA, CNPJ 20.836.308/0001-89.

OBJETIVO

Determinar o valor de mercado para fins de venda em atenção ao processo 1003672-09.2022.8.26.0008.

ENDEREÇO

Rua Arapoca, 205, apartamento 62 do Condomínio Legítimo Vila Formosa, Bairro Vila Formosa- São Paulo/SP CEP 03362-000.

OBJETO

Em conformidade com os dados extraídos da Matrícula de número 254.101 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

IMÓVEL: Unidade autônoma designada APARTAMENTO 62, no 6º pavimento do edifício CONDOMÍNIO LEGITIMO VILA FORMOSA, situado na Rua Arapoca nº 205, no 46º subdistrito – VILA FORMOSA, contendo: área real privativa de 101,74m² (nesta incluída a área de 18,690m² correspondente às vagas de garagem nºs p110 e M111); área real comum de 64,504m²; área real total de 166,244m² e um coeficiente de proporcionalidade de 0,0092356.

VISTORIA: Não foi realizada a visita e vistoria no interior e dependências do imóvel.

METODOLOGIA EMPREGADA: A contribuição para a determinação dos valores aqui apresentados, se formaram considerando as informações constantes na Matrícula do Imóvel, Certidão dos Dados Cadastrais do Imóvel junto a Prefeitura e a aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**.



Saulo Breder Bento**- Avaliador Imobiliário -**

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 à médio prazo.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA

Diante disto, **CONCLUO** que:

O valor de mercado deste imóvel (residencial), representa nesta data a importância de:

- Valor de venda **R\$ 765.000,00 (Setecentos e sessenta e cinco mil reais).**

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

Barueri, 24 de Julho de 2022.

Cordialmente,

**SAULO BREDER BENTO****CNAI 23950 / CRECI-SP 89067**

Saulo Breder Bento

- Avaliador Imobiliário -

SAULO BREDER BENTO

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

