

“ DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO – IMÓVEL “

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO - 2023

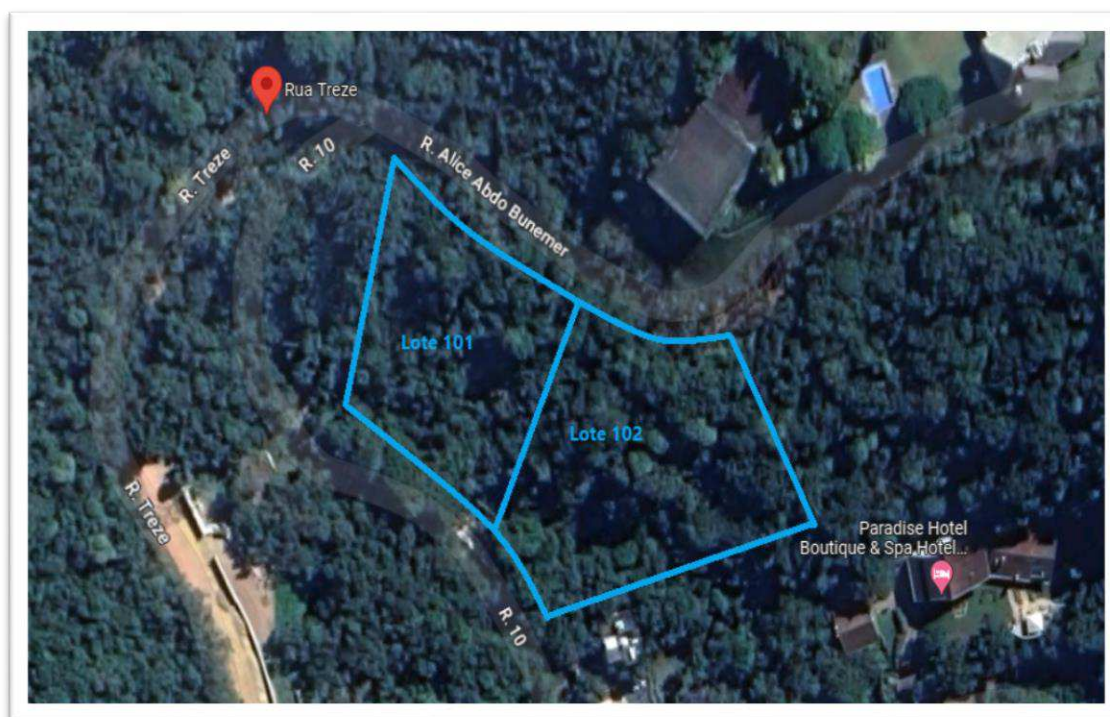


IMAGEM GOOGLE – 08/03/2023 – 20H26

VALOR DE MERCADO PARA A VENDA

LOTE 101	R\$ 338.000,00
LOTE 102	R\$ 382.000,00

LOCALIZAÇÃO:

**LOTEAMENTO VILA INGLESIA
LOTES 101 / 102
BAIRRO DO CAPIVARI
CAMPOS DO JORDÃO – SP**



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 – INFRAESTRUTURA DA REGIÃO	5
09 – METODOLOGIA	5
10 – ELEMENTOS COMPARATIVOS	5
11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
12 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	6
13 - CONCLUSÃO	6
14 – IDENTIFICAÇÃO E REGISTRO DO PROFISSIONAL	7
15 – ENCERRAMENTO	8

**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: Brasmix Comércio e Importação Ltda.**C.N.P.J./MF:** 04.876.296/0001-60.

02 – REGISTRO DE SOLICITAÇÃO

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que em 03/03/2023, foi-me solicitada a Declaração Simples de Valor de Mercado para os imóveis objetos deste trabalho.

03 – OBJETO/DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOTE 101 - IMÓVEL – LOTE Nº 101, da 1ª Zona do loteamento denominado “Vila Inglesa”, em Jaguaribe, com área de 2.697,00m² (Dois mil, seiscentos e noventa e sete metros quadrados), com frente para a rua 10, onde mede 50,68ms; do lado direito confronta com o lote nº 102, onde mede 61,50ms; do lado esquerdo confronta com uma área reservada para ajardinamento, onde mede 58,00ms; e nos fundos confina com a rua 13, para a qual também faz frente, onde mede 48,30ms.

LOTE 102 - IMÓVEL – LOTE Nº 102, da 1ª Zona do loteamento denominado “Vila Inglesa”, em Capivari, com área de 3.083,00m² (três mil e oitenta e três metros quadrados), com frente para a rua 13, onde mede 38,60ms; do lado direito confronta com o lote nº 101, onde mede 61,50ms; do outro lado confronta com o lote nº 103, onde mede 47,80ms; e nos fundos confina com os lotes ns. 77, 100 e com a rua 10, medindo, respectivamente 10,30ms; 61,00ms e 16,00ms.

Nenhum dos dois lotes possuem benfeitorias para agregar valor comercial aos imóveis.



MARTINS ALVES – Avaliador Imobiliário

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

LOTE 101 – Topografia com leve aclave, solo aparentemente seco e formato irregular;

LOTE 102 – Topografia com leve declive, solo aparentemente seco e formato irregular;

04 – REGISTRO DA MATRÍCULA

MATRÍCULA: 4.828 (LOTE 101) - Devidamente registrada junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão.

MATRÍCULA: 24 (LOTE 102) - Devidamente registrada junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão.

05 – REGISTRO DO CONTRIBUINTE

CONTRIBUINTE: Não informado.

06 – FINALIDADE



Estabelecer o valor de mercado do imóvel objeto do presente estudo para fins de venda em atenção ao despacho do M.M. Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara do Foro de Campos do Jordão.

07 - PROCESSO

PROCESSO: 0003962-86.2014.8.26.0116.



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

08 – INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

Identificamos que a região não possui infraestrutura com melhoramentos públicos considerados básicos (asfalto, água, esgoto, iluminação pública, calçadas, etc).

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 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 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Diante das análises, estudos e características dos objetos deste estudo, consideramos que tratam-se de imóveis de baixa liquidez, com possível negociação à longo prazo.



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

12 – 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.
Fator Área	Tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

13 - CONCLUSÃO

No trabalho realizado, após análise e estudos, consideradas todas as variáveis envolvidas, concluímos que o valor de mercado dos imóveis avaliados, situado no LOTEAMENTO VILA INGLESA - LOTES 101 / 102 - BAIRRO DO CAPIVARI - CAMPOS DO JORDÃO – SP, em condições normais de mercado, é de:

VALORES DOS IMÓVEIS ARREDONDADOS:

LOTE 01 - R\$ 338.000,00
(TREZENTOS E TRINTA E OITO MIL REAIS)

LOTE 02 - R\$ 382.000,00
(TREZENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS)

BASE: MARÇO DE 2023



DECLARAÇÃO SIMPLES DE VALOR DE MERCADO - IMÓVEL
V. INGLESA: 101/102



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 – 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

15 – ENCERRAMENTO

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

Barueri, 10 de março de 2023.

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
"Tudo posso Naquele que me fortalece"
www.corretormartinsalves.com.br

ROBERTO NISHIMURA
ADVOGADO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DE JORDÃO - SP

PROCESSO Nº 0003962.86.2014.8.26.0116
EXECUÇÃO DE TÍTULO

BRASMIX **COMÉRCIO**
IMPORTAÇÃO LTDA já qualificado nos autos em epígrafe, vem,
requerer a terceira e última avaliação dos dois terrenos.

1-) Sendo assim, requer que homologado a
avaliação dos dois terrenos pelo valor médio da seguinte forma|:

a-) Lote 101 com 2.697,00 metros quadrados **valor R\$ 338.000,00 (**
trezentos e trinta e oito mil reais) fls. 456 a 464.

b-) Lote 102 com 3.083 metros quadrados **valor R\$ 380.000,00 (**
trezentos e oitenta mil reais) fls. 465 e seguintes.

2-) Informo ainda que conforme site da
Prefeitura de Campos de Jordão o lote 102 inscrição municipal tem
débitos de IPTU no importe de R\$ 3.486,81 (três mil quatrocentos e
oitenta e seis reais e oitenta e um centavos) e o lote 101 com inscrição
municipal 01.187.012 não possui débitos, conforme comprovam os
documentos em anexo.

ROBERTO NISHIMURA
ADVOGADO

3-) Requer que seja dispensada a intimação da avaliação do imóvel a Executada, tendo em vista que a mesma é revel e até a presente data sequer apresentou qualquer eventual impugnação de todos os atos processuais.

4-) Requer a juntada da planilha atualizada do débito informando o valor total do débito para o dia 13/03/2023 o valor de **R\$ 498.293,67 (quatrocentos e noventa e oito reais e duzentos e noventa e três reais e sessenta e sete centavos).**

5-) Requerl, que seja deferido a empresa **Casa Reis leilões** para que se faça o leilão dos dois terrenos penhorados, para os devidos fins de direito.

6-) Por final, requer que seja levado a praça os dois terrenos com 100% da propriedade, tendo em vista a facilidade de arrematação, e mais já foi demonstrada que a Sra. ELIANA é inventariante do seu marido co - proprietário do imóvel, e que seja feito a praça com 50% do imóvel avaliado.

Termos em que
Pede deferimento
São Paulo, 13 de março de 2023

ROBERTO NISHIMURA
OAB/SP 140.996

NOTA FISCAL ELETRONICA DE SERVICOS - NFE

A autenticidade desta Nota Fiscal Eletrônica de Serviços poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no Endereço:
<<http://www.barueri.sp.gov.br/nfe>>

Data Emissão

10/03/2023

Hora Emissão

18:39

Código Autenticidade

717K.0544.9451.0403999-M

NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE SERVICOS E FATURA

Número da Nota

000063

Série da Nota

Número RPS

Série RPS

Data RPS

Prestador de Serviços

SAULO BREDER BENTO

RUA MARTE , 429 - APTO 034 - EDIFICIO 19 - RES A
CACHOEIRA DO FUNIL / CRUZ PRETA
CEP 06414-000 - BARUERI - SP

CNPJ/CPF

292.877.638-95

Telefone

1142374900

Inscrição Municipal

4.97306-7

e-mail

imovelassessoria@hotmail.com

Nome Tomador de Serviços

BRASMIX COMERCIO E IMPORTAÇÃO LTDA

CPF/CNPJ

04.876.296/0001-60

Endereço

RUA JOSE BENEDITO DE MORAES LEME, 393

Complemento

CEP

05336-060

Bairro

JAGUARE

Cidade

SÃO PAULO

UF

SP

E-mail

imovelassessoria@hotmail.com

Qtde

1

Descrição do Serviço

CORRETOR DE IMÓVEIS

Código Serviço

100401111

Aliquota

0,00

Valor Unitário

800,00

Valor Total

800,00

DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Nota fiscal de serviço referente a declaração de valor dos lotes 101 e 102, Em Campos do Jordão.

Dados bancários para pagamento dos honorários:

Banco Itau, ag 1268, cc 25045-1.

Saulo Breder Bento, CPF 292.877.638-95.

Chave PIX 11 975511861.

VALORES DE REPASSE A TERCEIROS

R\$ 0,00

Observações

ISSQN devido a: BARUERI-SP

IRRF

0,00

PIS/PASEP

0,00

COFINS

0,00

CSLL

0,00

VALOR TOTAL DA NOTA

800,00

Fatura Nº

Valor da Fatura R\$

Forma Pagamento

Valor por Extenso

A autenticidade desta Nota Fiscal Eletrônica de Serviços poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no Endereço:

<http://www.barueri.sp.gov.br/nfe>

Código Autenticidade

717K.0544.9451.0403999-M

RECEBEMOS DA EMPRESA SAULO BREDER BENTO OS SERVIÇOS CONSTANTES DESTA
NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE SERVIÇOS

Número da Nota

000063

Série da Nota

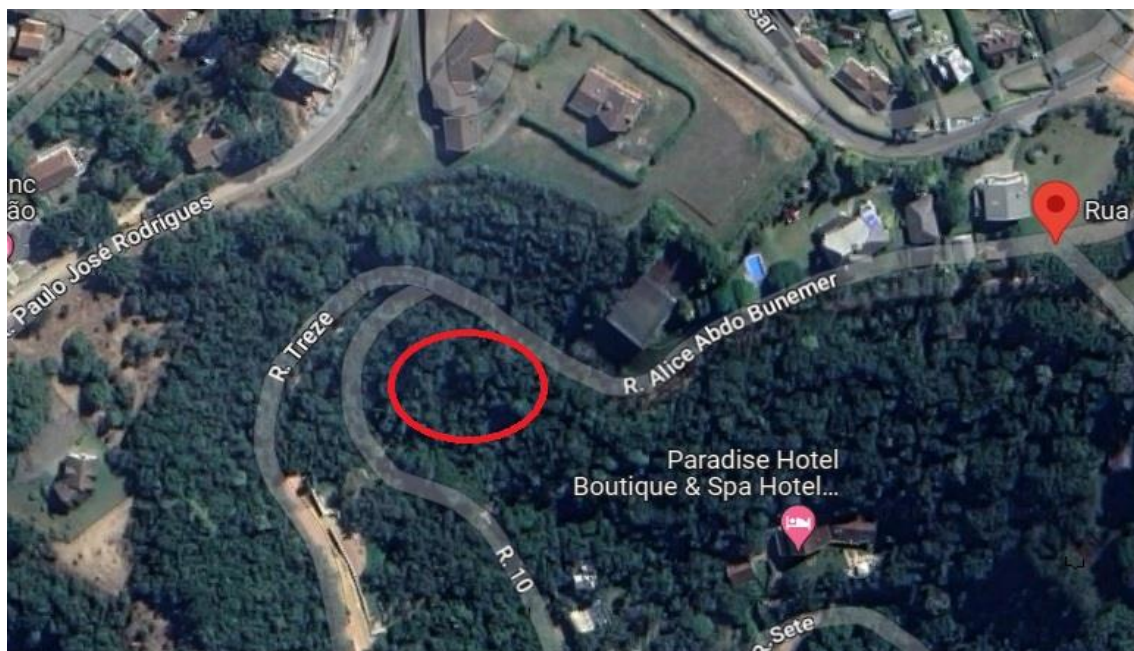
Local

Data

Assinatura

Saulo Breder Bento**- Avaliador Imobiliário -**

DECLARAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

MÊS DE REFERENCIA: MARÇO 2023

**LOTES 101 / 102 - LOTEAMENTO VILA INGLESA
BAIRRO DO CAPIVARI
CAMPOS DO JORDÃO - SP**

VALOR DE VENDA

LOTE 101 R\$ 345.000,00

LOTE 102 R\$ 380.000,00

SOLICITANTE:

Brasmix Comércio e Importação Ltda.

OBJETIVO

Determinar o valor de mercado para fins de venda dos lotes 101 e 102, em atenção ao processo 0003962-86.2014.8.26.0116.

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

Página 1 de 5

Saulo Breder Bento**-Avaliador Imobiliário-****ENDEREÇO**

Loteamento Vila Inglesa, Lotes 101/102 - Bairro do Capivari - Cidade de Campos do Jordão - SP.

OBJETO - LOTE 101

Este imóvel com área 2.697,00m², foi identificado como um terreno sem benfeitorias, com a topografia em leve aclive e de formato irregular.

Em conformidade com os dados extraídos da Matrícula de número 4.828 do Oficial de Registro de Imóveis de Campos do Jordão-SP:

Um lote de terreno sob nº 101 da 1ª zona, do loteamento “Vila Inglesa”, em Jaguaribe com a área de 2.697,00 m² (dois mil seiscentos e noventa e sete metros quadrados), com frente para a rua 10, onde mede 50,68 m, do lado direito confronta com o lote 102, onde mede 61,50 m, do lado esquerdo confronta com uma área reservada para ajardinamento onde mede 58,00m, e nos fundos confina com a rua 13, para a qual também faz frente, onde mede 48,30 m.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA

Diante disto, CONCLUO que:

O valor de mercado deste imóvel (terreno), lote 101, com medindo 2.697m², representa nesta data a importância de:

- Valor de venda **R\$ 345.000,00 (trezentos quarenta e cinco mil reais).**

Saulo Breder Bento**-Avaliador Imobiliário-****OBJETO - LOTE 102**

Este imóvel com área 3.083,00m², foi identificado como um terreno sem benfeitorias, com a topografia em leve declive e de formato irregular.

Em conformidade com os dados extraídos da Matrícula de número 24 do Oficial de Registro de Imóveis de Campos do Jordão-SP:

LOTE nº 102, da 1ª zona do loteamento denominado “Vila Inglesa” em Capivari, com a área de 3.083,00 m² (três mil e oitenta e três metros quadrados), com frente para a rua 13, onde mede 38,60 m; do lado direito confronta com o lote nº 101, onde mede 61,50 m; do outro lado confronta com o lote nº 103, onde mede 47,80 m, e nos fundos confina com os lotes nos 77, 100 e com a rua 10, medindo respectivamente, 10,30 m, 61,00 m, 16,00 m;

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA

Diante disto, CONCLUO que:

O valor de mercado deste imóvel (terreno), lote 102, com medindo 3.083m², representa nesta data a importância de:

- Valor de venda **R\$ 380.000,00 (trezentos oitenta mil reais).**

Saulo Breder Bento**-Avaliador Imobiliário-**

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**.

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, a situação do mercado imobiliário e outros fatores envolvidos, compreendo tratar de um imóvel a ser comercializado à longo prazo.

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

Barueri, 10 de Março de 2023.

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.*





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 380.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/03/2023 a 01/08/2024

Dados calculados

Fator de correção do período

519 dias

1,054603

Percentual correspondente

519 dias

5,460341 %

Valor corrigido para 01/08/2024

(=)

R\$ 400.749,30

Sub Total

(=)

R\$ 400.749,30

Valor total

(=)

R\$ 400.749,30[Retornar](#) [Imprimir](#)