

## AValiação Mercadológica de Imóvel

Visa o presente atender à solicitação do Sr. Philippe Yves Richard Bize, CPF: 234.331.668-62  
Rua Paulo moura 50 / Loja 113 - Bairro: Barra da Tijuca / Cep: 22793-237 – Rio de Janeiro – RJ.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Loja com jirau no contra piso, sem benfeitorias e com 67,85 m<sup>2</sup> de área total no condomínio comercial AlphaMall, dentro do conglomerado de Alphaville.

Na parte térrea do condomínio possui, mall de lojas, vitrines das lojas com vidro temperado e estrutura de alumínio preto e espelhos, no total são 20 lojas com jirau, hall com 2 elevadores de acesso ao segundo pavimento e recepção, 42 vagas rotativas, 04 quiosques com jirau, espaço alpha, bicicletário, sanitários, acesso de veículos, acesso de serviço e vaga de carga e descarga, possibilidades de junção de salas.

No segundo andar, 12 salas fechadas, 17 salas com terraço descobertos e acesso por biometria nas portas das salas.

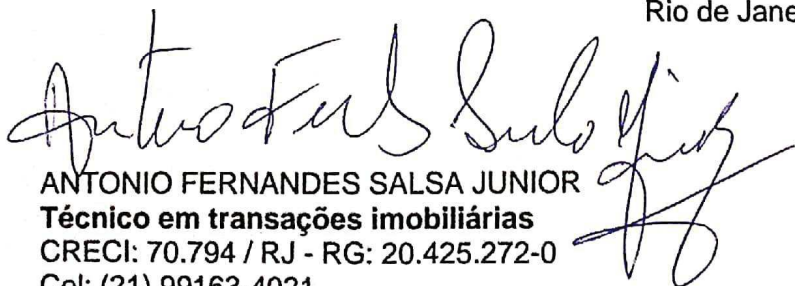
Matricula 9º RGI: 447465

Inscrição Municipal: 3.115.442-0

**ANÁLISE MERCADOLÓGICA:** Imóvel em centro comercial com salas, lojas com jirau e quiosques com jirau. Localização privilegiada contando com vizinhança de altíssimo padrão. Projetado para atender as famílias que moram nos condomínios vizinhos e o entorno de salas comerciais e escolas. Está cercado por 3 condomínios de luxo (Alphaland Residence Club, Alphagreen Residence Club e Alphaville) e por duas escolas. O empreendimento apresenta espaço com um mix de possibilidades de negócios em vários segmentos (gastronômico, serviços e lazer).

**VALOR DE MERCADO: R\$385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais).**

Rio de Janeiro, 01 de Outubro de 2020.



ANTONIO FERNANDES SALSA JUNIOR

Técnico em transações imobiliárias

CRECI: 70.794 / RJ - RG: 20.425.272-0

Cel: (21) 99163-4021

Rua Dulio Costa Nº 183 / Colégio

21235-270 - Rio de Janeiro / RJ / Brasil

**CARTA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL COMERCIAL**

Visando atender à solicitação do Sr. Philippe Yves Richard Bize, inscrito no CPF sob o nº: 234.331.668-62, segue o exposto:

**IMÓVEL AVALIADO:** Rua Paulo Moura nº 50 / Loja 113 - Bairro: Barra da Tijuca / Cep: 22.793-237 – Rio de Janeiro – RJ.

Matricula no 9º Registro Geral de Imóveis: 447465

Inscrição Imobiliária Municipal: 3.115.442-0

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Loja térrea com jirau.

O imóvel em questão é composto de:

- \* Primeiro piso: Salão no contra piso, escada caracol de ferro e portas de vidro;
- \* Jirau no contra piso e guarda corpo em grades de ferro;

**Posição:** Frente

**Idade:** 2020

**Estrutura do imóvel:** Área construída 67,85 m<sup>2</sup>.

Fachada do prédio: Vidro temperado, espelhos e estrutura de alumínio.

**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** O imóvel se encontra em estado de conservação novo (primeira locação). O imóvel encontra-se desabitado e não tem necessidades de reparos estruturais, hidráulicos e elétricos. Apenas colocação de pisos e acabamentos.

**ANÁLISE MERCADOLÓGICA:** O imóvel avaliado caracteriza-se por: Loja comercial com jirau. Em centro de convivências em formato de mini shopping com salas, salas com terraço, lojas com jirau e quiosques com jirau. Com características de auto padrão, em uma localização privilegiada e com uma vizinhança de altíssimo padrão. Servirá como mall de lojas e salas para atender aproximadamente 12 mil pessoas que moram nos condomínios vizinhos. Está cercado por 3 condomínios de luxo (Alphaland Residence Club, Alphagreen Residence Club e Alphaville).

**VALOR DE MERCADO:** R\$ 414.000,00 (quatrocentos e quatorze mil reais).

Victor Calado

Técnico em transações imobiliárias

CRECI/RJ: 065.731 // RG: 11.151.194-5

Rio de Janeiro, 03 de Outubro de 2020



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

**CORRETOR: (TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS)**  
**Fabiano de Assis Vaz - CRECI: 49.917 / RJ**

### INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer atender à solicitação do Sr. Philippe Yves Richard Bize, CPF: 234.331.668-62

Rua Paulo moura 50 / loja 113 - Bairro: Barra da Tijuca / Cep: 22793-237 – Rio de Janeiro – RJ.

Este parecer técnico de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 Avaliação de imóveis urbanos, e da LEI 6530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da norma brasileira da ABNT.

### OBJETIVO:

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, levando em consideração aspectos técnicos e mercadológicos.

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Loja com jirau no contra piso com 67,85 m<sup>2</sup> de área total no condomínio Alpha Mall Alphaville.

Na parte térrea do condomínio possui, mall de lojas, vitrines das lojas com vidro temperado, no total 20 lojas, hall dos elevadores de acesso ao segundo pavimento, 42 vagas, 04 quiosques com jirau, espaço alpha, bicicletário, 02 elevadores, sanitários, acesso de veículos, acesso de serviço e vaga de carga e descarga, possibilidades de junção.

Segundo andar, 12 salas fechadas, 17 salas com terraço descobertos, biometria nas portas das salas.

**FOTOS**



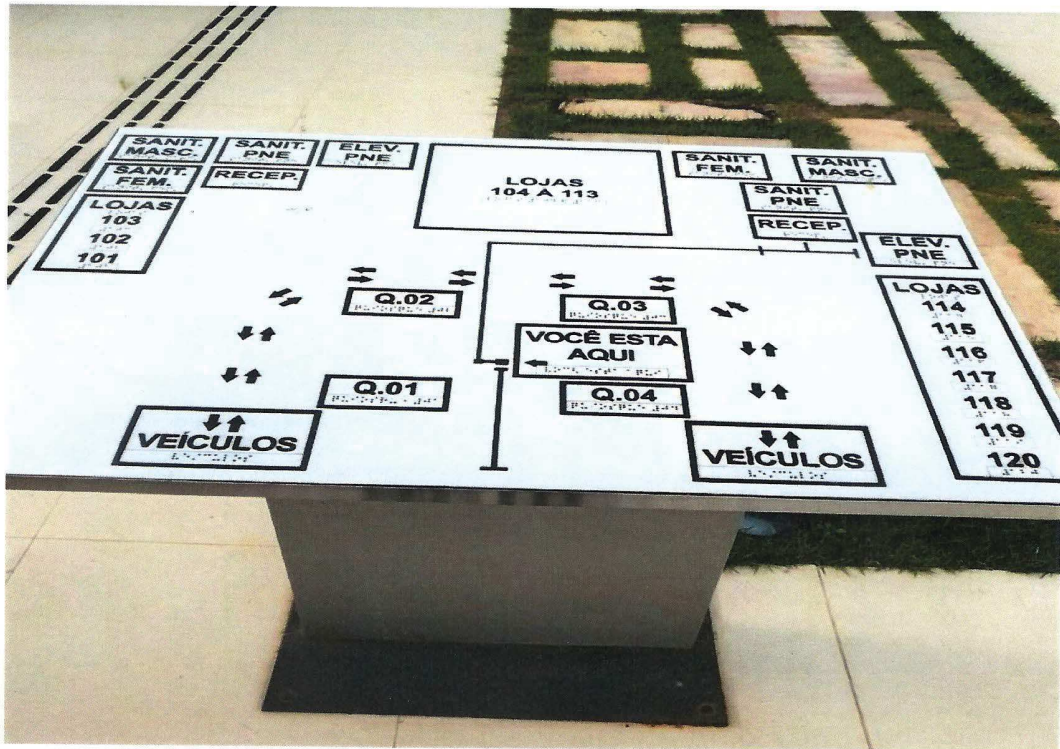
Fachada do prédio



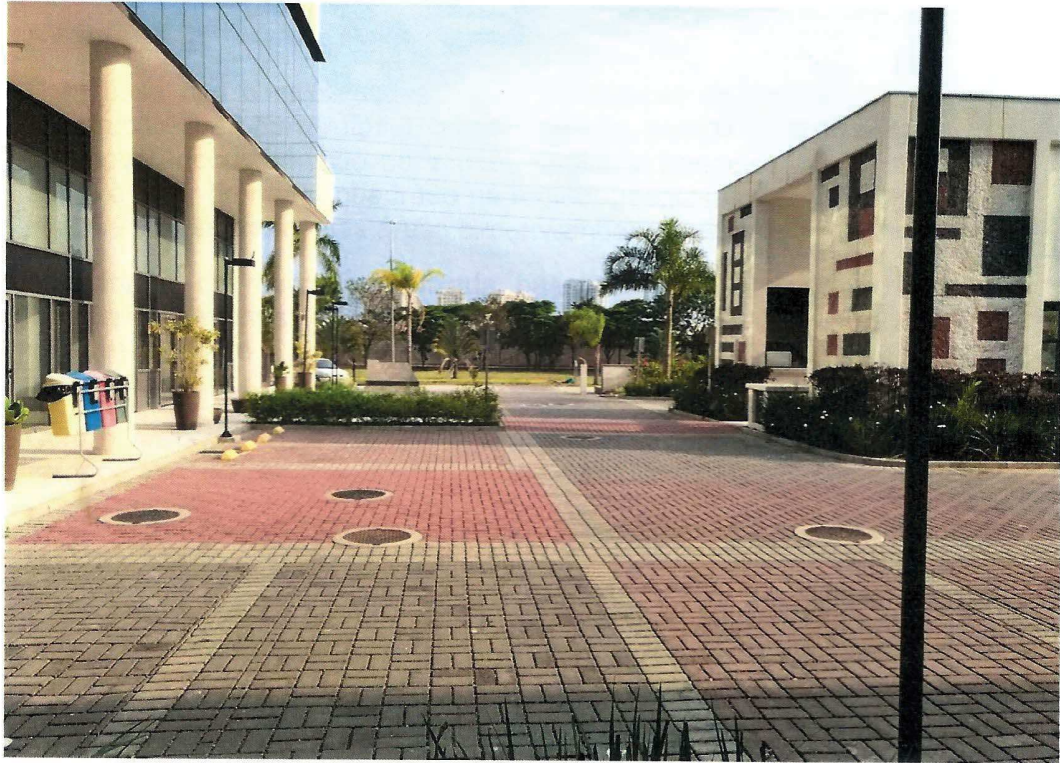
Fachada das lojas



Interior loja com jirau



Mapa de posicionamento



Pátio de circulação

**AVALIAÇÃO:**

Com base nas considerações sobre: localização do imóvel, tipo de construção, área construída, material utilizado, estado de conservação do imóvel, documentação do imóvel, tipologia, pesquisa de mercado sobre o valor do metro quadrado na região, pesquisas das transações imobiliárias realizadas nas áreas circunvizinhas recentemente.

A pesquisa de mercado realizada baseou-se em informações das diversas imobiliárias que comercializam imóveis no bairro onde se situa o imóvel avaliado e anúncios existentes nos veículos de divulgação de imóveis à venda (ZAP imóveis, Viva Real e OLX).

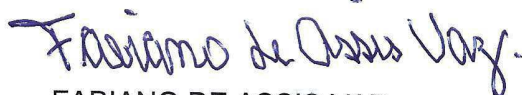
Com base em todos os dados acima considerados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel em questão é de:

**Valor de mercado do imóvel avaliando R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais).**

Com variação de **5% (cinco) por cento para mais ou para menos**. Ou seja, o valor de avaliação terá uma variação entre **R\$ 380.000,00 a R\$ 420.000,00**.

Sem mais no momento, coloco-me ao seu inteiro dispor para esclarecer quaisquer dúvidas decorrentes desta.

Atenciosamente,



FABIANO DE ASSIS VAZ

Técnico em transações imobiliárias CRECI: 49.917 / RJ –  
CNAI: 07788 Cel: (21) 96441-4150  
Av. Meriti Nº960 – Sl. 203 | Vila da Penha  
21011006 |Rio de Janeiro |RJ| Brasil

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

3ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala 10A/11A, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone:

(11) 3815-0228, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0007194-57.2019.8.26.0011 - Cumprimento de sentença**  
Exequente: **Philippe Yves Richard Bize**  
Executado: **Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Paulo Baccarat Filho**

Vistos.

Fls. 585/586: tendo em vista as três cotações apresentadas pelo exequente, bem como o valor apontado pelo próprio executado (fls. 605, R\$ 388.519,88), FIXO o valor do imóvel em R\$ 400.000,00 ( quatrocentos mil reais).

Providencie o exequente o necessário à alienação do bem imóvel penhorado.

Int.

São Paulo, 18 de novembro de 2020.