

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE COTIA/SP**

Processo nº 1007872-25.2016.8.26.0152

Fabiana Albano Russo de Melo, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **PST ADM EMP DE IMOVEIS E CONSTRUÇÕES LTDA**, face a **GARDA DESIGN INDUSTRIA, COMERCIO, IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA - ME**, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2025 às 19:41, sob o número WCOA25700332230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007872-25.2016.8.26.0152 e código vD4DcRzS.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista do imóvel sito à **Rua Philip Leiner, 498, Parque Alexandre, Cotia/SP.**

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEL

O imóvel objeto da lide trata-se de um terreno com 1 residência. O imóvel está registrado sob matrícula **5.285 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia**, conforme cópia de fls. 78-85 dos autos abaixo reproduzida:





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Antonio Bento Mota Dias
OFICIAL DELEGADO

Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias
OFICIAL SUBSTITUTO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA
Bel. Antonio Bento Mota Dias
Delegado
Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias
1º Substituto
Bel. Antonio Bento Mota Dias Junior
Escrivente Autorizado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

matricula
-5.285-

ficha
-1-

Cotia, 14 de outubro de 1977

IMÓVEL:- Um terreno, denominado por "Gleba nº2", com a área de 5.010,88 metros quadrados, situada no Km.28,5 da Rodovia Raposo Tavares, neste distrito, município e Comarca, no lado esquerdo da Rodovia Raposo Tavares, no sentido de quem vai de São Paulo à Cotia, na altura do Km.28,5, onde começa a Estrada Municipal; segue-se pela mesma, aproximadamente, 420 metros, onde começa uma Passagem Particular; segue-se agora, pela presente Passagem, aproximadamente, 167 metros, onde, no seu lado esquerdo (sentido de quem da Estrada Municipal) está cravado o marco nº15-A (ponto inicial desta descrição). Do marco nº15-A, deflete à esquerda, em linha reta, no rumo 67º 36' 09" NE, na distancia de 93,40 metros até encontrar o marco nº10, confrontando com a gleba 3, também de propriedade da proprietária. Do marco nº10, deflete à direita, em linha reta, no rumo 102º 57' 09" SE, na distancia de 58,52 metros até atingir o marco nº9, confrontando com a propriedade da Empresa José Giorgi Ltda. Do marco nº9, deflete novamente, à direita, em linha reta, no rumo 67º 36' 09" SW, na distancia de 81,50 metros, até encontrar a margem da Passagem Particular, onde está cravado o marco nº16-A, confrontando com a gleba nº1, também de propriedade da proprietária. Do marco nº16-A, deflete à direita, acompanhando o alinhamento da presente Passagem Particular, numa distancia de 57,30 metros até encontrar o marco nº15-A (ponto inicial desta descrição), encerrando a poligonal com a área total de 5.010,88 metros quadrados.-

Inscrição Cadastral nº02-457-007-00. (área maior).-

Proprietária:- COMPANHIA ELETROQUÍMICA RIO COTIA, com sede no Km.28,3, da Via Raposo Tavares, neste município e Comarca inscrita no CGC/MF sob nº49.869.795/0001-68.-

Registre Anterior:- Transcrição nº163.904, do 11º CRISP.-

O Escrevente Autº Airton Ferreira (Airton Ferreira).-

O Oficial Maior, Attila José Gonçalves (Attila José Gonçalves).

H.1/M. 5.285 em 14 de outubro de 1977.-

Pelas Atas da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de Outubro de 1.976; 04 de novembro de 1.976 e 20 de abril de 1.977, registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Mod. 10 - 2.500 - 8/77

Avenida Prof. Manoel José Pedrosa, 239 - 1º andar - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100
Fone: (11) 4148-9100 / 4148-9101 / 4703-3560

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2025 às 19:41, sob o número WCOA25700332230. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007872-25.2016.8.26.0152 e código vD4DCrZS.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALCARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotiamatricula
-5.285-ficha
-2-

Cotia, 18 de Dezembro de 19 78.

R.3/Matrícula 5.285, em 18 de Dezembro de 1.978.--
TITULO:-HIPOTECA.-FORMA DO TITULO:- Escritura Pública de Re-
 pessa Parcial de Empréstimo do Exterior com Obrigações, Ou -
 torga de Garantias e Outros Pactos, de 12 de Dezembro de -
 1978, Livro 178, fôlhas 197, do 3º Cartório de Notas e Ofí -
 cio de Justiça da Comarca de Osasco, Estado de São Paulo.--
DEVEDORA:-a firma " PRISMO UNIVERSAL SINALIZAÇÃO RODOVIÁRIA-
 LTDA"., com sede no Município de Cotia, Estado de São Paulo
 no Klm. 28,3 da Rodovia Raposo Tavares, com seu contrato de-
 constituição arquivado na Junta Comercial do Estado de São -
 Paulo, sob o numero N35200097368, em sessão de 31 de agosto -
 de 1978, inscrita no CGC/MF sob nº 44.244.291.0001-39.-**CREADOR:**
 BANCO BRADESCO DE INVESTIMENTO S.A., com sede social à Aveni-
 da Ipiranga, numero 210, la. sobreloja, na capital de São -
 Paulo, inscrito no CGC/MF sob p nº 60.885.092/0001-66, com -
 seus Estatutos Constitutivos arquivados na Junta Comercial
 do Estado de São Paulo sob numero 23.340, em 27 de Março de-
 1945, e posteriores alterações.-**DADORA DE GARANTIA,FIADORA E-**
PRINCIPAL PAGADORA:- (GARANTIDORA):- a firma LIMAY AGRÍCOLA-
 E COMERCIAL LTDA., com sede no Município de Cotia, Estado de
 São Paulo, Klm. 28,3 da Rodovia Raposo Tavares, com seu con-
 trato social de constituição arquivado sob nº 705.427, sob o nº
 de Março de 1978, na Junta Comercial do Estado de São Paulo,
 inscrita no CGC/MF sob numero 60.838.190/0001-42.-**AVALISTAS:**
 ALFREDO JACOBO SADLER, argentino, casado, industrial, portador
 da carteira de identidade para estrangeiro, RG sob o numero-
 2.976.016-Sp, inscrito no CPF/MF sob numero 000.169.188-00, re-
 sidente e domiciliado à rua Rio de Janeiro, nº 280, 8º andar,
 na capital de São Paulo; e, CARLOS ALBERTO MARTIN, argentino-
 casado, do comércio, portador da carteira de identidade para
 estrangeiro, RG numero 6.302.620-Sp, inscrito no CPF/MF sob -
 nº 610.186.278-04, residente e domiciliado à Rua Ernesto Neza-
 reth nº 634, na capital de São Paulo.-**CONDIÇÕES:-** O Banco (-
 Credor) repassa à Devedora recursos provenientes de emprésti-
 mo estrangeiro mencionado no item "1.1 (declarações do Banco)
 até o montante de US\$98.500,00 (noventa e oito mil e quinhen-
 tos dólares) correspondendo o numerário proveniente da com-
 versão em moeda corrente nacional à taxa do dólar de cr\$ --
 20,37 à cr\$ 2.006.445,00 (dois milhões, seis mil, quatrocentos
 e quarenta e cinco cruzeiros) incidindo sobre a referida quan-
 tia, juros de 2,125 % ao ano, acima da London Interbank Rate,

Mod. 10 - 3.000 - 7/78

-vid. verso-



Avaliações e Perícias

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
de Cotia

matrícula	ficha
-5.285-	-3-

Cotia 14 de outubro de 1977.

hipotecário, passado na cidade de São Paulo, aos 21 de dezembro de 1.979, devidamente assinado pelos diretores, Antonio Beltran Martinez e Hans Heinrich Woldemar Heidmann.- Dou Fé, - O Escrevente Aut. (Airton Ferreira). O Oficial - Maior Subst. (Jonas F. de Souza). -
Apenas para efeito de cálculos de emolumentos sobre a quantia de Cr\$1.512.221,50, que corresponde a metade do débito sobre o imóvel da presente matrícula.-

Oficial: Cr\$322,00 - Estado: Cr\$64,40 - Carteira: Cr\$48,30 - Cr\$434,70.-

R.5/M.5.285, em 22 de janeiro de 1.980.-

Título:- CONFERÊNCIA DE BENS.-

Por escritura de 27 de dezembro de 1.979, do 11º Cartório de Notas de São Paulo, (livro nº2.977-Fls.73vº), a proprietária Limay Agrícola e Comercial Ltda., (já qualificada), transmitiu a título de conferência de bens, à NORTORF MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede no Km.28,3 da Rodovia Raposo Tavares, Município de Cotia, Estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF sob nº44.896.868/0001-97; pelo preço de Cr\$1.127.500,00 (Um milhão, cento e vinte e sete mil e quinhentos cruzeiros) o imóvel constante da presente matrícula.- O Escrevente Aut. (Airton Ferreira). - O Oficial Maior Subst. (Jonas F. de Souza). -

Oficial: Cr\$1.080,00 - Estado: Cr\$216,00 - Carteira: Cr\$162,00 - 1.458,00

R.06/Matrícula nº 5.285, em 12 de maio de 1.988. -

TÍTULO:- INCORPORAÇÃO. -

Pelo instrumento particular de alteração contratual, firmado em 30 de Janeiro de 1.987, nesta cidade de Cotia, Estado de São Paulo, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, precede-se o presente para constar que a proprietária do imóvel retro matriculado Nortorf Máquinas e Equipamentos Ltda., foi INCORPORADA pela empresa LIMAY AGRÍCOLA E COMERCIAL LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 60.838.190/0001 - 42, com sede à Rua Ladislao Heti, nº 675, nesta cidade de Cotia, Estado de São Paulo, pelo valor de Cr\$6.204.533,00. - Valor venal:- Cr\$2.085.751,60.

O ESCR. AUTORIZADO: ANÉZIO R. SIMÕES. -

D: Cr\$34.605,46. Est: Cr\$9.356,44. Ap: Cr\$6.895,80. -

Mod. 10 - 4.000 - 08/79

= continua no verso =

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - 1º andar - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100
Fone: (11) 4148-9100 / 4148-9101 / 4703-3560

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2025 às 19:41, sob o número WCOA24700332230. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007872-25.2016.8.26.0152 e código vD4DcRZS.

matrícula
=5.285=

ficha
=03 verso

Av.07/Matrícula nº 5.285, em 12 de maio de 1.988. -

A requerimento firmado em 07 de Abril de 1.988, nesta cidade de Cotia e conforme se verifica do mesmo instrumento particular objeto do R.6, retro, procede-se a presente para constar que a proprietária do imóvel retro matriculado Limay Agrícola e Comercial Ltda., teve a sua razão social alterada para **NORTORF MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA.** -

O ESCR. AUTORIZADO: [assinatura] ANÉZIO R. SIMÕES. -

D:Gz\$12.484,31. Est:Gz\$3.370,76. Ap:Gz\$2.496,86. -

R,08, em 24 de Fevereiro de 1.994.-
TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Pela escritura de 16 de dezembro de 1993 do 12º Cartório de - Notas de São Paulo, (LIVRO Nº1301, F.164), a proprietária NOR TORF MAQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a **HEINRICH CARL BOMERS**, alemão, nascido em Bremen - Alemanha, a 11/05/1926, comerciante, casado no regime da separação de bens com **MARIANNE MECHTHILD BOMERS**, residente e domiciliado em Bremen, Alemanha, na Riensberger Strasse, 65A; e **MICHAEL ULRICHS BOMERS**, alemão nascido em Bremen - Alemanha, a 30/08/1938, comerciante, casado no regime da separação de bens com **INGRID BOMERS**, residente e domiciliado na Alemanha, na Colmarer Strasse, 11, pela importância de CR\$55.594.401,25.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA [assinatura] SUELI A.DOS SANTOS

D. CR\$ 44.026,00

P.81.396.

Av.09, em 02 de janeiro de 2012.-

CADASTRO. -

Pelo requerimento firmado em 13 de dezembro de 2011, em Cotia/SP, e a vista do talão de imposto expedido pela Prefeitura de Cotia - SP, verifica-se que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23251.43.18.0190.00.000.-**

EU, [assinatura] (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei, EU, [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

D.R\$10,91

Prot. 196.794 - R.O.M.-

SEGUE FOLHA 04...

205 589

ANEXO DE REGISTRO
E ANEXO DE REGISTRO
Rita de Cássia
Escritora
Antonio Bento
Escritor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2025 às 19:41, sob o número WCOA25700332230. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007872-25.2016.8.26.0152 e código vD4DcRZs.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-5.285-**04**

de Cotia

Cotia, de de

Av.10, em 22 de agosto de 2012.-

CPF.-

Pela autorização contida na escritura pública adiante registrada e conforme faz prova o comprovante de situação cadastral do CPF do ministério da fazenda, procedo a presente para constar que o número correto do CPF de **MICHAEL ULRICHS BOMERS é nº 229.322.948-30.-**

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei: EU, _____ (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R\$11,51

Av.11, em 22 de agosto de 2012.-

CPF.-

Pela autorização contida na escritura pública adiante registrada e conforme faz prova o comprovante de situação cadastral do CPF do ministério da fazenda, procedo a presente para constar que o número correto do CPF de **HEINRICH CARL GUSTAV FRIEDEL BOMERS é nº 229.322.938-69.-**

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei: EU, _____ (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R\$11,51

R.12, em 22 de agosto de 2012.-

VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada em 13 de julho de 2012, às págs. 243 à 246 do livro nº 4340, do 13º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, os proprietários HEINRICH CARL BOMERS também conhecido como HEINRICH CARL GUSTAV FRIEDEL BOMERS assistido por sua mulher MARIANNE MECHTHILD BOMERS; e, MICHAEL ULRICHS BOMERS assistido por sua mulher INGRID BOMERS, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **GARDA DESIGN INDÚSTRIA E COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA - ME**, inscrita no CNPJ/MF nº10.392.875/0001-30, com sede na Rua Martiniano Lemos Leite, nº119- 2B, Barro Branco, Cotia-SP, pelo valor de R\$ 400.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.)

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei: EU, _____ (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado conferi e achei conforme.-
D.R\$1.120,13

Prot. 205.589- R.F.B.B.

MOD. 10

-Segue verso-

matrícula

5.285

ficha

04

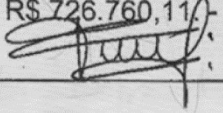
verso

Av.13, em 27 de outubro de 2016. -

PREMONITÓRIA.-

Pelo requerimento firmado em 18 de outubro de 2016, nesta cidade de Cotia-SP, e nos termos da certidão expedida aos 17 de outubro de 2016, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Cotia - SP, expedida nos termos do artigo 828 do Novo Código de Processo Civil, assinada digitalmente por Daniela Chiavenato Marzagão, Oficial da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia-SP, atendendo a solicitação do Exequente **PST ADM EMP DE IMÓVEIS E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ nº 60.076.023/0001-01; procedo a presente para constar que **foi distribuída e admitida em juízo**, no dia 27/09/2016, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1007872-25.2016.8.26.0152, à 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Cotia-SP, em face da Executada **GARDA DESIGN INDUSTRIA, COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA-ME**, CNPJ nº 10.392.875/0001-30, cujo valor da causa importa em R\$ 726.760,11.

O escrevente autorizado
D. R\$ 14,72


 (João Luiz Simões)

Prot. 260.827 - J.L.S

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão, composta de 8, pagina(s), foi(ram) extraída(s) nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 5285, e sobre o imóvel da mesma não há quaisquer ônus ou alienações, além do que nela contém CONTRADITÓRIO(S):

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.
PROTOCOLO 260827

AS CUSTAS E EMOLUMENTOS
REFERENTE À PRESENTE CERTIDÃO,
FORAM NO RECIBO QUE FAZ PARTE
INTEGRANTE DESTA TÍTULO.

Cotia, 27 de outubro de 2016



 Antonio Bento Mota Dias Junior
Oficial Substituto

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA
Bel. Antonio Bento Mota Dias
Delegado
Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias
1º Substituto
Rita de Cássia Rodrigues Buainain
Escrevente Autorizado
Antonio Bento Mota Dias Junior
Escrevente Autorizado

2.1 Região

Trata-se de uma região de uso misto, com presença de casas de padrão simples, indústria e comércio. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.



Figura 1: Croquis de Localização (Google Maps)

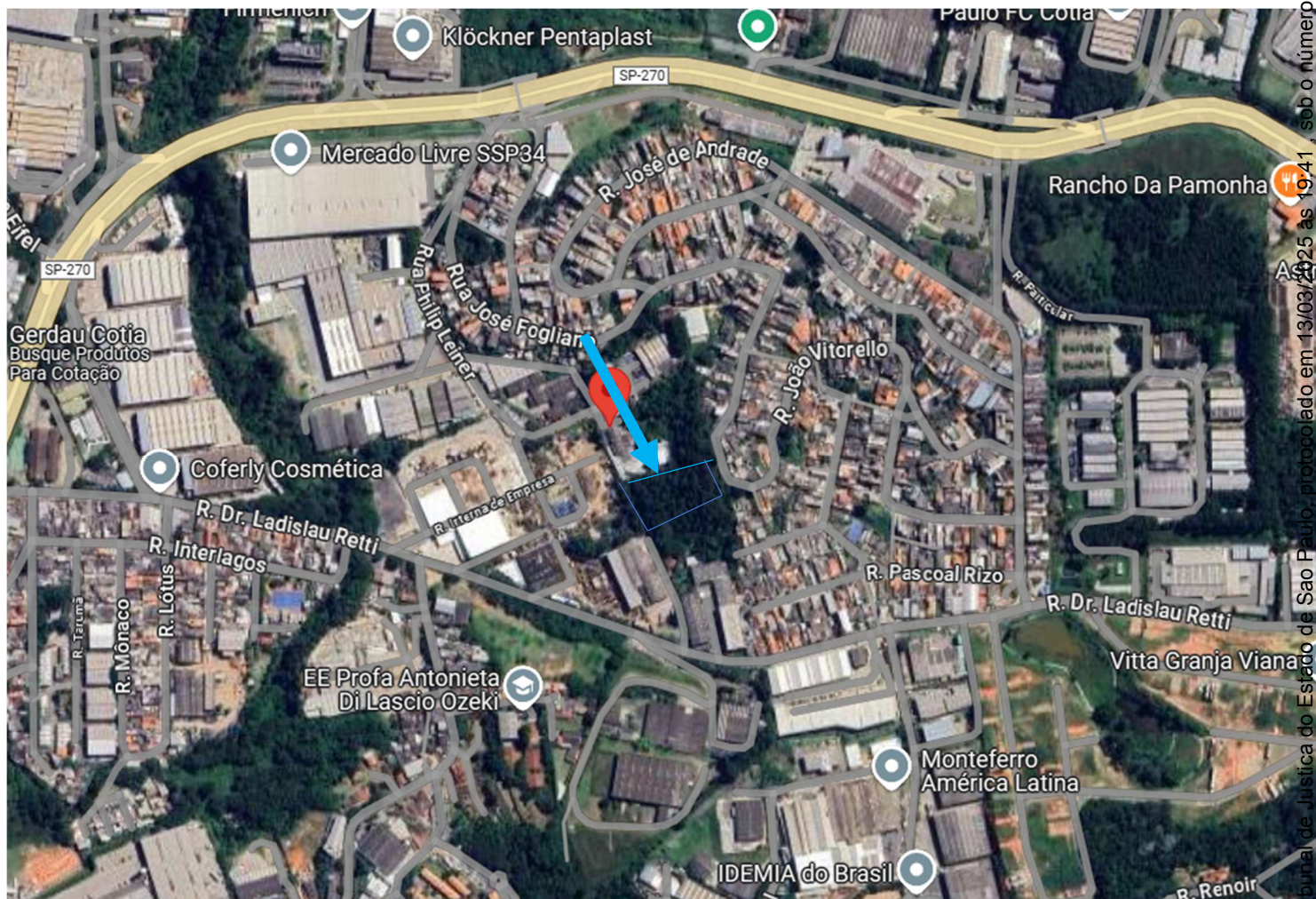


Figura 2: Foto aérea da região (Google Maps). Destaque para o imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANA ALBANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/03/2025 às 19:41, sob o número WCOA25700332230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007872-25.2016.8.26.0152 e código vD4DcRz5.



3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 04/02/2025 às 10h, acompanhada do Sr. Fernando (representante da empresa Requerida), Dr. Felipe (patrono da empresa Requerida) e Sr. Jailson (representante da empresa ProColor instalada no imóvel confrontante).

A entrada se deu pelo imóvel de endereço em Rua Philip Leiner, 423, com autorização do Sr. Jailson. Para acesso ao imóvel avaliando através do imóvel retro referenciado foi autorizado por pessoa estranha ao processo não identificada via telefone que informou que o acesso se tratava de uma cortesia do proprietário e que não seria a entrada da área objeto da lide.

Ficou constatado que o imóvel, de fato encontra-se sem qualquer acesso direto pela Rua Philip Leiner, logradouro oficial de acesso segundo matrícula 5.285 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, podendo ser caracterizado na data da vistoria como terreno encravado. Trata-se de terreno sem edificação, estando coberto por mata nativa. A partir da divisa existente com cerca de tela metálica (tela de galinheiro) do imóvel de número 423 verifica-se aclive acentuado sentido Rua José de Andrade.

Segundo certidão nº 097/2021 da Prefeitura de Cotia o imóvel não possui acesso direto à Rua José de Andrade, sendo confrontante com Área Pública Municipal denominada Sistema de Lazer do loteamento Residencial Parque Alexandra. Em tempo, cabe ressaltar que atualmente a referida área municipal encontra-se cercada e somente utilizada por uma das moradoras locais para guarda de seus cães. O acesso desta área para o imóvel avaliando não é possível devido a desnível extremamente acentuado, sem condições de acesso à pé.

3.2 Documentação Fotográfica



Foto 1: Entrada do imóvel 423 da Rua Philip Leiner, por onde se deu acesso ao avaliando.





Foto 2: Guarita do imóvel 423 da Rua Philip Leiner, por onde se deu acesso ao avaliando.





Foto 3: Vista da entrada do imóvel 423 da Rua Philip Leiner para os fundos – sentido para o imóvel avaliando.





Foto 4: Vista do acesso ao imóvel avaliando pelo imóvel 423 da Rua Philip Leiner.





Foto 5: Vista do acesso ao imóvel avaliando pelo imóvel 423 da Rua Philip Leiner.





Foto 6: Vista dos fundos para a frente do imóvel 423 da Rua Philip Leiner – acesso ao imóvel avaliando.



Foto 7: Vista dos fundos para a frente do imóvel 423 da Rua Philip Leiner – acesso ao imóvel avaliando.





Foto 8: Vista da cerca de confrontação do imóvel 423 da Rua Philip Leiner com imóvel lateral direito de quem da frente do imóvel olha.



Foto 9: Vista do imóvel avaliando.



Foto 10: Vista da cerca de confrontação do imóvel 423 da Rua Philip Leiner com imóvel avaliando.



Foto 11: Vista da cerca de confrontação do imóvel 423 da Rua Philip Leiner com imóvel lateral direito de quem da frente do referido imóvel olha.



Foto 12: Vista da área municipal confrontante com imóvel avaliando de quem da Rua José de Andrade olha.



Foto 13: Vista da área municipal confrontante com imóvel avaliando de quem da Rua José de Andrade olha.



Foto 14: Vista da área municipal confrontante com imóvel avaliando de quem da Rua José de Andrade olha.



Foto 15: Vista da área municipal confrontante com imóvel avaliando de quem da Rua José de Andrade olha.





Foto 16: Vista do imóvel avaliando de quem da área municipal de lazer da Rua José de Andrade.





Foto 17: Vista interna da área municipal confrontante com imóvel avaliando.





Foto 18: Vista da Rua José de Andrade em frente à área municipal confrontante do imóvel avaliando.



Foto 19: Vista da Rua José de Andrade em frente à área municipal confrontante do imóvel avaliando.



4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2011 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores para o valor do terreno e Método Evolutivo para o valor total do imóvel.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Ft = de acordo com a testada do lote;

Fp = de acordo com a profundidade do lote;

FA = Fator área do lote;

Foi considerado Fator de oferta, que atualmente na região para transações à vista é considerado 10%. Esse fator leva em conta a elasticidade dos negócios à vista comparados ao valor ofertado.



4.2 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow Vt = At \times q$$

Onde,

At = área do terreno em m²

q = valor unitário em R\$/m²

4.3 Valor de mercado

- Valor do terreno (Vt)

$$Vt = At \times q \text{ (anexo)}$$

$$q = R\$322,63/m^2$$

Há uma característica não considerada nos cálculos que é o fato de estar em situação de terreno encravado.

A prefeitura de São Paulo, na Lei 11.152/91 leva em consideração a situação de encravamento para avaliações conforme a tabela III:

1. Fator terreno encravado	0,50
2. Fator terreno de fundo	0,60
3. Fator terreno interno	0,70
4. Fator condomínio	1,60

Assim, foi utilizado o fator 0,5 para que seja compensada a característica:

$$V = R\$322,63/m^2 \times 0,5 = R\$ 161,32/m^2$$

$$Vt = 5010,88m^2 \times R\$ 161,32/m^2$$

$$\mathbf{Vt = R\$ 808.355,16 (março/2025)}$$

Segundo Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:

“11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.”

Portanto:

$$\mathbf{V = R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil Reais – março/2025)}$$

5. CONCLUSÃO

O valor de mercado para **venda** mais provável, atual e à vista do imóvel sito a **Rua Philip Leiner, 498, Parque Alexandre, Cotia/SP**, é de **R\$810.000,00 (oitocentos e dez mil Reais – março/2025)**.



6. QUESITOS

6.1. Quesitos fls. 627

01. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel foi vistoriado;

R: Sim, o imóvel foi vistoriado.

02. O imóvel objeto da avaliação foi comparado com outros da região?

R: Sim, o imóvel foi comparado com outros da região.

03. Foi considerado na avaliação o valor do metro quadrado?

R: Sim

04. Foi considerado que o imóvel está localizado em área industrial com valorização recorrente?

R: Sim, conforme situação de todos os comparativos utilizados.

05. Qual o valor de um imóvel da região com a mesma metragem do bem avaliando?

R: Um imóvel na situação do avaliando possui o valor unitário de R\$161,32 por metro quadrado.

05. Foi considerado que o imóvel está localizado em área Industrial com ótima localização, a 200 (duzentos) metros da Rodovia Raposo Tavares, próximo ao Rodoanel?

R: Sim, conforme situação de todos os comparativos utilizados.

06. Qual o valor de mercado do imóvel, considerando-se os quesitos acima e o método empregado pelo n. Expert para realização da perícia?

R: O valor de mercado para venda mais provável, atual e à vista do imóvel sito a Rua Philip Leiner, 498, Parque Alexandre, Cotia/SP, é de R\$810.000,00 (oitocentos e dez mil Reais – março/2025).

6.2. Quesitos fls. 627

1- Queira o Sr. Perito informar se a área em questão possui acesso direto da via pública.

R: Não existia na data da vistoria, de fato, acesso direto da via pública.

2- Queira o Sr. Perito informar se uma área sem acesso direto da via pública tem menor valor de mercado comparada com outra área na mesma região e com as mesmas dimensões, mas com acesso direto da via pública.

R: Sim, uma área sem acesso direto da via pública tem menor valor de mercado comparada com outra área na mesma região e com as mesmas dimensões, mas com acesso direto da via pública.

3- Queira o Sr. Perito informar que, caso a área sem acesso da via pública tenha uma depreciação no mercado, quanto a menos vale esta área se comparada a uma idêntica, na mesma região, mas com acesso direto da via pública.

R: A prefeitura de São Paulo, na Lei 11.152/91 leva em consideração a situação de encravamento para avaliações conforme a tabela III:

1. Fator terreno encravado	0,50
2. Fator terreno de fundo	0,60
3. Fator terreno interno	0,70
4. Fator condomínio	1,60

Assim, foi utilizado o fator 0,5 para que seja compensada a característica:

$$V = R\$322,63/m^2 \times 0,5 = R\$ 161,32/m^2$$



7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

7.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).

7.2 Termo de Encerramento

O presente Laudo Técnico consta de 37 (trinta e sete) laudas assinadas digitalmente. Consta também, um Anexo com Amostra e cálculos além de documentos fornecidos.

São Paulo, 25 de setembro de 2024.

Eng. Fabiana Albano Russo de Melo

Perita Judicial

Engenheira Civil – IMT

Mestranda em Habitação: Planejamento e Tecnologia - IPT

Pós-graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia - FAAP

Pós-graduada em Propriedade Intelectual e Direito da Inovação - FGV

CREA nº 5061498042

Diretora de Relações Institucionais do CREA-SP

Diretora Técnica IBAPE-SP

Diretora IBAPE Nacional

Membro da Comissão de Revisão da Norma NBR 13752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT



8. ANEXOS

8.1 Amostra e cálculos

Elemento 1



VENDA

Imóvel: área
 Endereço: Rua Dr. Ladislau Retti, entre condomínio industrial e Rua Balão Mé
 Valor: R\$ 14.890.000,00
 Área Terreno(m²): 16537
 Testada(m): 200
 Área construída: 0
 Idade(anos): 5
 3 terrenos contíguos, 13.319m² utilizáveis e 3.218m² de área de preservação. grande platô na parte central, ideal para construção de galpões, fábricas ou centros logísticos. Além disso, conta com Zona de Uso Misto (ZUM)
 Cômodos:
 Estado: h
 (11) 98308-0909
 LORETTA BRUNO ADM DE IMÓVEIS LTDA
 Código da oferta no anunciante: 150629 | no Zap: 2754464732
 Contato:
 Situação: Oferta



Elemento 2



VENDA

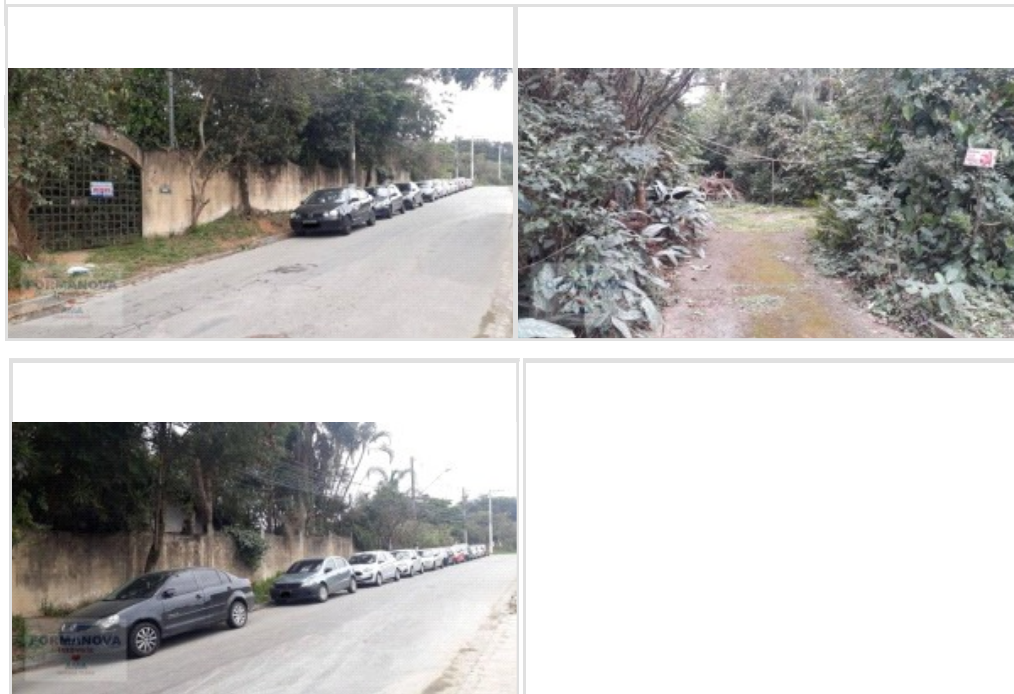
Imóvel: área
 Endereço: Rua Dr. Ladislau Retti ao lado 1839
 Valor: R\$ 1.800.000,00
 Área Terreno(m²): 1779,91
 Testada(m): 21
 Área construída: 0
 Idade(anos): 0
 0

Cômodos:
 Estado: g
 Sr. Rubens Alexandre - F: 11-99205-5052
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1799-m-por-r\\$-1.800.000-00-parque-3005594384.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1799-m-por-r$-1.800.000-00-parque-3005594384.html)

Contato:
 Situação: Oferta



Elemento 3



VENDA

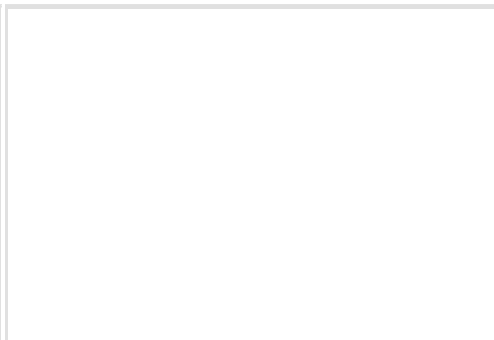
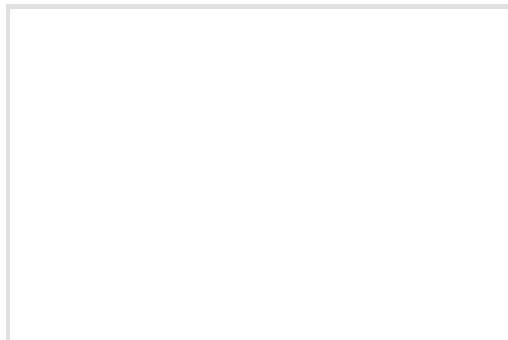
Imóvel: área
 Endereço: Rua Etiópia, 371
 Valor: R\$ 1.950.000,00
 Área Terreno(m²): 4291
 Testada(m): 0
 Área construída: 0
 Idade(anos): 0
 Área industrial não poluente, ótima para galpões, localizada próximo à Raposo Tavares no km 28, acesso fácil, no local existe

Cômodos: uma construção que pode ser demolida.
 Estado: e
[venda-4291-m-abaixo-da-avaliacao-2978945002.html](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do)
 Amarildo S Lima
 11991553364

Contato:
 Situação: Oferta



Elemento 4



VENDA

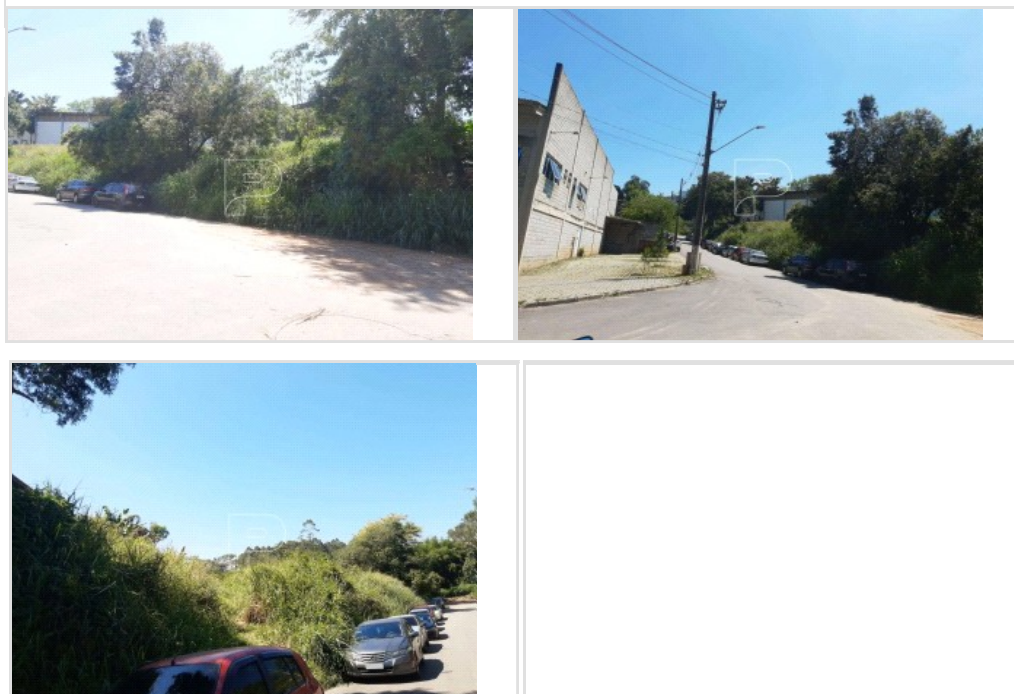
Imóvel: área
 Endereço: Rua Eliza Giglio de Oliveira, em frente 133
 Valor: R\$ 6.316.000,00
 Área Terreno(m²): 11260
 Testada(m): 200
 Área construída: 0
 Idade(anos): 0
 terreno plano com zoneamento ZICS, ideal para construção de

Cômodos: empreendimentos comerciais ou residenciais.
 Estado: f
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-do-rio-cotia-cotia-sp-2996733893.html>
 Pedro Barbosa da Cunha

Contato: 984199773
 Situação: Oferta



Elemento 5



VENDA

Imóvel: área
 Endereço: Rua Batel, em frente 200
 Valor: R\$ 3.500.000,00
 Área Terreno(m²): 6740
 Testada(m): 0
 Área construída: 0
 Idade(anos): 0

Cômodos: Terreno amplo, com espaço suficiente para construção ou instalação de galpões, estacionamento, área de carga e descarga, ou outras adaptações conforme a necessidade do empreendimento.
 Estado: e

Contato: Código do anúncio: AR1023
 Telefones Matriz Proinvest (11) 4617-8699
 Situação: <https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/area-a-venda-Oferta>



Elemento 6



VENDA

Imóvel: área
 Endereço: Rua Etiópia, lado 781
 Valor: R\$ 850.000,00
 Área Terreno(m²): 1179
 Testada(m): 0
 Área construída: 0
 Idade(anos): 0

São 1.179 m² de área total, com enquadramento misto que permite a utilização comercial e industrial. Ótimo ponto logístico, com projeto pré-aprovado.

Cômodos: com projeto pré-aprovado.
 Estado: e
<https://www.leardi.com.br/venda/sp/cotia/jardim-do-rio-cotia/terreno/617732>
 Código do anúncio: 617732

Contato: Paulo Roberto Leardi - F: 97160-6093
 Situação: Oferta



Elemento 7



VENDA

Imóvel: área
 Endereço: Rua Etiópia, lado 138
 Valor: R\$ 4.045.350,00
 Área Terreno(m²): 8090
 Testada(m): 0
 Área construída: 0
 Idade(anos): 0
 Tem a possibilidade de vender área menor.

Cômodos: Estuda proposta!
 Estado: e
 8090-m-por-r-4-045-350-00-jardim-do-rio-cotia-cotia-sp-1199342706?lis=listing_1100
 Pitale Imóveis (11) 3685-2182

Contato:
 Situação: Oferta



Elemento 8



VENDA

Imóvel: área
 Endereço: Rua Etiópia, ~381
 Valor: R\$ 4.500.000,00
 Área Terreno(m²): 8898
 Testada(m): 0
 Área construída: 0
 Idade(anos): 0

Cômodos: Área Industrial em Cotia com ótima localização em bairro de Polo Industrial cercado por Fábricas e Galpões. A cerca de 600 metros da Raposo Tavares exatamente na altura do Retorno do Km 30.
 Estado: Boa topografia leve declive, sem árvores. Terreno com 8.898,00 d

Código do anúncio: AR0175
 Ello Negócios Imobiliários - F: (11) 4616-3944
<https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/terrenos/area-comercial-e-industrial-cotia-km-30-da-raposo-tavares->
 Situação: Oferta



Aplicação Fatores - Homogeneização

Elementos	Unitário deduzido do fator oferta	Fator Topografia			PARADIGMA	coef geral homog. Para a média Saneada	AVALIANDO	
		Fator topografia	Dif. (R\$) Topog	Unitário Homog pela Área				
3	409,00	1,05	0,73	300,31	1,07	300,31	Unitário	322,63
4	504,83	1,00	0,70	353,03	0,91	353,03	Desvio Pad. (s)=	19,50
5	467,36	1,00	0,70	326,82	0,99	326,82	Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$	12,872
7	450,04	1,00	0,70	314,71	1,03	314,71	n= 6	
8	455,16	1,00	0,70	318,29	1,01	318,29	Intervalo infe	309,76
							Intervalo superior =	335,51
Média	457,28	Ft aval	1,43	322,63		322,63		
Desvio padrão	34,46			19,50		19,50		
Coef. Var.	7,54%			6,04%		6,04%		
Superior (+30%)	594,46			419,42		419,42		
Inferior (-30%)	320,09			225,84		225,84		
1	810,36	1,00	0,70	566,69				
2	910,16	1,00	0,70	636,47				
6	648,85	1,05	0,73	476,43				

Obs: Os elementos 1 e 2 foram retirados pois os elementos localizados na Rua Dr. Ladislau Retti possuem valor unitário muito superior de elementos nas vias secundárias, como o caso do elemento avaliando. Elementos que não possuem características similares ao avaliando devem ser descartados na homogeneização, principalmente quando a característica é essencial, como localização.





PREFEITURA DE COTIA

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO

fls. 266

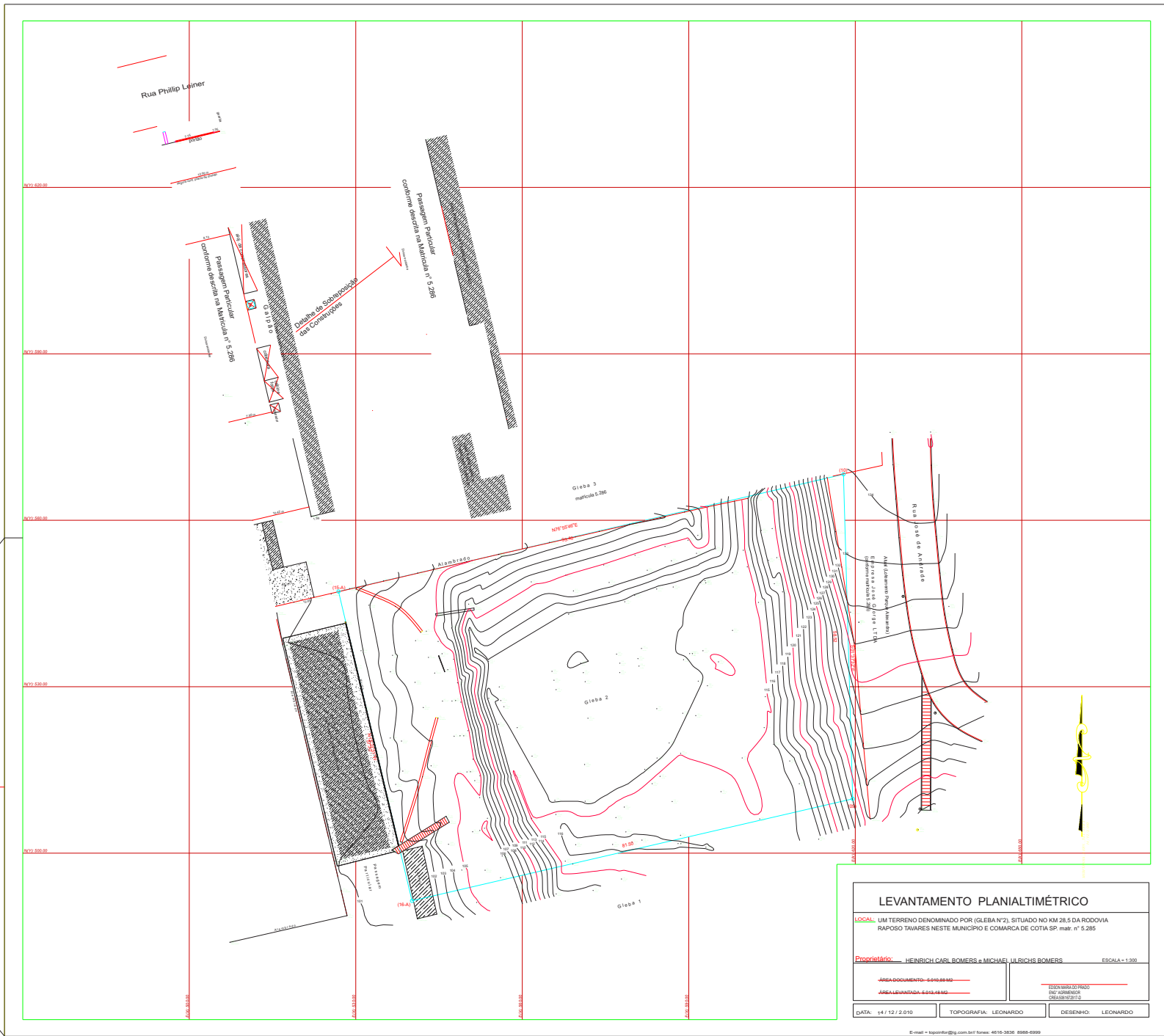
CERTIDÃO COMPROBATORIA Nº 097/2021

Por solicitação de Rui Barreto Vicente, CPF/MF nº 535.753.348-20 no processo administrativo nº 6.617/2021, com data de entrada em 10 de maio de 2.021, onde pede informação sobre a confrontação com área Pública Municipal com o imóvel da matrícula nº 5.285 do R.I. Cotia-SP, imóvel denominado Gleba nº 2, com área de 5.010,88 metros quadrados, de propriedade de GARDA DESIGN INDUSTRIA ,COMERCIO , IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 10.392.875/0001-30, **CERTIFICAMOS** que onde nesta matrícula informa a confrontação do marco nº 10 ao marco nº 9 com a propriedade da Empresa José Giorgi Ltda. por 58,52 metros com rumo de 10°57'09" SE **atualmente confronta** com a Área Pública Municipal denominada Sistema de Lazer do loteamento Residencial Parque Alexandra, não havendo modificações de medidas ou rumo neste seguimento.

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E URBANISMO, AOS 02 DE JUNHO DE 2.021.


ONOFRE DE OLIVEIRA FERREIRA

Secretário Adjunto de Habitação e Urbanismo



LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	
LOCAL: LIM TERRENO DENOMINADO POR (GLEBA Nº2), SITUADO NO KM 28,5 DA RODOVIA RAPOSO TAVARES NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE COTIA SP. matr. nº 5.285	
Proprietário: HENRICH CARL BOMERS e MICHAEL ULRICH BOMERS ESCALA = 1:300	
ÁREA DOCUMENTO: 6.976,8840	ESCALA DO TERRENO: 1:300
ÁREA LEVANTADA: 6.213,9140	Nº DE ALINHAMENTOS: 02
DATA: 14 / 12 / 2.010	TOPOGRAFIA: LEONARDO
	DESENHO: LEONARDO



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 810.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Março/2025 a Junho/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	457 dias	1,061444
Percentual correspondente	457 dias	6,144445 %
Valor corrigido para 01/06/2026	(=)	R\$ 859.770,01
Sub Total	(=)	R\$ 859.770,01
Valor total	(=)	R\$ 859.770,01

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	810.000,00
Data inicial	01/03/2025
Data final	01/06/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	815.184,00
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	818.689,29
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	821.636,57
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	823.772,83
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	826.491,28
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	825.334,19
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	829.295,79
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	830.788,53
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	832.450,10
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	834.531,23
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	836.200,29
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	843.224,37
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	846.934,56
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	854.472,28
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	859.770,01

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 859.770,01
Valor total	(=)	R\$ 859.770,01

[Retornar](#) [Imprimir](#)

