



## Avaliação Opinitiva nº 0035/2023

1 – REQUERENTE	
REQUERENTE	MITZVA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ	01.264.443/0001-52
CONTATO	ISRAEL BUENO SILVA

2 – IMÓVEL AVALIANDO	
PROPRIEDADE (TIPO)	SALÃO ou SOBRE LOJA
ENDEREÇO	AV. BRIGADEIRO LUIS ANTÔNIO 2344 2º PAVIMENTO – ED CENTRO COMERCIAL LUIZ ANTÔNIO
CONTRIBUINTE Nº	009.063.0599-3
MATRÍCULA Nº	10.433 – 4º RI

3 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	
1. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.	
2. OPINIÃO DE MERCADO CONFORME ARTIGO 3º DA LEI FEDERAL 6.530/78	

4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	
PARECER NO PREÇO DE VENDA	

5 – DADOS CADASTRAIS	
SETOR	009
QUADRA	063
LOTE	0599
DIGITO (SQL)	3
FRAÇÃO IDEAL	8,307%
PADARÃO DA CONSTRUÇÃO	4 -C
TIPO DE USO	COMERCIAL
ÁREA DO TERRENO	1334 m <sup>2</sup>
ÁREA ÚTIL	528,70 m <sup>2</sup>
ÁREA ÚTIL APROXIMADA A SER INCORPORADA	150 m <sup>2</sup>
TOTAL DE ÁREA ÚTIL ESTIMADA	678,70 m <sup>2</sup>
ÁREA OCUPADA PELA CONSTRUÇÃO	1300 m <sup>2</sup>
ANO DA CONSTRUÇÃO CORRIGIDO	1968



## NOTA DE AVALIAÇÃO OPINATIVA

1. O imóvel avaliando está localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 2344 – Sobre Loja – 2º pavimento do Edifício Centro Comercial Luís Antônio – subdistrito da Bela Vista – 1º subdivisão da Zona Urbana na Comarca de São Paulo – Contribuinte nº 009.063.0599-3, Matrícula nº 10.443 – registrada no 4º Cartório de Registo de Imóveis da Capital, com área útil de 528,70 m<sup>2</sup>, e área útil aproximada a ser incorporada de 150 m<sup>2</sup> totalizando área útil estimada em 678,70 m<sup>2</sup>, 06 vagas e *layout* de uso comercial.
2. O *layout* atual do imóvel, encontra-se com diversos pavimentos, sendo composto por recepção, teatro com capacidade para 573 lugares, mezanino com salas e paredes em *drywall*, 10 banheiros, amplo terraço externo e o seu atual ocupante é uma escola preparatória para profissionais da saúde.
3. Sua localização encontra-se em importante via da cidade, e as vias em seu entorno como Avenida Paulista e Alameda Santos proporcionam ao imóvel avaliando vantagens competitiva, tornando-se um endereço atraente para empresas que buscam visibilidade de sua marca, e mais, a região encontra-se desenvolvida estando servida com os principais melhoramentos urbanos e estruturais como: Pavimentação e Iluminação Pública, Escolas, Universidades, Shopping Center, Parque, Museo MASP, Hospitais, comércios diversos e grande oferta de transporte público incluindo Estações do Metrô Linha Verde com conexões para as linhas Azul e Amarela.
4. Para a conclusão desta opinião sobre o preço de comercialização de venda, não foram realizados medições ou análise de planta arquitetônicas e vistoria do sistema hidráulico e elétrico, porém, foram considerados dados de mercados e aspectos como: estado de conservação externa do condomínio, estado de conservação interna do imóvel, área útil, número de vagas de garagens, valor médio do metro quadrado (m<sup>2</sup>) praticado na região, demanda, vacância e potencial gerador de riqueza do imóvel.
5. O preço de comercialização apresentado poderá sofrer alterações positivas ou negativas com margem de até 10% (dez), os quais deverão ser considerados fatores externos como o cenário econômico, e as oportunidades equivalentes disponíveis na região.



6. Assim, opino abaixo sobre o preço de comercialização:

### PREÇO ESTIMADO DE VENDA

VALOR ESTIMADO DE VENDA	<b>R\$ 7.363.895,00</b>
(sete milhões, trezentos e sessenta e três mil, oitocentos e noventa e cinco centavos)	
VALOR MÉDIO (m <sup>2</sup> )	<b>R\$ 10.850,00</b>

\*considerando o valor médio de imóveis similares negociados na região.

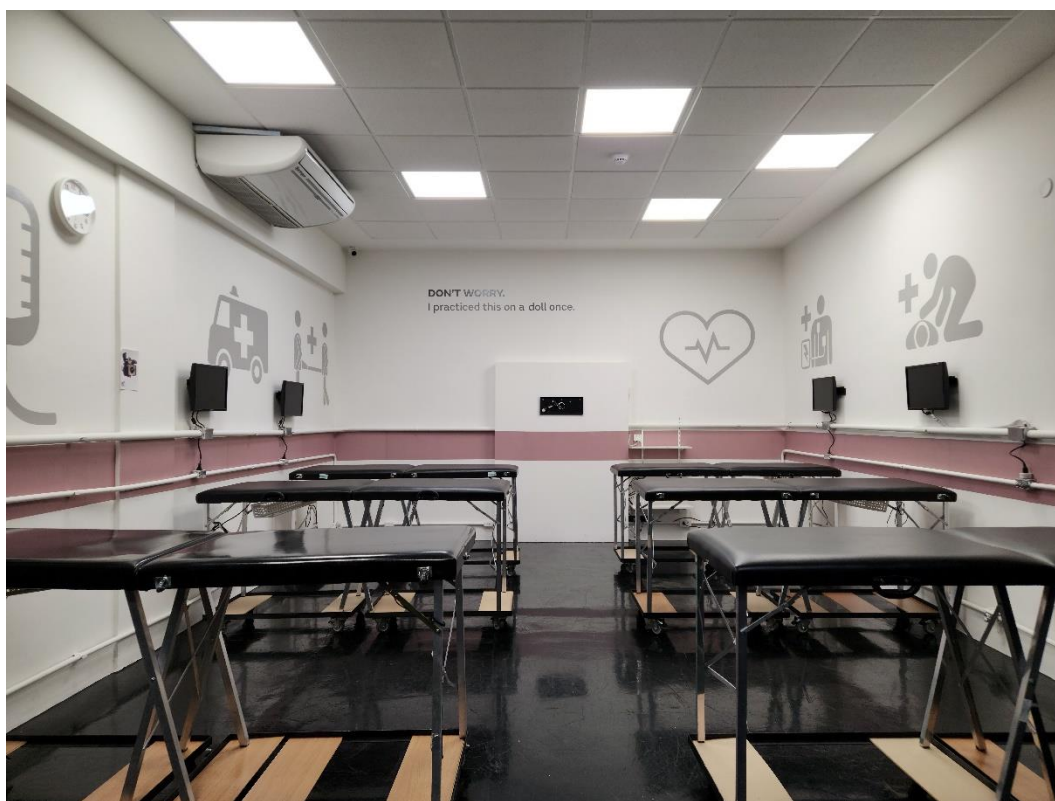
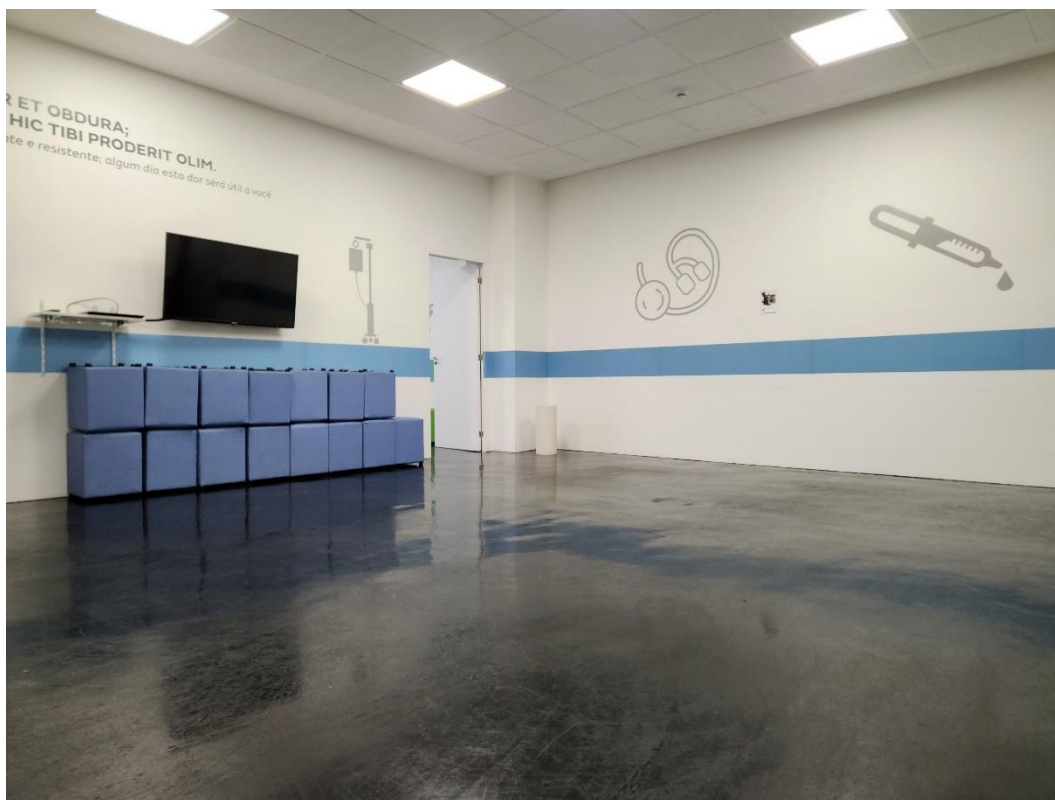
E para que esta opinião produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu **MARCIO VINICIO VENTRE**, Agente Imobiliários inscrito no CRECI da 2ª Região sob o nº 178.949-F e com registro no CNAI / COFECI Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis sob o nº 23.449, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o Art. 3º da Lei Federal 6.530/78.

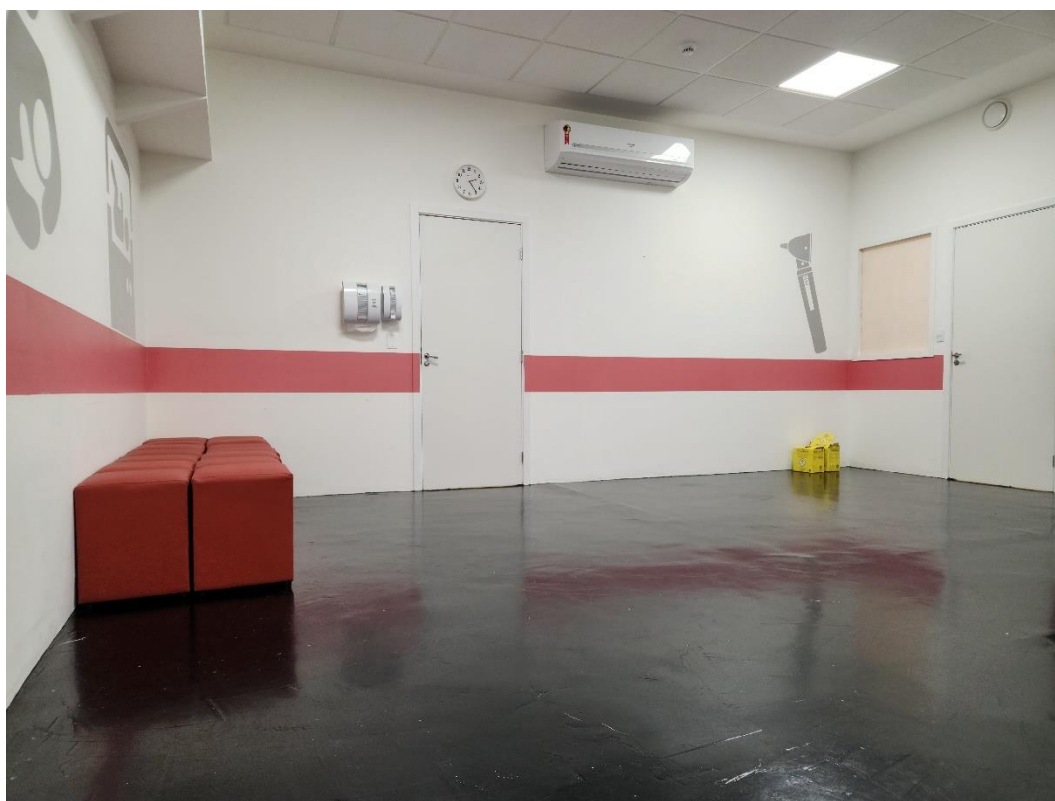
São Paulo, 06 de julho de 2023.

LAUDO FOTOGRÁFICO

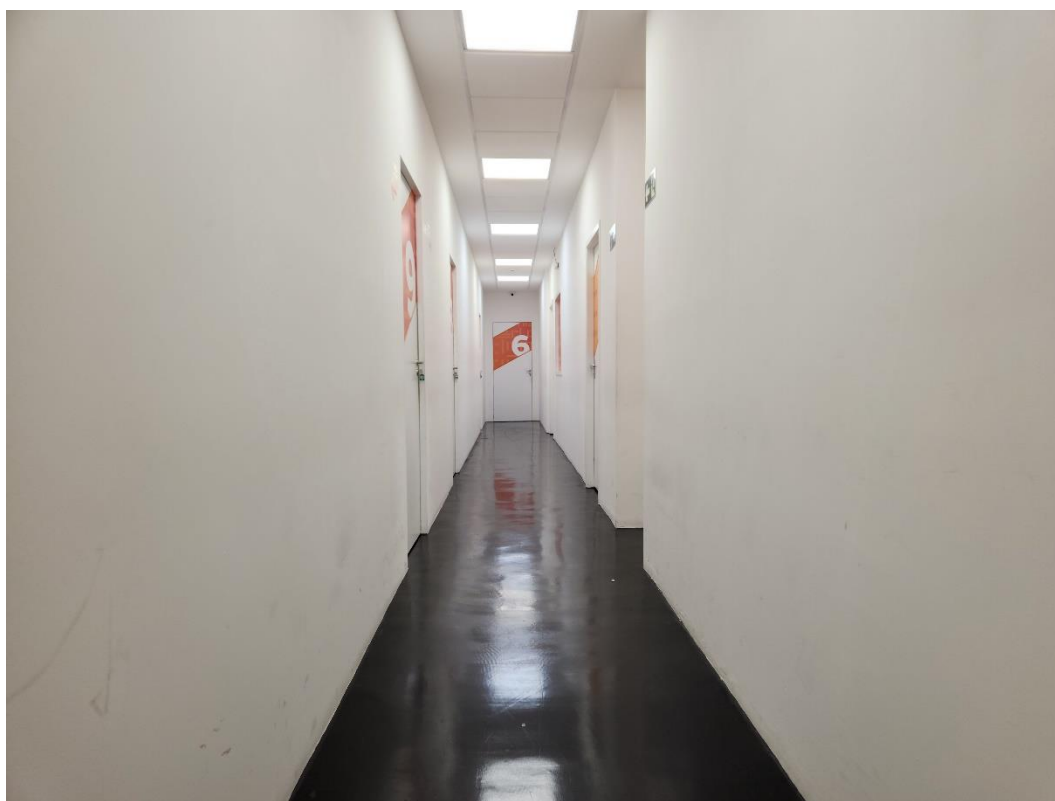
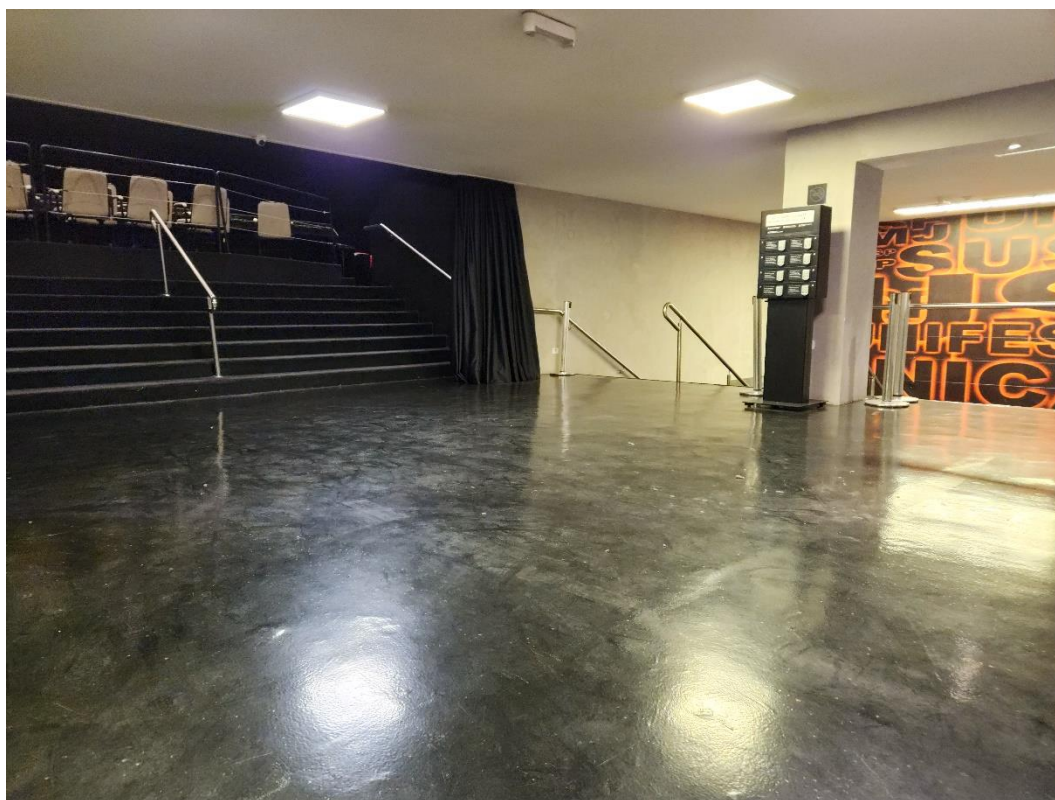


















Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-RJ**

1ª Via - CONTRATAÇÃO Nº 557

**ART de Obra ou Serviço**  
**2020210138625**

INICIAL

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro

**1. Responsável Técnico**

**JOSE CARLOS ANDRADE CRUZ**

Título profissional:  
**ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **2005098655**

Registro: **1992101080**

Empresa contratada:  
-

Registro: -

**2. Dados do contrato**

Contratante: **RMED CURSOS MÉDICOS LTDA**  
**AVENIDA BRIGADEIRO LUIS ANTONIO**  
Complemento: **SALA 200**  
Cidade: **SAO PAULO**  
Contrato: -  
Valor do Contrato: **R\$ 25.000,00**

CPF/CNPJ: **17654804000298**

Bairro: **JARDIM PAULISTA** Nº: **2344**

UF: **SP** CEP: **01402000**

Tipo de Contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**AVENIDA BRIGADEIRO LUIS ANTONIO**  
Complemento: **SALA 200**  
Cidade: **SAO PAULO**

Bairro: **JARDIM PAULISTA** Nº: **2344**

UF: **SP** CEP: **01402000**

Data de Início: **12/07/2021** Previsão de término: **12/10/2021**

Finalidade: **ESCOLAR**

Proprietário: **RMED CURSOS MÉDICOS LTDA**

CPF/CNPJ: **17654804000298**

**4. Atividade técnica**

28 EXECUCAO DE MONTAGEM  
30 EXECUCAO DE REPARO  
13 CONSTRUCAO  
60 REFORMA  
41 EDIFICACAO COMERCIAL  
68 ESTRUTURA METALICA  
91 LAJE

Quantidade	Unidade	Pavimento
125,00	m2	1

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

**SUBSTITUIÇÃO DO PISO DE MADEIRA POR ESTRUTURA METÁLICA.**

**6. Declarações**

**7. Entidade de classe**

NENHUMA

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

**SP**, **13** de **JULHO** de **2021**

*[Assinatura]*  
JOSE CARLOS ANDRADE CRUZ - 00641450770

RMED CURSOS MÉDICOS LTDA - 17654804000298

**9. Informações**

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea-RJ: [www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade](http://www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade)
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade](http://www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade).
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-rj.org.br](http://www.crea-rj.org.br)  
Tel: (21) 2179-2007

atendimento@crea-rj.org.br  
Rua Buenos Aires, 40 - Rio de Janeiro - RJ



Valor ART: **R\$233,94**

Registrada em **12/07/2021**

Valor Pago **R\$233,94**

Nosso Número: **28078570001153502**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOYANGEMANEIHLIOEHEOCASANEIBS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2024 às 20:05, sob o número WBRE23700966829. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009431-99.2022.8.26.0068 e código 8FV057722M.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-RJ**

2ª Via - CONTRATAÇÃO Nº 13.558

**ART de Obra ou Serviço**  
**2020210138625**

INICIAL

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro

**1. Responsável Técnico**

**JOSE CARLOS ANDRADE CRUZ**

Título profissional:  
**ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **2005098655**

Registro: **1992101080**

Empresa contratada:  
-

Registro: -

**2. Dados do contrato**

Contratante: **RMED CURSOS MÉDICOS LTDA**

CPF/CNPJ: **17654804000298**

**AVENIDA BRIGADEIRO LUIS ANTONIO**

Bairro: **JARDIM PAULISTA Nº: 2344**

Complemento: **SALA 200**

UF: **SP**

CEP: **01402000**

Cidade: **SAO PAULO**

Contrato: -

Celebrado em: **12/07/2021**

Tipo de Contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**

Valor do Contrato: **R\$ 25.000,00**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**AVENIDA BRIGADEIRO LUIS ANTONIO**

Bairro: **JARDIM PAULISTA Nº: 2344**

Complemento: **SALA 200**

UF: **SP**

CEP: **01402000**

Cidade: **SAO PAULO**

Data de Início: **12/07/2021** Previsão de término: **12/10/2021**

Finalidade: **ESCOLAR**

Proprietário: **RMED CURSOS MÉDICOS LTDA**

CPF/CNPJ: **17654804000298**

**4. Atividade técnica**

Quantidade	Unidade	Pavimento
125,00	m2	1

28 EXECUCAO DE MONTAGEM

30 EXECUCAO DE REPARO

13 CONSTRUCAO

60 REFORMA

41 EDIFICACAO COMERCIAL

68 ESTRUTURA METALICA

91 LAJE

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

**SUBSTITUIÇÃO DO PISO DE MADEIRA POR ESTRUTURA METÁLICA.**

**6. Declarações**

**7. Entidade de classe**

NENHUMA

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

*SC* de *13* de *JULHO* de *2021*

JOSE CARLOS ANDRADE CRUZ - 00641450770

RMED CURSOS MÉDICOS LTDA - 17654804000298

**9. Informações**

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea-RJ: [www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade](http://www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade)
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade](http://www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade).

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.crea-rj.org.br](http://www.crea-rj.org.br)  
Tel: (21) 2179-2007

atendimento@crea-rj.org.br  
Rua Buenos Aires, 40 - Rio de Janeiro - RJ



Valor ART: **R\$233,94**

Registrada em **12/07/2021**

Valor Pago **R\$233,94**

Nosso Número: **28078570001153502**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SOYANGENIEMANEINHOEDECOSANEIRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2023 às 20:05, sob o número WBRE237009666829. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009431-99.2022.8.26.0068 e código 8FV057722M.