

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

1 – SOLICITANTE

SOLICITANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADAS DA COLINA

C.N.P.J.: 56.093.842/0001-90

2 – REGISTRO DE SOLICITAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que em 27/05/2020, foi-me solicitada a Declaração Simples de Valor de Mercado para o imóvel objeto deste trabalho.

3 – OBJETO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: O apartamento nº 121, localizado no 12º andar do Edifício MORADAS DA COLINA, situado a Avenida Dr. Eduardo Cotching, nº 388 na VILA FORMOSA, contendo a área útil de 118,06m²; a área comum de 38,23m²; a área total construída de 156,29m²; correspondendo-lhe a uma fração ideal no terreno de 44,596m²; do 0,0292049%; do todo, com os custeios nas coisas comuns de 2,92049% do todo.

IDADE ESTIMADA DO IMÓVEL: 36 anos.

PADRÃO CONSTRUTIVO: Considerado Médio.

4 – REGISTRO DA MATRÍCULA

MATRÍCULA: 97.240 - Devidamente registrada junto ao 9º 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: 055.204.011-3.

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

PROCESSO: 0007088-07.2019.8.26.0008.

8 – VISTORIA

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

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 expresso; **concluo** que:

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

- Para a Venda deste imóvel na Região (**Sem a vaga de Garagem**), representa nesta data a importância de:

VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO:**R\$556.900,00****(QUINHENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL E NOVECENTOS 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.

10 – 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:** 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>*

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

11 – ENCERRAMENTO

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Barueri, 04 de junho de 2020.

Atenciosamente,

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)

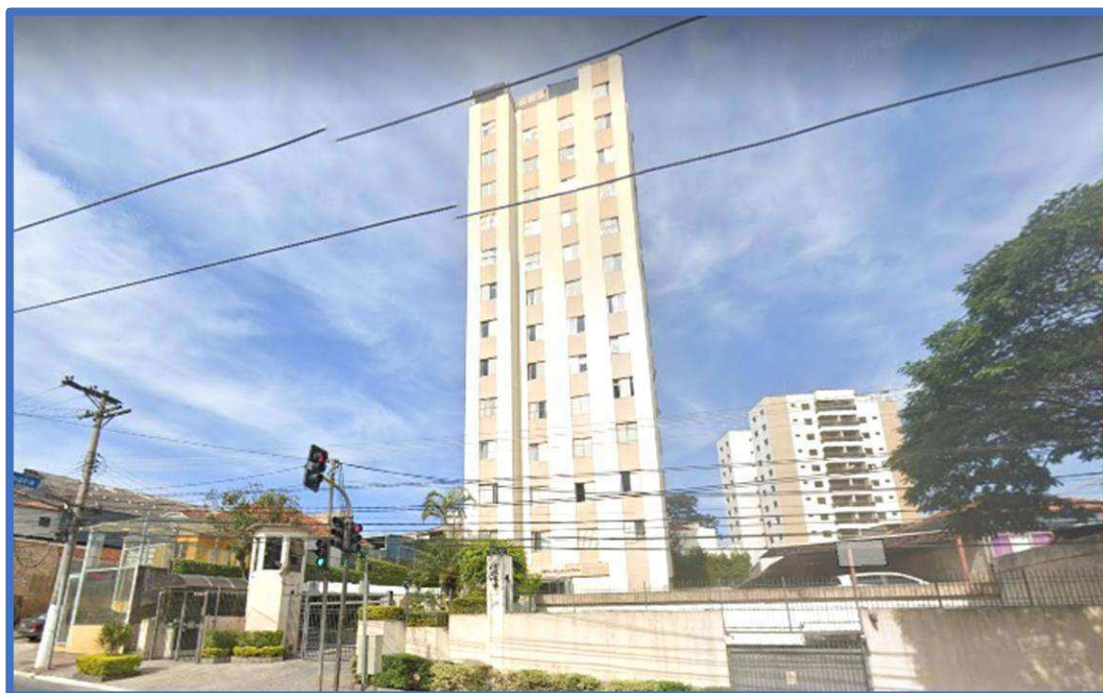
Avaliador Imobiliário pelo PROECI

CNAI-COFECI/2015 - Sob o nº 15965

CNPJ: 31.547.721/0001-40



CRECI-SP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Saulo Breder Bento**- Avaliador Imobiliário -****DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO****MÊS DE REFERENCIA: JUNHO 2020****ENDEREÇO**

**Av: Dr. Eduardo Cotching, 388- Vila Formosa- São
Paulo-SP
CEP: 03356-000.**

SOLICITANTE:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADAS DA COLINA, CNPJ: 56.093.842/0001-90.

Rua João Carlos Munhoz Vaquero, 623- 1º andar- sala 3- Jd Novo Osasco- Osasco
Tel (11) 97551-1861 / (11) 4257-2599

E-mail: imovelassessoria@hotmail.com

Página 1 de 4

Saulo Breder Bento**- Avaliador Imobiliário -****OBJETIVO**

Determinar o valor de mercado para fins de venda do imóvel, em atenção ao Processo nº 0007088-07.2019.8.26.0008.

OBJETO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em conformidade com os dados extraídos da Matrícula nº 97.240 do 9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.

IMÓVEL: O apartamento nº 121, localizado no 12º andar do Edifício MORADAS DA COLINA, situado a Avenida Dr. Eduardo Cotching, nº 388 na VILA FORMOSA, contendo a área útil de 118,06m²; a área comum de 38,23m²; a área total construída de 156,29m²; correspondendo-lhe a uma fração ideal no terreno de 44,596m²; do 0,0292049%; do todo, com os custeios nas coisas comuns de 2,92049% do todo.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 055.204.0011-3.

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 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. Diante disto, CONCLUO que:

O VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA É DE:**VALOR DO IMÓVEL****R\$ 553.000,00****(QUINHENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS)****NOTA: ESTE VALOR NÃO CONTEMPLA A VAGA DE GARAGEM**

Rua João Carlos Munhoz Vaquero, 623- 1º andar- sala 3- Jd Novo Osasco- Osasco
Tel (11) 97551-1861 / (11) 4257-2599

E-mail: imovelassessoria@hotmail.com

Página 2 de 4



Saulo Breder Bento**-Avaliador Imobiliário-**

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.

Osasco, 01 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 / (11) 4257-2599

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-SP 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 / (11) 4257-2599

E-mail: imovelassessoria@hotmail.com

Página 4 de 4

*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -*

DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO



EDIFÍCIO MORADAS DA COLINA
AVENIDA DR. EDUARDO GOTCHING, 388 – APTO. 121
VILA FORMOSA – SÃO PAULO -SP
CEP: 03356-000

VALOR DE MERCADO

R\$ 560.000,00

NOTA: O valor estabelecido não contempla a vaga de garagem

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

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

1 - INTRODUÇÃO

Solicitante

Condomínio Edifício Moradas da Colina

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 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé – processo: 0007088-07.2019.8.26.0008

Endereço

Unidade nº 121 do Edifício Moradas da Colina, situado na Avenida Dr. Eduardo Cotching, nº 388, Bairro de Vila Formosa, CEP: 03356-000.

Descrição do imóvel

A referida Unidade tem a idade estimada em 36 anos, padrão construtivo classificado como “residencial – apartamento – padrão médio” e estado de conservação “regular”

Conforme dados extraídos da Matrícula nº 97.240 do 9º Registro de Imóveis da Capital:

IMÓVEL:- O apartamento nº 121, localizado no 12º andar, do Edifício MORADAS DA COLINA, situado à Avenida Dr. Eduardo Cotching, nº 388 na VILA FORMOSA, contendo a área útil de 118,06m²; a área comum de 38,23m²; a área total construída de 156,29m²; correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 44,596m²; ou 0,0292049%; do todo, com os custeios nas coisas comuns de 2,92049% do todo.

*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -***Data da vistoria**

Não foi possível vistoriar internamente a unidade avalianda.

Data de referência

maio de 2020

2 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando-se as características do imóvel, a grande disponibilidade de imóveis similares ofertados para venda, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de imóvel de comercialização à 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.

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 Sorocaba.
- **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 – 1987 – Versão 2.002”.
- **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 – 1987 – Versão 2.002”.

6 - VALOR DO IMÓVEL

Após análise e estudos, consideradas todas as variáveis envolvidas, concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando, constituído da Unidade nº 121 do Edifício Moradas da Colina, situado na Avenida Dr. Eduardo Cotching, nº 388, Bairro de Vila Formosa, é de **R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais)**, na data base da avaliação, ou seja, maio de 2020.

*José Carlos Lourenço**- Avaliador Imobiliário -*

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, 01 de junho de 2020.

Respeitosamente,



José Carlos Lourenço

CNAI 07077 / CRECI 088611-F

RG 8.155.888-0 / CPF 765.460.398-34

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

