

**DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO****EDIFÍCIO FLAMBOYANT****RUA EDGARD DE SOUSA, 526 – APTO. 11****VILA ARICANDUVA - SÃO PAULO – SP****CEP: 03502-010****VALOR DE MERCADO****R\$ 350.000,00**

## 1 – INTRODUÇÃO

### Solicitantes

Condomínio Edifício Flamboyant

### Finalidade

Estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente trabalho para fins de venda, em atenção ao despacho da M.M. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional VI – Penha de França – processo: 0006658-32.2017.8.26.0006.

### Endereço

Rua Edgard de Sousa, 526 – Vila Aricanduva, São Paulo, SP – CEP: 03502-010

### Descrição do imóvel

O Condomínio Edifício Flamboyant é constituído de 1 (uma) torre de 9 andares, totalizando 36 unidades. Tem a idade estimada em 27 anos, padrão construtivo classificado como “residencial – apartamento – padrão médio” e estado de conservação “regular”.

**Conforme dados extraídos da matrícula nº 96.424 junto ao 16º Registro de Imóveis da Capital:**

**IMÓVEL: APARTAMENTO TIPO SOB Nº 11**, localizado no 1º andar do “**EDIFÍCIO FLAMBOYANT**”, situado à Rua Edgard de Sousa, nº 526, no 38º subdistrito – Vila Matilde, possuindo a área útil privativa de 62,392m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional de 9,617m<sup>2</sup>, a área comum de divisão proporcional de 56,541m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 128,550m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,75402% no terreno e nas demais partes de propriedade, uso e serventias comuns;

*José Carlos Lourenço*

*- Avaliador Imobiliário -*

e o direito ao uso de **01 VAGA DE GARAGEM**, localizada no subsolo, para a guarda de um veículo de passeio.

### **Vistoria**

Este signatário esteve no Edifício Flamboyant no dia 06/05/2024 às 14:00 horas, conforma anteriormente agendado com o Sr. Marcelo Desiro (síndico), contudo não foi possível vistoriar internamente o imóvel avaliando, tendo este signatário se baseado na vistoria da unidade 81 (mesma plumada do avaliando) e, em informações colhidas no próprio condomínio.

### **Data de referência**

maio de 2024

## **2 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Considerando-se as características do imóvel, o montante envolvido e a situação do mercado imobiliário, entendemos tratar-se de **imóvel de média liquidez, com comercialização à médio 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.

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

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

#### 4 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram analisados elementos comparativos situados na região 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.

#### 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 Municipal de São Paulo - SP.
- **Fator Padrão Construtivo** – Os elementos comparativos serão homogeneizados em função do padrão construtivo com o emprego dos coeficientes previstos no estudo “Índice – Unidades Padronizadas”:2019 – IBAPE-SP.
- **Fator Conservação** - Os elementos comparativos serão homogeneizados em função da idade real estimada, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo “Índice – Unidades Padronizadas”:2019 – IBAPE-SP.
- **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 do imóvel avaliando, constituído do apartamento nº 11, localizado no 1º andar do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLAMBOYANT**, situado na Rua Edgard de Sousa, 526 – Vila Aricanduva, São Paulo, SP – CEP: 03500-010, **em condições normais de mercado**, é de **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, na data base da avaliação, ou seja, maio de 2024.

## 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 impressas no anverso, todas rubricadas, exceto esta que segue assinada e datada, acompanhadas de 1 (um) anexo, ao tempo em que me coloco à disposição para eventuais esclarecimentos que se entendam necessários.

São Paulo, 07 de maio de 2024.

Respeitosamente,

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



*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 -

## ANEXO 1 - DADOS DO SIGNATÁRIO

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 JUDICIAL junto ao Portal de Auxiliares da Justiça do TJSP e Tribunal Regional Federal da 3a Região.

Expressiva atuação nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Distrito Federal, na qualidade de Assistente Técnico em Ações de Renovatórias de Locação, Revisionais de Aluguel, Desapropriações, dentre outras e com diversos trabalhos de avaliações imobiliárias em todo o território nacional.



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

E-mail: [joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br](mailto:joselourenco@jcl-avaliadorimobiliario.com.br)

**“ DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO – IMÓVEL “**

**MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO - 2024**

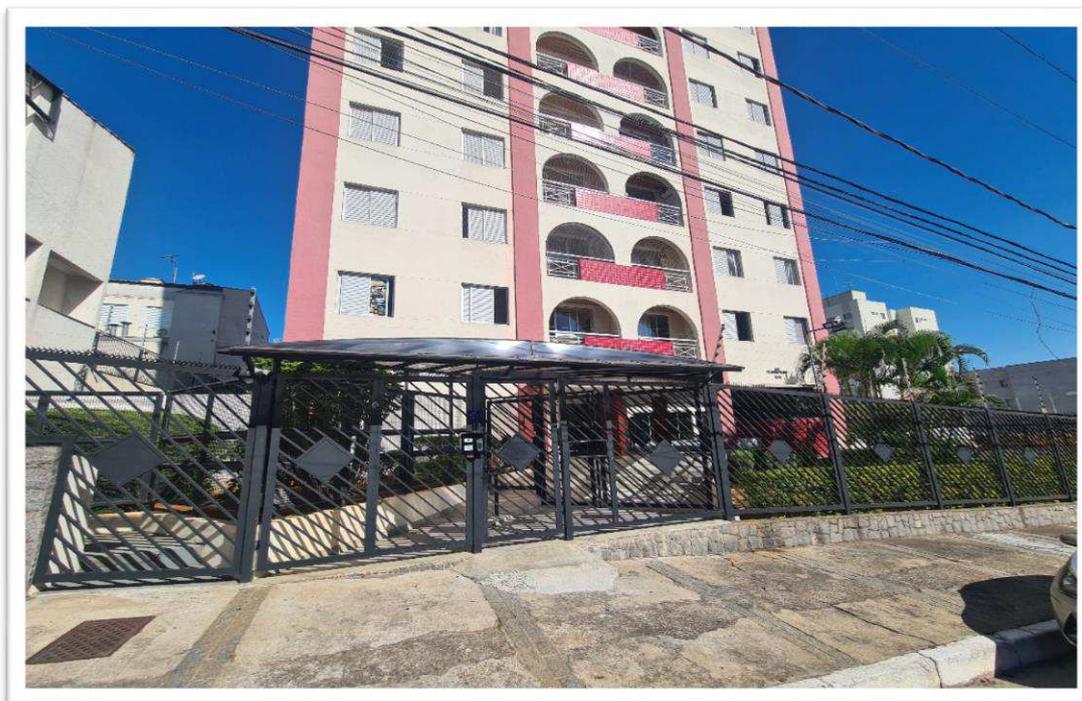


IMAGEM CAPTADA – 06/05/2023 – 13H59

**VALOR DE MERCADO PARA A VENDA: R\$ 347.000,00**

**LOCALIZAÇÃO:**

**APARTAMENTO 11  
EDIFÍCIO FLAMBOYANT  
RUA EDGARD DE SOUZA, Nº 526  
VILA ARICANDUVA – SÃO PAULO – SP  
CEP 03502-010**



## MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário

CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI<sup>SP</sup> 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 .....	6
13 – IDENTIFICAÇÃO E REGISTRO DO PROFISSIONAL .....	7
14 – ENCERRAMENTO .....	8

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

## 01 – SOLICITANTE

**SOLICITANTE:** Condomínio Edifício Flamboyant**C.N.P.J./MF:** 01.283.104/0001-13.

## 02 – REGISTRO DE SOLICITAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que em 26/04/2024, foi-me solicitada a Declaração Simples de Valor de Mercado para o imóvel objeto deste trabalho.

## 03 – OBJETO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**IMÓVEL** – APARTAMENTO TIPO SOB Nº 11, localizado no 1º andar do “EDIFÍCIO FLAMBOYANT”, situado à Rua Edgard de Souza nº 526, no 38º subdistrito Vila Matilde, possuindo a área útil privativa de 62,392m², área comum de divisão não proporcional de 9.617m², a área comum de divisão proporcional de 56,541m², encerrando a área total de 128,550m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,75402% no terreno e nas demais partes de propriedade, uso e serventias comuns; e o direito ao uso de 01 VAGA DE GARAGEM, localizada no subsolo, para a guarda de um veículo de passeio.

Imóvel Tipo: 3 Dormitórios, Sala para 2 ambientes, Cozinha, Área de Serviço, Sacada e Banheiro Social. 1 Vaga de Garagem.

Edifício com 27 anos de idade, Portaria remota, 2 Elevadores (Social e Serviço), Salão de Festas com Churrasqueira, Quadra Poliesportiva, Piscina e Sala de Ginástica.



**MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário**

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

## 04 – REGISTRO DA MATRÍCULA

**MATRÍCULA:** 96.424 - Devidamente registrada junto ao 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

## 05 – REGISTRO DO CONTRIBUINTE

**CONTRIBUINTE:** 057.024.0055-0.

## 06 – FINALIDADE

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

## 07 - PROCESSO

**PROCESSO:** 0006658-32.2017.8.26.0006.

## 08 – VISTORIA

Para registro, a visita nas dependências do edifício ocorreu no dia 06/05/2024, a partir das 14h, em companhia do Sr. Marcelo Desiro.

## 09 – METODOLOGIA

Analisando as características do imóvel avaliando, para cálculo do valor do imóvel aplicamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que



## MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário

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

consiste em compor e tratar os dados de uma amostra representativa de dados 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:

<b>Fator Oferta</b>	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.
<b>Fator Localização</b>	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.
<b>Fator Padrão</b>	Essa avaliação é feita comparando a qualidade das construções e a média do que é encontrado nas plantas na configuração dos imóveis da região. O andar em que o imóvel se encontra (se for um apartamento) também influencia: quanto mais alto, maior tende a ser o valor.



## MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário

CNPJ: 31.547.721/0001-40 - CRECI<sup>SP</sup> 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.

## 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 EDGARD DE SOUZA, Nº 526 – APARTAMENTO 11 – EDIFÍCIO FLAMBOYANT – VILA ARICANDUVA – SÃO PAULO – SP – CEP 03502-010, em condições normais de mercado, é de:

**VALOR (ARREDONDADO) DO IMÓVEL:**

**R\$ 347.000,00**

( TREZENTOS E QUARENTA E SETE MIL REAIS )

BASE: MAIO DE 2024



**MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário**

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

## 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:** Calçada das Hortênsias, nº 28 - 2º andar – Alphaville - Barueri - SP, CEP 06453-017.

**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<sup>SP</sup> 135.649F – CNAI 15965  
(11) 94003-1113 | www.corretormartinsalves.com.br | martins@corretormartinsalves.com.br

### 14 – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente trabalho de Avaliação para Declaração Simples de Valor de Imóvel, que é composto por 8 (oito) páginas, devidamente rubricadas pelo Signatário, sendo esta assinada.

Barueri, 08 de maio de 2024.



Atenciosamente,

MARTINS ALVES  
IMÓVEIS EM ALPHAVILLE / TAMBORÉ  
E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

#### 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

<p><b>MARTINS ALVES</b> IMÓVEIS EM ALPHAVILLE / TAMBORÉ E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS</p>	<p><b>MARTINS ALVES</b></p> <hr/> <p>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</p>
--	--

**DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO****MÊS DE REFERENCIA: MAIO 2024**

<b>VALOR</b>	<b>R\$ 352.000,00</b>
--------------	-----------------------

**ENDEREÇO**

**EDIFÍCIO FLAMBOYANT  
RUA EDGARD DE SOUZA, 526 – APTO 11  
VILA ARICANDUVA - SÃO PAULO-SP  
CEP – 03502-010**

*Saulo Breder – AVALIADOR IMOBILIÁRIO- CNAI 23950  
Avenida Trindade, 254, sala 412 - Bethaville-Barueri-SP  
Tel 11 9 9000-2930 - Email: breder@conceito1imoveis.com.br*

**SOLICITANTE:**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLAMBOYANT, CNPJ/MF: 01.283.104/0001-13.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Em conformidade com os dados extraídos da Matrícula nº 96.424 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

**IMÓVEL – O APARTAMENTO TIPO SOB nº 11**, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO FLAMBOYANT, situado na Rua Edgard de Sousa, 526, no 38º subdistrito-Vila Matilde, possuindo a área útil privativa de 62,392m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional de 9,617m<sup>2</sup>, a área de divisão proporcional de 56,541m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 128,550m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 2,75402% no terreno e as demais partes de propriedade, uso e serventias comuns; e o direito a 01 VAGA DE GARAEM, localizada no subsolo, para guarda de veículo.

**VISTORIA:** Foi realizada no dia 06/05/2024 a visita para vistoria nas dependências do condomínio. Não foi realizada visita e vistoria no interior 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.

**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, com idade aproximada de 28 anos, e em comparação a quantidade de imóveis similares ofertados na região, compreendo tratar de um imóvel a ser vendido a médio prazo.

**Diante disto, CONCLUO que:**

Para a venda deste imóvel na Região (Imóvel Residencial) representa nesta data a importância de **R\$ 352.000,00 (Trezentos e cinquenta e dois mil reais);**

*Saulo Breder – AVALIADOR IMOBILIÁRIO- CNAI 23950  
Avenida Trindade, 254, sala 412 - Bethaville-Barueri-SP  
Tel 11 9 9000-2930 - Email: breder@conceito1imoveis.com.br*

**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, 07 de maio de 2024.

*Cordialmente,*

**SAULO BREDER BENTO**

CNAI 23950 / CRECI-SP 89067

---

*Saulo Breder – AVALIADOR IMOBILIÁRIO- CNAI 23950  
Avenida Trindade, 254, sala 412 - Bethaville-Barueri-SP  
Tel 11 9 9000-2930 - Email: breder@conceito1imoveis.com.br*

---

## **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.*

---

*Saulo Breder – AVALIADOR IMOBILIÁRIO- CNAI 23950  
Avenida Trindade, 254, sala 412 - Bethaville-Barueri-SP  
Tel 11 9 9000-2930 - Email: breder@conceito1imoveis.com.br*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA  
2ª VARA CÍVEL  
RUA DR. JOÃO RIBEIRO Nº 433, São Paulo-SP - CEP 03634-010  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0006658-32.2017.8.26.0006**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício**  
Exequente: **Condomínio Edifício Flamboyant**  
Executado: **Empyreo Consultoria S/C. Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Deborah Lopes**

Vistos.

Fls. 222/240: Ciente o Juízo.

Homologo a avaliação do imóvel penhorado pelo valor de R\$ 352.000,00, mês referência maio de 2024.

Indique o credor empresa gestora de leilão judicial para praxeamento do imóvel.  
Intime-se.

São Paulo, 15 de maio de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**