

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3.^a Vara Cível de Cotia - SP

Processo n.º 0005357-24.2022.8.26.0152

Associação dos Adquirentes de Unidades no Empreendimento São Paulo II, pessoa jurídica já qualificada nos autos do Cumprimento de Sentença interposto em face de **Oliveiras Locações - EPP**, representado por **Luiz de Oliveira**, vem, por seu advogado "in fine" assinado, à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o r. despacho de fls.1674/1675, **sem prejuízo dos pedidos de fls. 1622/1624 e 1678 para que seja deferida a penhora no rosto do Cumprimento de Sentença n.º 0002423-25.2024.8.26.0152 no valor de R\$ 74.947,07 (setenta e quatro mil, novecentos e quarenta e sete reais e sete centavos)**, requerer a juntada da declaração de três corretores imobiliários para avaliação do imóvel, requerendo seja atribuído a ele a média encontrada no valor de R\$ 448.257,32 (quatrocentos e quarenta e oito mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e dois centavos), conforme documento anexo.

Informa ainda o Exequente que o boleto ARISP para registro da penhora na matrícula do imóvel poderá ser encaminhado para o e-mail juridico1@chizzolini.adv.br – telefone 9.6692-6011.

Nestes termos,
Pede deferimento.
Osasco, 11 de dezembro de 2.024.

ARTHUR CHIZZOLINI
OAB/SP 302.832

Recibo

Recebi do ASSOC. ADQUIR. DE UNIDADES SÃO PAULO II, a importância de R\$ 300,00 (trezentos reais), para a confecção de 1 (uma) avaliação, referente ao imóvel: Terreno situado a Avenida Estácio de Sá, nº 1.831– CEP 06706-005, Granja Vianna – Cotia – SP

São Paulo, 12 de novembro de 2.024



Patrícia Felipe

CPF: 333.202.788-35



Foto da entrada do condomínio

Avenida Estácio de Sá, nº 1.831– CEP 06706-005
Granja Vianna – Cotia – SP

Índice

1– Solicitação.....	3
2– Objeto.....	3
3 - Características da região.....	3
3.1 - Melhoramentos públicos.....	4
4 - Mapas de localização.....	4
5 – Fotos.....	5
6 – Metodologia.....	8
7 - Homogeneização de dados.....	9
8 – Conclusão.....	10
Anexo I – Elementos comparativos.....	11
Anexo II – Certidão de matrícula do imóvel.....	14

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1 – Solicitação

Solicitante: ASSOC. ADQUIR. DE UNIDADES SÃO PAULO II - CNPJ: 51.446.573/0001-84

Data da referência da pesquisa: 12 de novembro de 2024

Data da vistoria: 09 de novembro de 2024

Objetivo: Venda

Categoria do IA: Comercial

Estado de Conservação do IA: Bom

2 - Objeto

IMÓVEL: Um terreno urbano, designado LOTE COMERCIAL nº 13 - d, do loteamento denominado SÃO PAULO II, situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, o qual assim se descreve: Com a área de 340,65 metros quadrados, e está localizado de frente para a Avenida Estácio de Sá, em sua lateral direita no sentido de quem vai para a Rua Alexandre de Gusmão, distante de seu alinhamento aproximadamente 68,50 metros, medindo 10,60 metros de frente para a Avenida Estácio de Sá, em linha curva; pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 33,30 metros e confronta com o lote nº13-c; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 30,35 metros e confronta com a parte do lote nº 13-f. Conforme certidão de matrícula nº 57.662 do CRI - Cotia/SP.

3 - Características da região

Localizado no Município de Cotia, o imóvel fica a 14,1 km do centro da cidade e tem fácil acesso as principais avenidas da região, onde podem ser encontrados pontos de comércio e serviços variados tais como; academias, agências bancárias, açougues, delegacias, escolas, farmácias, salões de beleza, shoppings, supermercados entre outros.

Granja Viana (por vezes grafado como Vianna) é um bairro nobre localizado na Zona Oeste da Grande São Paulo. Possui diversos micro-bairros e condomínios residenciais fechados. O bairro abarca pedaços de diversos municípios, principalmente Cotia, cidade onde ocupa uma área de aproximadamente 50 km² com uma população de 35 mil habitantes e também áreas nobres de Carapicuíba, Embu das Artes, Osasco e Jandira. Sua produção é correspondente a 70% do parque industrial do município de Cotia

3.1- Melhoramentos Públicos

O local é provido de todos os melhoramentos públicos a saber:

Redes de água e esgoto;

Rede de energia elétrica;

Rede de iluminação pública;

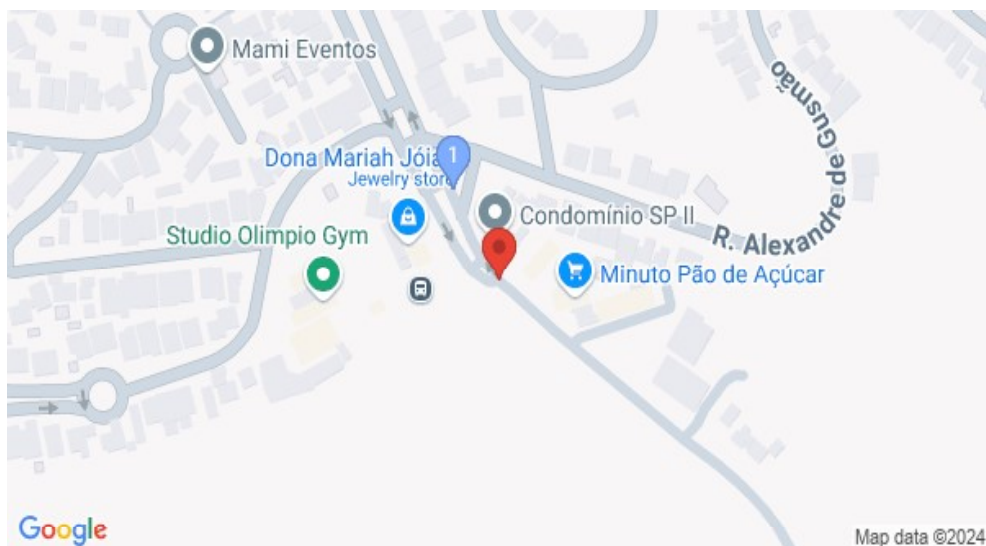
Rede de gás encanado;

Pavimentação, guias e calçadas;

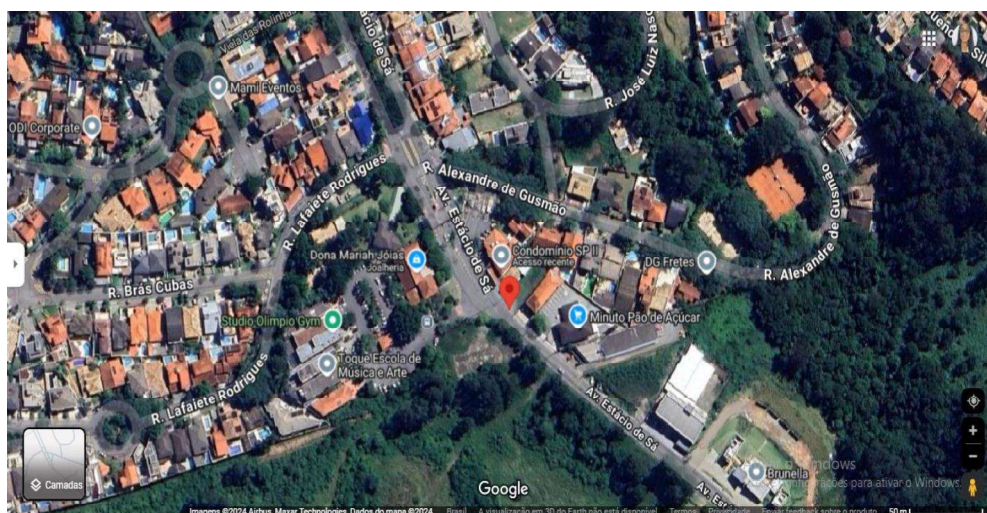
Coleta seletiva de lixo.

4- Mapas de localização

4.1 Fonte Google maps:



4.2- Fonte google Earth:



5 – Fotos

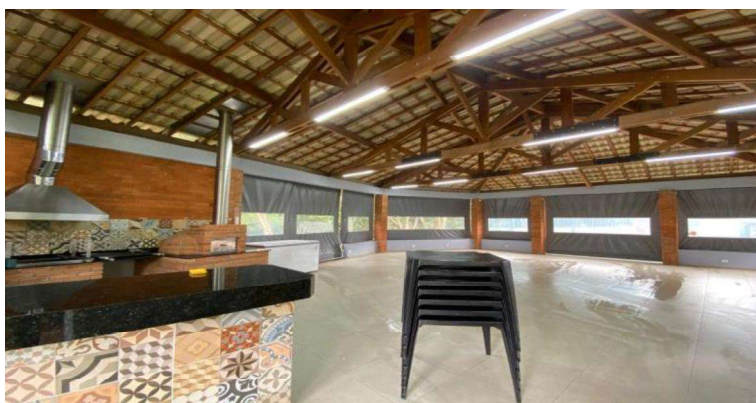
Do terreno:



Do Condomínio:







6 - Metodologia

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

Referência Normativa- Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

7 – Homogeneização de dados

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R\$ 700.000,00	545,00	1.284,40
2	R\$ 550.000,00	360,00	1.527,78
3	R\$ 590.000,00	501,00	1.177,64
4	R\$ 532.000,00	413,00	1.288,14
5	R\$ 525.000,00	532,00	986,84

Média Preço m²

1.252,96

VM = R\$ 1.252,96

8 – Conclusão

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.252,96	340,60	R\$ 426.758,18

O valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de:

R\$ 426.758,18

(quatrocentos e vinte e seis mil setecentos e cinquenta e oito reais e dezoito centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

São Paulo, 12 de novembro de 2.024



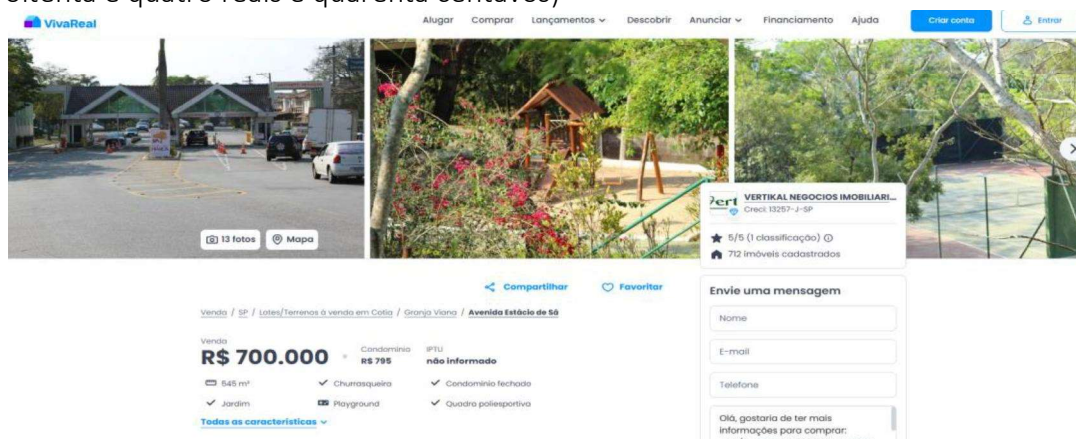
Patrícia Felipe
CNAI: 35094

Anexo I – Elementos comparativos

Elemento comparativo 01:

Viva Real: (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-viana-bairros-cotia-545m2-venda-RS700000-id-2497570520/)

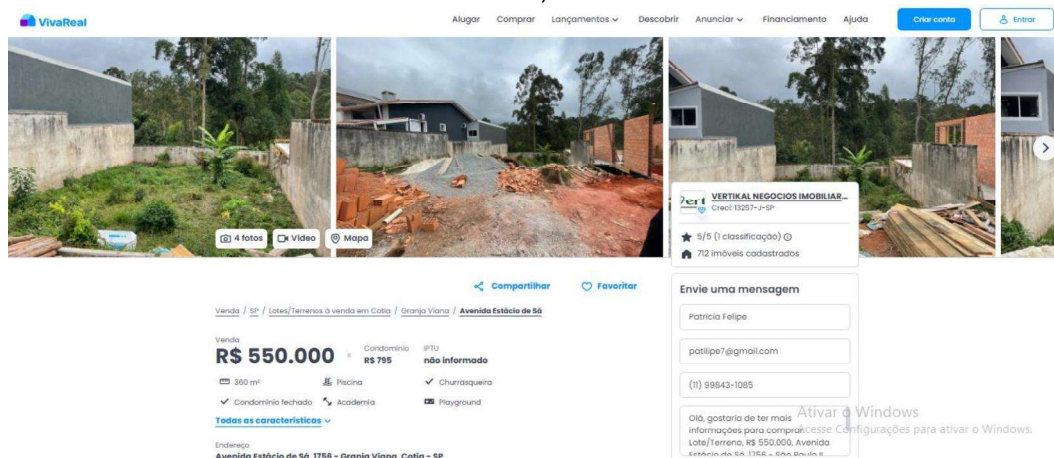
R₁ – Valor R\$ 700.000,00 – com 545.00 m². Custo por m² R\$ 1.284,40 (um mil duzentos e oitenta e quatro reais e quarenta centavos)



Elemento comparativo 02:

Viva Real: (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-viana-bairros-cotia-360m2-venda-RS550000-id-2644987934/)

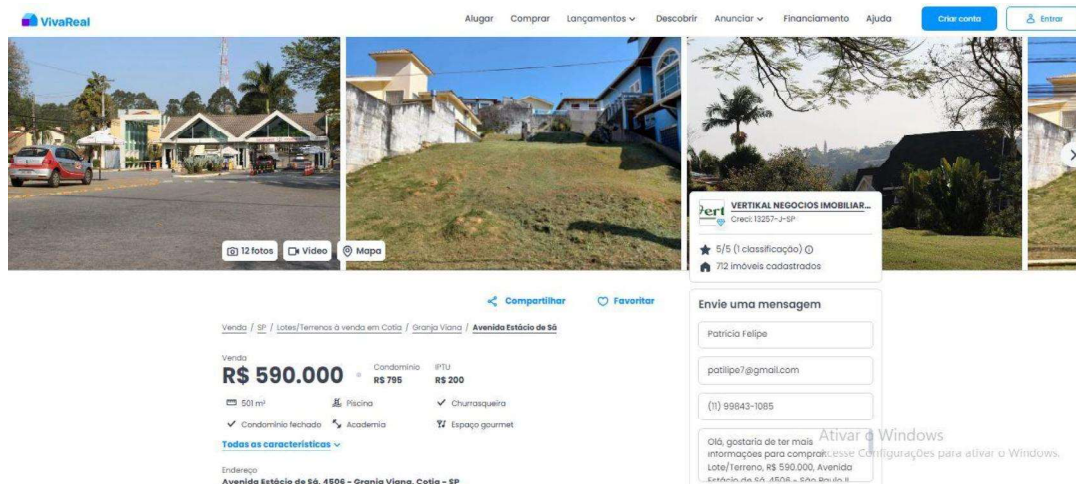
R₂ – Valor R\$ 550.000,00 – com 360.00 m². Custo por m² R\$ 1.527,78 (um mil quinhentos e vinte e sete reais e setenta e oito centavos)



Elemento comparativo 03:

Viva Real: ([www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-viana-bairros-cotia-501m2-venda-R\\$590000-id-2568410825/](http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-viana-bairros-cotia-501m2-venda-R$590000-id-2568410825/))

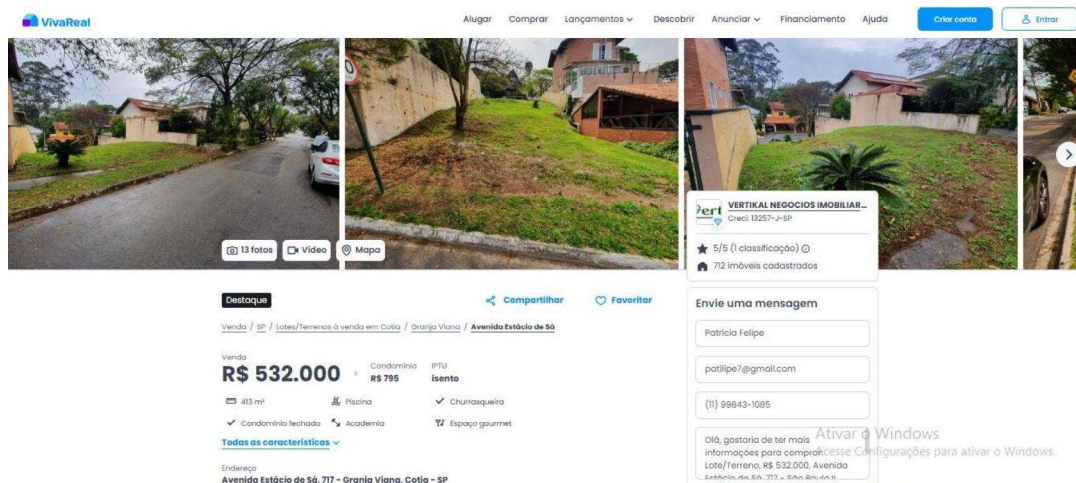
R₃ – Valor R\$ 590.000,00 – com 501.00 m². Custo por m² R\$ 1.177,64 (um mil cento e setenta e sete reais e sessenta e quatro centavos)



Elemento comparativo 04:

Viva Real: ([www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-viana-bairros-cotia-413m2-venda-R\\$532000-id-2581015113/](http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-viana-bairros-cotia-413m2-venda-R$532000-id-2581015113/))

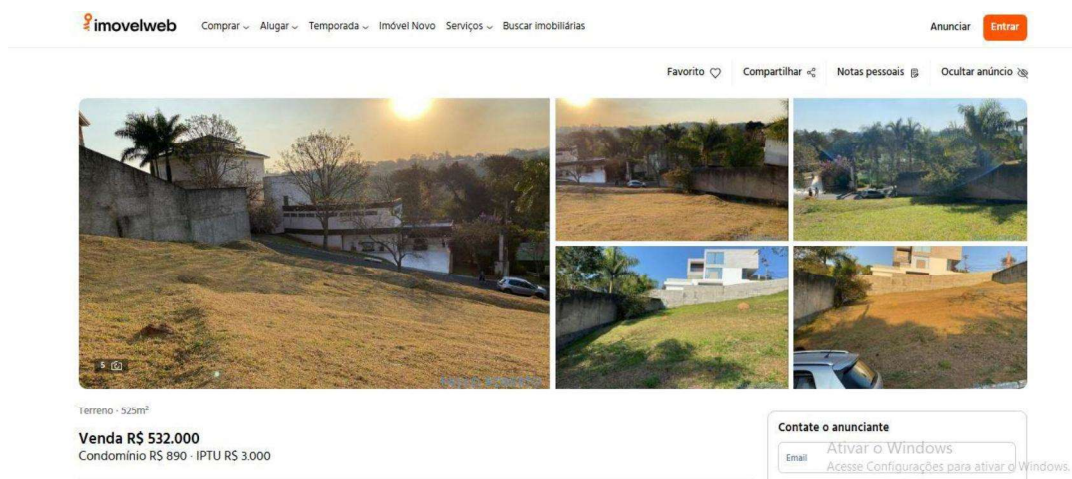
R₄ – Valor R\$ 532.000,00 – com 413.00 m². Custo por m² R\$ 1.288,14 (um mil duzentos e oitenta e oito reais e quatorze centavos)



Elemento comparativo 05:

Imóvel Web: (www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-paulo-ii-2969941341.html)

R₅ – Valor R\$ 525.000,00 – com 532.00 m². Custo por m² R\$ 986,84 (novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)



Anexo II – Certidão de matrícula



Valide aqui
este documento

VRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia

CNM 119917.2.0057662-31

Matrícula
-57.662-

ficha
-01-

Cotia, 19 de março de 1990.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado LOTE COMERCIAL nº13-D, do loteamento denominado SÃO PAULO II, situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, o qual assim se descreve: Com a área de 340,65 metros quadrados, e está localizado de frente para a Avenida Estácio de Sá, em sua lateral direita no sentido de quem vai a Rua Alexandre de Gusmão, distante de seu alinhamento aproximadamente 68,50 metros, medindo 10,60 metros de frente para a Avenida Estácio de Sá, em linha curva; pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel, mede 33,30 metros e confronta com o lote nº13-C; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 30,35 metros e confronta com o lote nº13-E; e, nos fundos onde mede 10,80 metros, confronta com parte do lote nº13-F.

Inscrição Cadastral. nº23233.4362.0137.00000-2.

Registro Anterior: Matrícula nº 23.794 deste Cartório.

Proprietária: CLIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, com sede à Rodovia Raposo Tavares, Km.22,200-Granja Vianna-Cotia, inscrita no CEC/MT sob o nº56.340.599/0001-67.

O Oficial Interino **FERNANDO TEODORO ALVES**
P. 69.103 .-*

R.1, em 27 de dezembro de 1.990

TÍTULO: Venda e compra. -

Pela escritura pública lavrada aos 11.12.1990, às fls. 75, do livro 54, - no Tabelionato de Jandira (SP), à proprietária supra referida e qualificada, transmitiu por venda feita à **RUI BERNARDI**, RG. 11.559.424-SSP/SP, CIC 022.635.848/89, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, residente e domiciliados à rua Ceci, 1745, aptº 101, em São Paulo, Capital, o imóvel todo objeto da presente matrícula, pelo valor de **cr\$250.000,00** (duzentos e cinquenta mil cruzeiros). - Valor Venal: **cr\$229.902,27**. -

O Esc. Autº: **PAULO TARCISO ALVES**. -

D: **cr\$13.600,00**. P.71.626

Av.02, em 01 de outubro de 1.996

Pela escritura adiante registrada, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado

=====segue verso=====

Mod. 10 - 2.000 - 01/90

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-C7YJY-M9CZ6>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



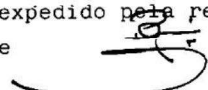
Valide aqui
este documento

CNM 119917.2.0057662-31

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-C7Y-JY-M9CZ6>

Matrícula 57.662	ficha 01 verso
----------------------------	--------------------------

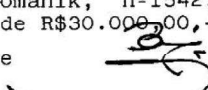
(cadastrado) junto a Prefeitura Municipal de Cotia-sp sob nº23233.43.62.0422.00000-1, conforme faz prova o talão de imposto expedido pela referida Prefeitura.

O escrevente  Paulo Tarciso Alves
D.R\$2,38

R.03, em 01 de outubro de 1.996

Título: Venda e Compra.

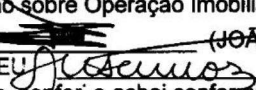
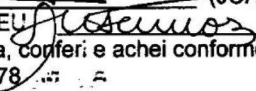
Pela escritura lavrada aos 21 de agosto de 1996, à f.177/179 do livro nº152 do Tabelionato de notas de Cotia-sp, o proprietário RUI BERNARDI, já qualificado, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **HEBE LEITE**, brasileira, solteira maior, administradora de empresas, RG.nº8.312.243-sp, CPF/MF nº043.069.068-17, residente e domiciliada na Rua Otacílio Tomanik, nº1542, ap.73, Butantã, São Paulo-sp, pelo valor de R\$30.000,00,-

O escrevente  Paulo Tarciso Alves
D.R\$ 262,00 P.89.216

R.04, em 16 de abril de 2008. -

VENDA E COMPRA. -

Pela escritura pública lavrada aos 20 de março de 2008, às fls.69 do livro nº 703, do 1º Tabelião de Notas de Osasco/SP, a proprietária HEBE LEITE, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **4 R AMBIENTAL COMERCIO DE APARAS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ Nº. 04.367.412/0001-15, com sede na Rua Eduardo Augusto Mesquita, nº 835, Galpão, Parque Santa Teresa, Carapicuíba/SP, pelo valor de R\$ 70.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.).-

EU  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU  (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$446,78 Prot. 157.725 - W.X.R.-

Av.05, em 22 de maio de 2015. -

CADASTRO MUNICIPAL. -

Pela escritura pública adiante mencionada, e talão de IPTU expedido pela Prefeitura de Cotia-SP, procedo a presente para constar que o imóvel

(segue na ficha 02)

..onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



CNM 119917.2.0057662-31

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
57.662

ficha
02

de Cotia, CNS 11991-7

Cotia, de de

encontra-se atualmente cadastrado sob nº 23233.43.62.0422.00.000.-

O esc. autorizado (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 13,28 Prot. 241.402 - H.S

Av.06, em 22 de maio de 2015. -

RAZÃO SOCIAL -

Pela escritura pública adiante mencionada, procedo a presente para constar que a proprietária, 4 R AMBIENTAL COMÉRCIO DE APARAS LTDA - EPP, já qualificada, teve sua razão social alterada para "4 R AMBIENTAL LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA - EPP", com sede na Rua Eduardo Augusto de Mesquita, 835, Galpão I, Parque Santa Teresa, Carapicuíba-SP, conforme prova o instrumento particular da 5ª alteração do contrato social, firmado em 03 de dezembro de 2007, em Carapicuíba-SP, registrado sob nº 372.124/07-0, em 05 de dezembro de 2007, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, apresentada e digitalizada neste Registro.-

O esc. autorizado (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 13,28 Prot. 241.402 - H.S

R.07, em 22 de maio de 2015. -

VENDE E COMPRA -

Pela escritura pública lavrada em 15 de abril de 2015, fls. 352 do livro nº 928, do 1º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Osasco-SP, a proprietária, 4R AMBIENTAL LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA - EPP, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a OLIVEIRAS LOCAÇÕES LTDA - EPP, inscrita no CNPJ/MF nº 10.223.515/0001-04, com sede na Estrada Tenente Marques, nº 4.704, Chácara Solar, Santana de Parnaíba-SP, pelo valor de R\$ 70.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operações Imobiliária - DOI.-

O esc. autorizado (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 638,04 Prot. 241.402 - H.S

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

MOD. 10

Página 3 de 4.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-C7Y-JY-M9CZ6>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-C7Y-JY-M9CZ6>

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registrária tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, **da matrícula** nº: 57662, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer ônus, alienações ou de ações reais ou pessoais reipersecutórias além do que nela contém. Certifico mais: que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior a sua expedição. .

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS a contar da data da sua emissão. Selo Digital 1199173C3000000060285224Q

Protocolo: 543512
Cotia, quinta-feira, 22 de fevereiro de 2024.
José Eduardo Pinto Sarmento.
Escrevente Autorizado

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 42,22
Ao Estado	R\$ 12,00
A Sec. Faz.	R\$ 8,21
Ao Trib. Just.	R\$ 2,22
Ao Reg. Civil	R\$ 2,90
MP	R\$ 2,03
ISS	R\$ 2,22

TOTAL R\$ 71,80

Certidão assinada digitalmente



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - NOVEMBRO 2024



Foto 01 - Foto do terreno

ENDEREÇO

**ESTÁCIO DE SÁ nº 1.831 – LOTEAMENTO SÃO PAULO 2 –
CEP 06706-005
GRANJA VIANA – COTIA – SP**

Felipe Martins
Rua Marcos Polaio 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	17
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	28
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	28
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	29
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	30
15. CONCLUSÃO	31
16. ASSINATURA	33
17. ABREVIATURAS	34
18. CURRÍCULO(S)	34
19. ANEXO(S)	37

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: ASSOC.ADQUIR. DE UNIDADES SÃO PAULO 2 - CNPJ: 51.446.573/0001-84
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 11 de novembro de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 11 de novembro de 2024
- 1.4 - Finalidade: finalidade judicial
- 1.5 - Objetivo: avaliação para venda
- 1.6 - Categoria do IA: Lote comercial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 34 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 202048 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 32202 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 57.662 junto ao cartório de Registro de Imóveis de Cotia-sp

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Para registro, informo que não houve visita ao imóvel, tendo este avaliador se baseado em informações da matrícula do imóvel, pesquisas junto às imobiliárias e corretores da região para executar este trabalho.

4.2 - IMÓVEL: Terreno urbano, designado lote comercial nº 13-d, fazenda cabanas ou moinho velho, neste Município e comarca de Cotia, estado de São Paulo, o qual assim se descreve: com a área de 340,65 metros quadrados, e está localizado de frente para a avenida Estácio de Sá em sua lateral direita no sentido de quem vai a rua Alexandre de Gusmão, distante de seu alinhamento aproximadamente 68,50 metros, medindo 10,60 metros de frente para avenida Estácio de Sá, em linha curva; pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 33,30 metros e confronta com o lote nº 13-c; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 30,35 metros e confronta com o lote nº 13-E e, nos fundos onde mede 10,80 metros, confronta com parte do lote nº 13-F.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

4.3 - Condomínio São Paulo 2!Terreno Aclive leve documentação toda em ordem pronto para construir.Boa localização km 26 da Raposo Tavares perto de tudo que sua família precisa.Considerado um dos maiores condomínios da Granja Viana e o mais urbanizado.O São Paulo II possui área de lazer completa com clube, diversos parques infantis, bosques e mata preservada.O clube oferece quadra de tênis, pista de skate, quiosques, portaria com rígido controle de acesso, ronda interna e externa.- Campo de futebol- Playground- Quadra poliesportiva-Sala de convenções- Sala de jogos- Salão de festas- Segurança 24 horas.

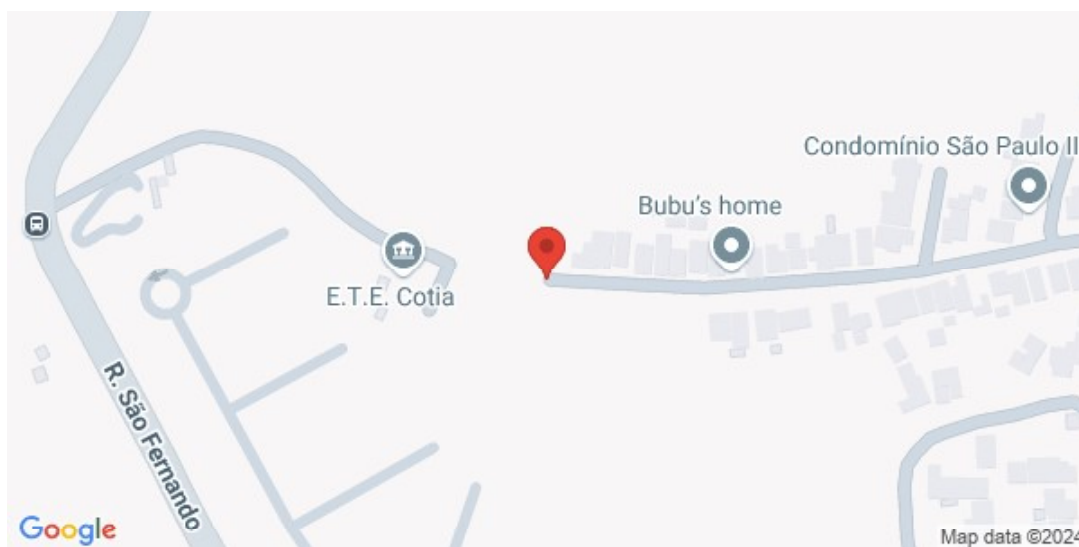
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Todas as ruas, e avenidas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública, rede de água e esgoto, rede de telefonia e internet, coleta de lixo orgânico.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Possui fácil acesso aos transportes públicos (linhas de ônibus).

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 23233.43.62.0422.00.000
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (340,60 m²) R\$ 98.471,82
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 98.471,82

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Foto do terreno



Foto 03 - Fotos do condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Fotos do condomínio



Foto 05 - Fotos do condomínio



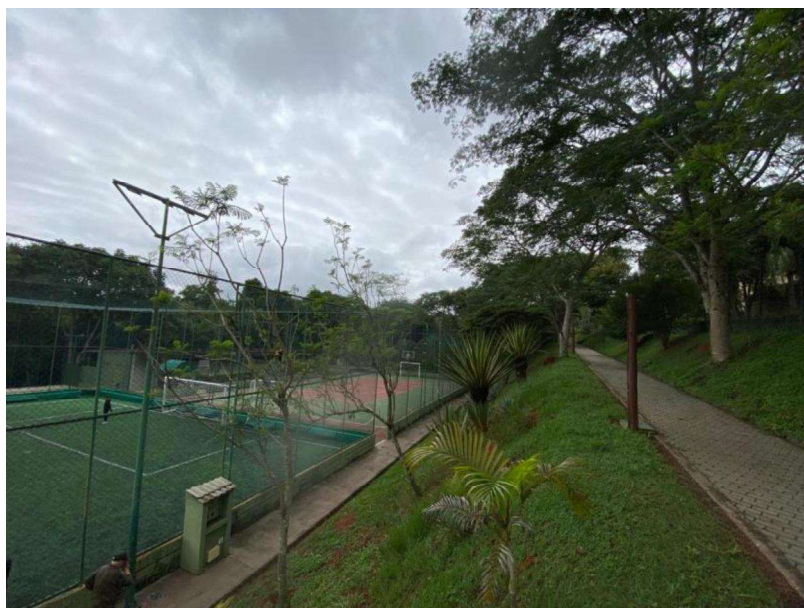
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - Fotos do condomínio



Foto 07 - Fotos do condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 - Fotos do condomínio

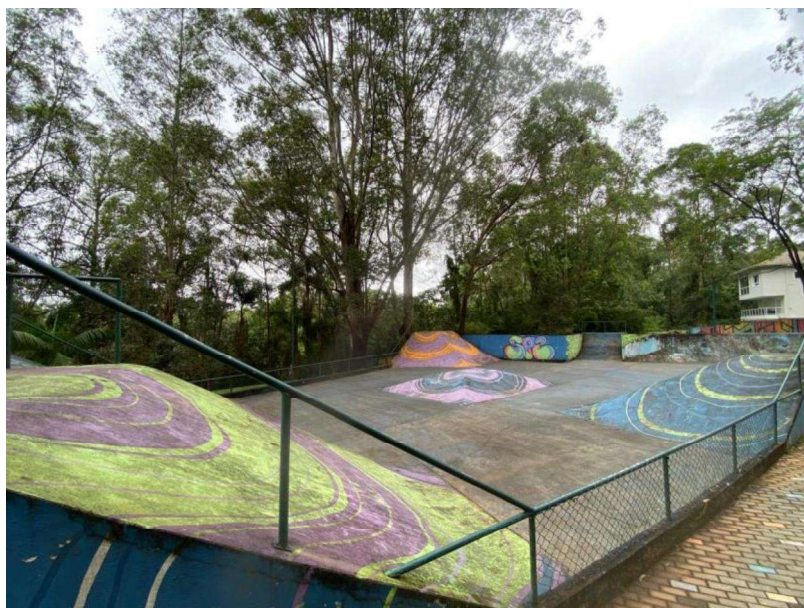


Foto 09 - Fotos do condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 - Fotos do condomínio



Foto 11 - Fotos do condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - Fotos do condomínio

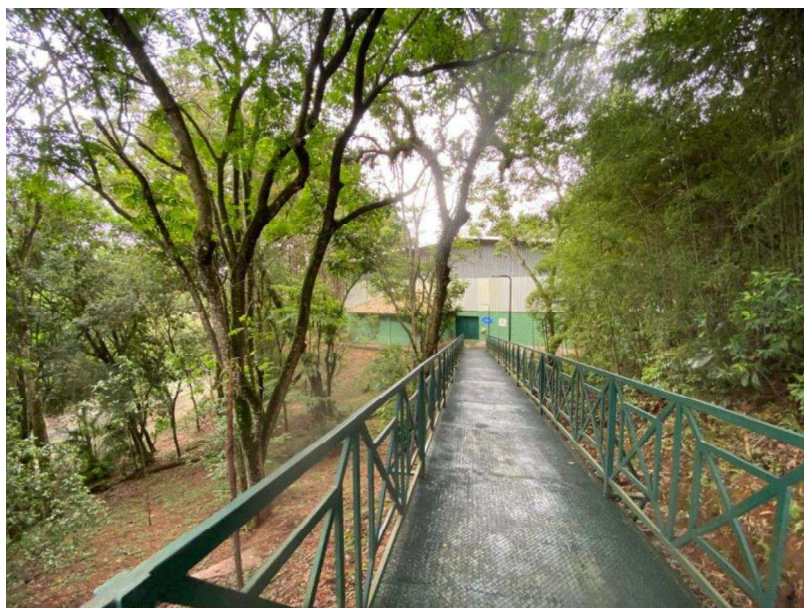


Foto 13 - Fotos do condomínio



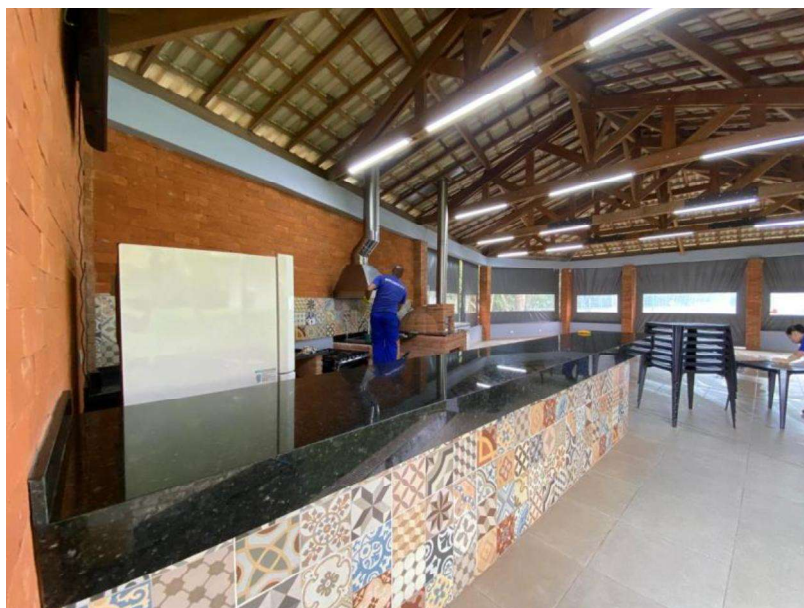
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 - Fotos do condomínio



Foto 15 - Fotos do condomínio



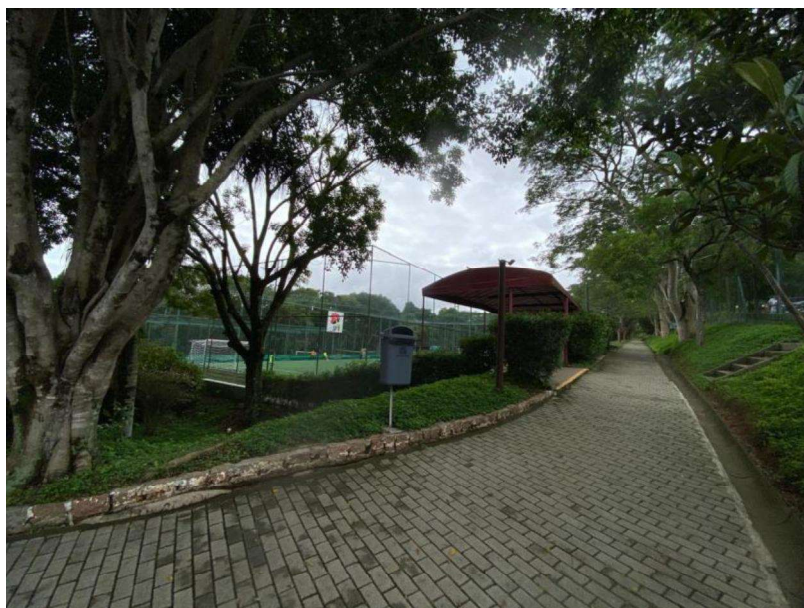
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 16 - Fotos do condomínio



Foto 17 - Fotos do condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 18 - Fotos do condomínio



Foto 19 - Fotos do condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 20 - Fotos do condomínio

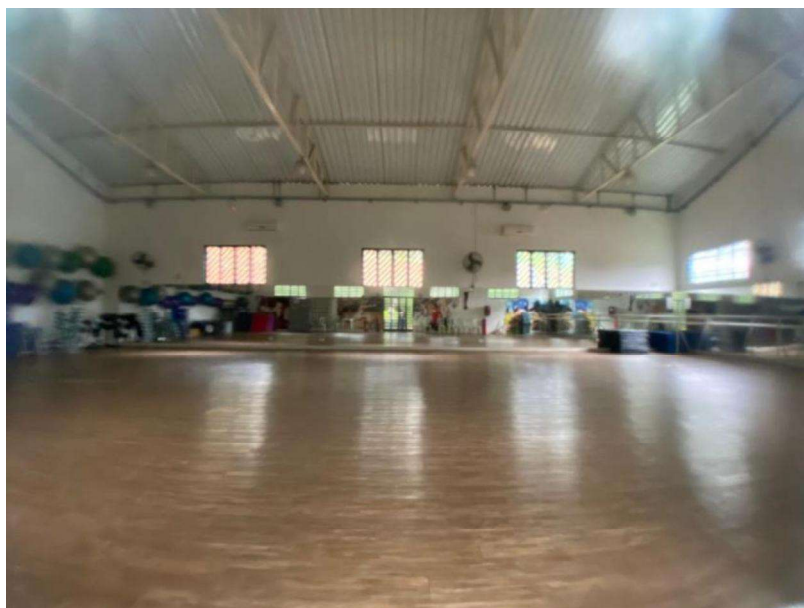


Foto 21 - Fotos do condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE **DE** **PESQUISA:** imovelweb
([www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r\\$-560.000-00-sao-paulo-3002159971.html](http://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r$-560.000-00-sao-paulo-3002159971.html))

R₁ – Valor R\$ 560.000,00 – Terreno à Venda no Condomínio São Paulo II, Cotia, São Paulo - Oportunidade Única!

Este terreno aative é uma excelente oportunidade para quem busca um lote em localização privilegiada dentro de um dos condomínios mais tradicionais e valorizados da Granja Viana.

Características do Terreno:

Localização Privilegiada: O lote fica próximo à portaria do condomínio, oferecendo fácil acesso, maior praticidade no dia a dia e segurança adicional.

Topografia em Aclave: Ideal para um projeto arquitetônico criativo e dinâmico, que aproveite a elevação natural do terreno para proporcionar vistas panorâmicas e ambientes únicos.

Infraestrutura do Condomínio São Paulo II:

Lazer e Esportes: O condomínio oferece uma infraestrutura completa de clube, com diversas modalidades esportivas, quadras de tênis, campos de futebol, playgrounds, salão de festas, academia e trilhas para caminhada.

Contato com a Natureza: O destaque é um lindo lago cercado pela Mata Atlântica, onde é possível desfrutar de momentos de tranquilidade e apreciar a rica fauna e flora locais.

Segurança Rigorosa: Segurança 24 horas com controle de acesso biométrico, equipe de vigilância armada, monitoramento por câmeras e ronda motorizada, garantindo total tranquilidade aos moradores.

Urbanização e Áreas Verdes: Apesar de bem urbanizado, o condomínio mantém amplas áreas verdes preservadas, proporcionando um ambiente relaxante e garantindo privacidade.

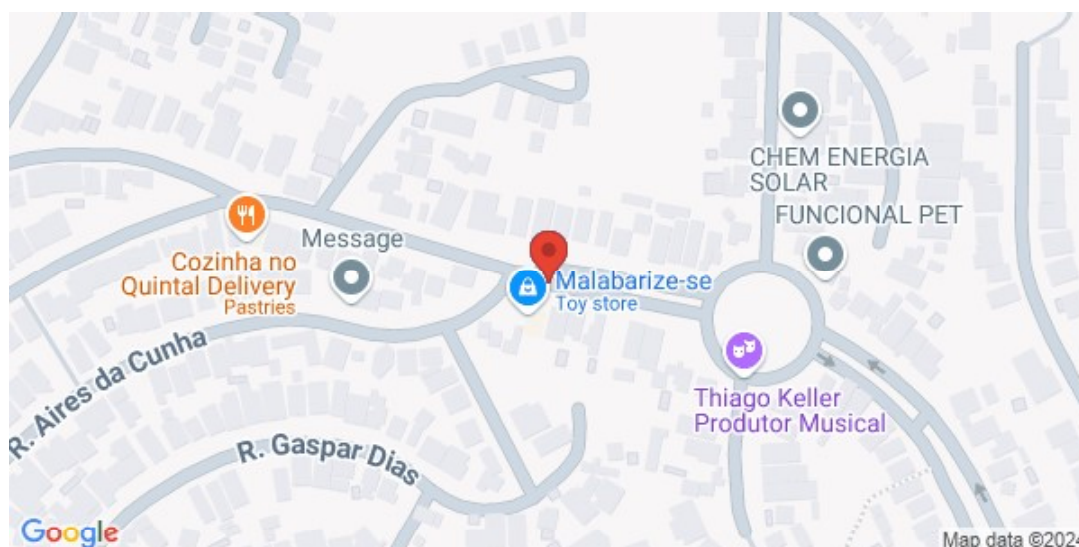
Viva no Melhor da Granja Viana:

O São Paulo II é sinônimo de qualidade de vida, sendo conhecido por suas casas de médio e alto padrão, e por oferecer um estilo de vida que equilibra urbanização e natureza, com todas as comodidades que a região tem a oferecer.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Agende sua visita agora mesmo e conheça de perto o local onde seu futuro pode ser construído! - 10/11/2024 com 500.00 m². Custo por m² R\$ 1.120,00 (um mil cento e vinte reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE **DE** **PESQUISA:** imovelweb
(www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-500-m-por-r\$-950.000-00-sao-paulo-3000723964.html)

R₂ – Valor R\$ 950.000,00 – Excelente terreno alocado, com vista para o Campo de Golf!

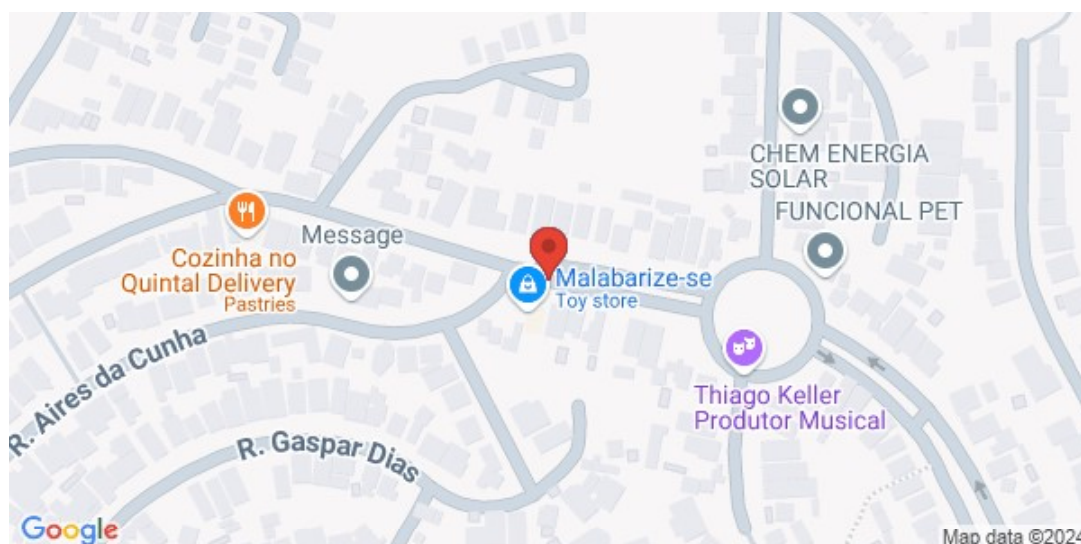
Condomínio São Paulo II, um dos mais charmosos e procurados na Granja Viana, com casas de médio e alto padrão. O condomínio dispõe de infraestrutura de clube com várias modalidades, espetacular lago em meio à Mata Atlântica com rica fauna e flora, portaria com controle biométrico de acesso dos moradores e segurança armada, monitorada e motorizada 24 horas.

O São Paulo II é um condomínio tradicional e conceituado, bem urbanizado na Granja Viana, no entanto com áreas verdes preservadas em toda sua extensão, muita privacidade e descontração. com 500.00 m². Custo por m² R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE **DE** **PESQUISA:** imovelweb
(www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-512-m-por-r\$-720.000-00-sao-paulo-3000724006.html)

R₃ – Valor R\$ 720.000,00 – Oportunidade Única: Terreno de Esquina no Condomínio São Paulo II, Granja Viana!

Este maravilhoso terreno de esquina, situado no cobiçado Condomínio São Paulo II na Granja Viana, é uma oportunidade rara para quem deseja construir a casa dos sonhos em um dos locais mais desejados da região.

Características do Terreno:

- Localização Privilegiada: Próximo à portaria do condomínio, oferecendo fácil acesso e maior segurança.
- Topografia Favorável: Com um leve aclive, o terreno é ideal para um projeto arquitetônico dinâmico e criativo.
- Pronto para Construir: O terreno já conta com estudo planialtimétrico e sondagem, além de um projeto arquitetônico moderno em andamento. As ligações de água e energia já estão funcionando.

Infraestrutura do Condomínio:

- O Condomínio São Paulo II é reconhecido por sua infraestrutura de clube com diversas modalidades esportivas e de lazer. Destaca-se pelo espetacular lago em meio à Mata Atlântica, rico em fauna e flora, proporcionando um ambiente tranquilo e em contato com a natureza.
- A segurança é uma prioridade, com portaria equipada com controle biométrico de acesso e segurança armada, monitorada e motorizada 24 horas.
- O condomínio é bem urbanizado, mantendo áreas verdes preservadas, o que garante privacidade e uma atmosfera relaxante.

Viva no Melhor da Granja Viana:

- O São Paulo II é um condomínio tradicional e muito valorizado na região, conhecido por suas casas de médio e alto padrão, e por um estilo de vida que equilibra urbanização e natureza.

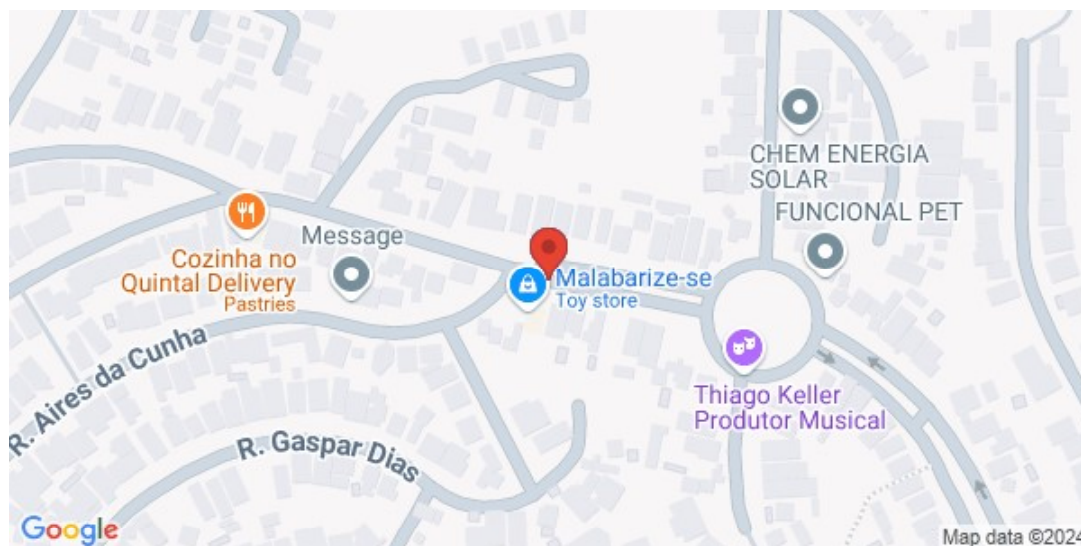
Construa seu Futuro Aqui:

- Este terreno é perfeito para quem busca construir um lar em um ambiente exclusivo, seguro e cercado pela natureza.

Não perca essa chance! Agende sua visita e venha conhecer o local onde você pode construir a casa dos seus sonhos. - 11/11/2024 com 512.00 m². Custo por m² R\$ 1.406,25 (um mil quatrocentos e seis reais e vinte e cinco centavos)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

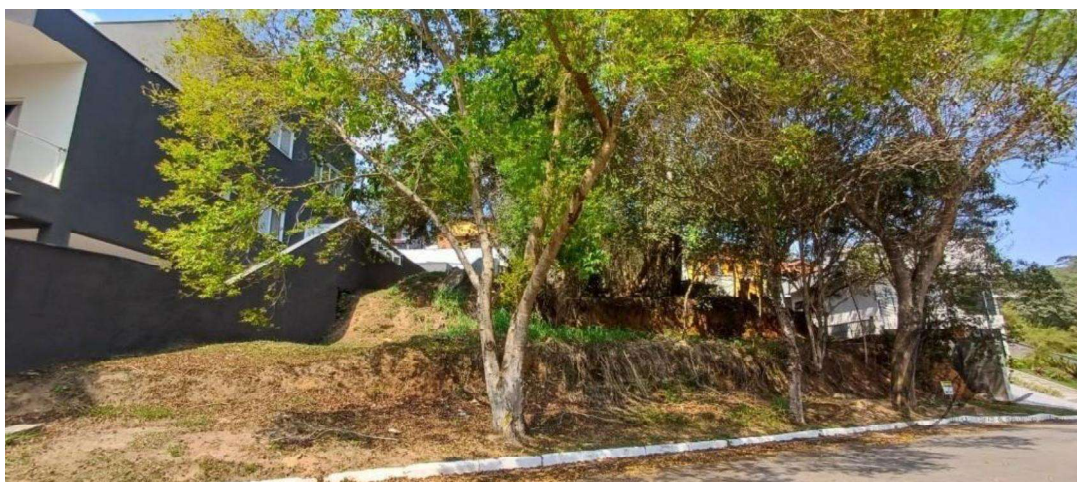
FONTE **DE** **PESQUISA:** imovelweb
(www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-a-venda-em-cotia-sp-no-bairro-3002359566.html)

R₄ – Valor R\$ 621.350,00 – Em busca de um terreno dos sonhos para construir a sua casa ideal? Então não perca a oportunidade de adquirir este incrível terreno no Condomínio São Paulo II!

Com uma localização privilegiada no km 26,5 da Rodovia Raposo Tavares, este condomínio fechado oferece a segurança e tranquilidade que você e sua família merecem. Além disso, o terreno apresenta uma ótima topografia e está situado em uma posição estratégica dentro do condomínio.

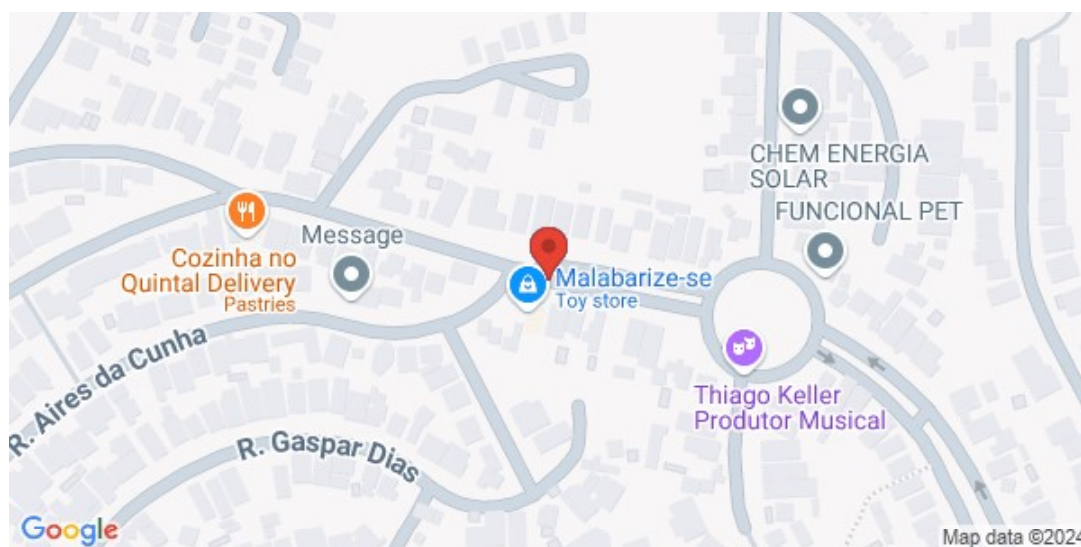
Desfrute de um verdadeiro paraíso com diversas opções de lazer, como quadra de tênis, pista de skate, quiosques, campo de futebol, playground, quadra poliesportiva, lago, sala de convenções, sala de jogos e salão de festas. Tudo isso em um ambiente cercado pela natureza e com uma infraestrutura completa para garantir o seu conforto.

Não deixe essa oportunidade passar! Agende uma visita e conheça de perto todas as vantagens que este terreno no Condomínio São Paulo II pode oferecer para a realização do seu projeto. Venha construir o seu lar dos sonhos em um lugar que reúne segurança, lazer e qualidade de vida. Aguardamos por você! - 06/11/2024 com 621.00 m². Custo por m² R\$ 1.000,56 (um mil reais e cinquenta e seis centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE **DE** **PESQUISA:** imovelweb
(www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-a-venda-em-cotia-sp-bairro-sao-3002359585.html)

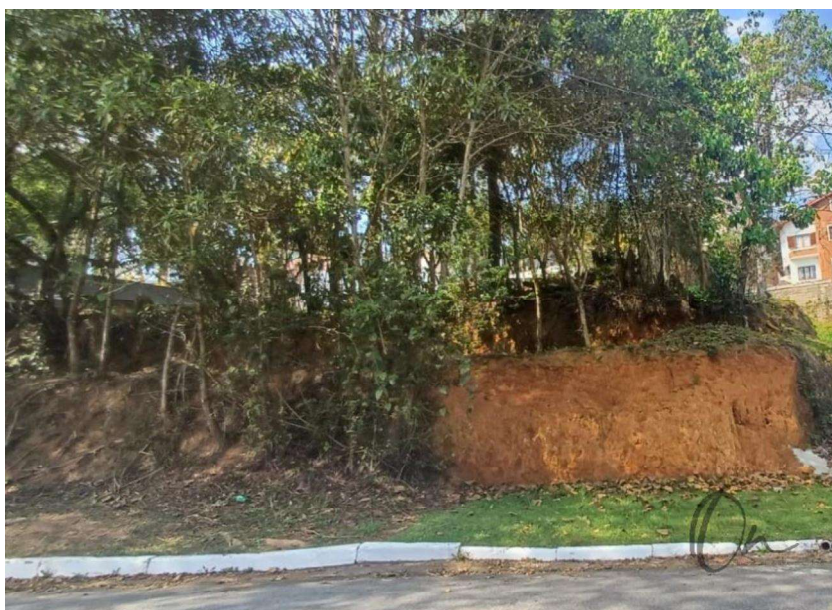
R₅ – Valor R\$ 657.940,00 – Terreno dos sonhos no Condomínio São Paulo II!

Com uma topografia incrível e uma localização privilegiada dentro do condomínio, este terreno é perfeito para quem busca tranquilidade, segurança e qualidade de vida.

Localizado no km 26,5 da Rodovia Raposo Tavares, o condomínio São Paulo II oferece toda a infraestrutura necessária para você e sua família viverem em harmonia. Com uma portaria com rígido controle de acesso, você terá a tranquilidade de saber que sua segurança é prioridade.

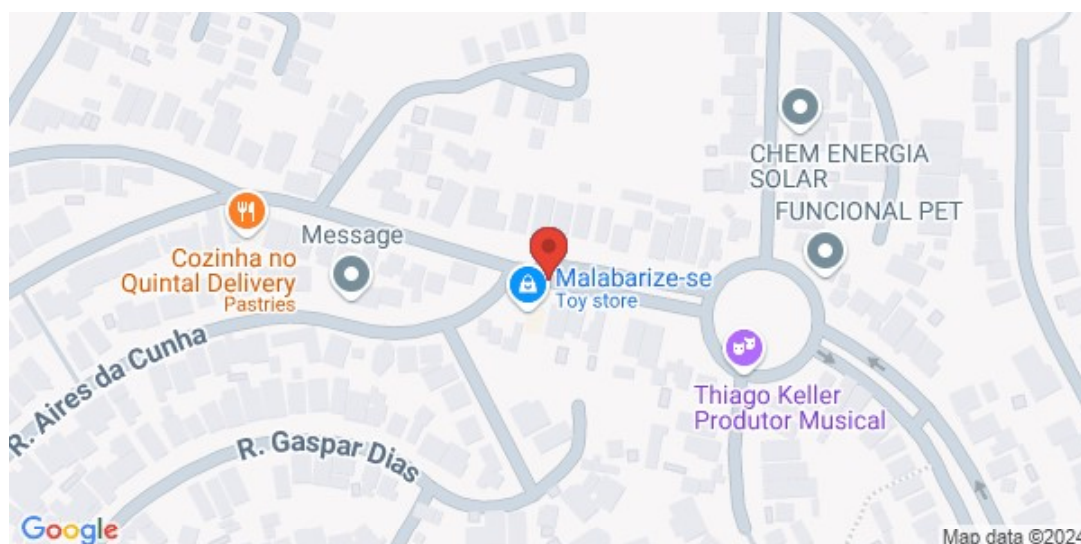
Além disso, o condomínio conta com uma área de lazer completa, com quadra de tênis, pista de skate, quiosques, campo de futebol, playground, quadra poliesportiva, lago, sala de convenções, sala de jogos e salão de festas. Ou seja, diversão garantida para todos os membros da família!

Não perca a oportunidade de construir a casa dos seus sonhos neste lugar maravilhoso. Agende já uma visita e se encante com tudo o que o Condomínio São Paulo II tem a oferecer! - 25/10/2024 com 657.00 m². Custo por m² R\$ 1.001,43 (um mil e um reais e quarenta e três centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



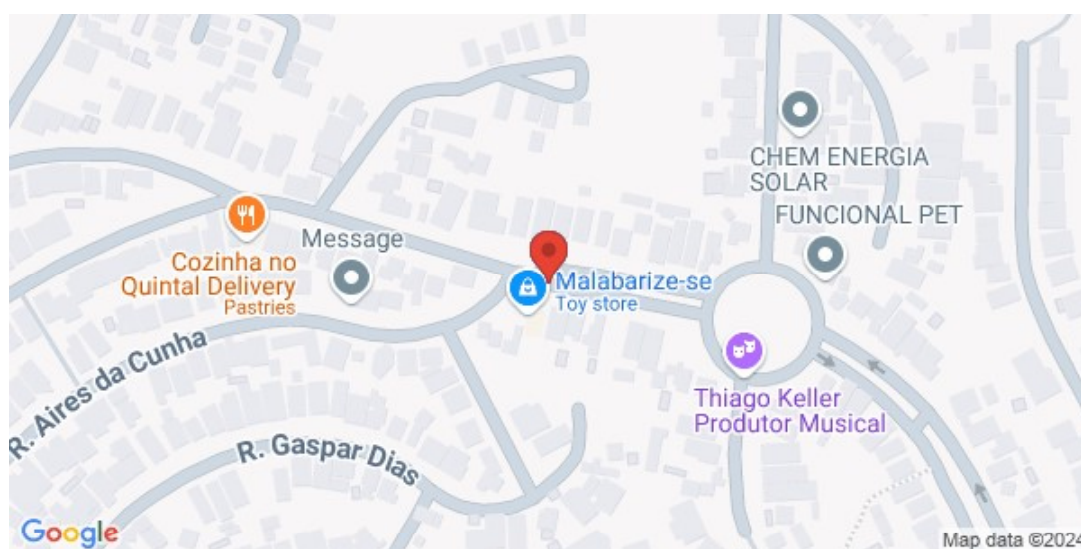
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: imovelweb
(www.imovelweb.com.br/propriedades/lot-granja-ville-3002809452.html)

R₆ – Valor R\$ 776.000,00 – Indisponibilidade - Regularização Por Parte do Adquirente

- Imóvel NÃO aceita utilização de FGTS
- Imóvel NÃO aceita financiamento habitacional com 512.00 m². Custo por m² R\$ 1.515,63 (um mil quinhentos e quinze reais e sessenta e três centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R\$ 560.000,00	500,00	1.120,00
2	R\$ 950.000,00	500,00	1.900,00
3	R\$ 720.000,00	512,00	1.406,25
4	R\$ 621.350,00	621,00	1.000,56
5	R\$ 657.940,00	657,00	1.001,43
6	R\$ 776.000,00	512,00	1.515,63

Média Preço m²

1.323,98

VM = R\$ 1.323,98

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR CHIZZOLINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2024 às 11:57, sob o número WCOA24701601535 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código SqjdgN78.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.323,98	340.65 m²	R\$ 451.013,79

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) ESTÁCIO DE SÁ nº 1.831 - LOTEAMENTO SÃO PAULO 2, Município de COTIA – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.323,98	340,65	R\$ 451.013,79

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 451.013,79 (quatrocentos e cinquenta e um mil e treze reais e setenta e nove centavos)

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA

São Paulo, 12 de novembro de 2024



Corretor avaliador: felipe martins

CRECI nº 202048

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V. – Valor de venda

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - FELIPE SILVA MARTINS

CRECISP 202048

CNAI 32202

Dados Pessoais

CPF: 495.570.158-29

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Endereço: Rua Marcos Polaio, 70 sala 1

Bairro: Vila Santa Maria

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone 1: (11) 96222-1159 Telefone 2: (11) 94928-2281

E-mail: felipemartins2000@creci.org.br

Formação

Ensino Médio completo Curso Técnico de transações imobiliárias Curso de avaliação de imóveis Curso de documentação imobiliária Curso de financiamento imobiliário Curso de prevenção a lavagem de dinheiro Curso de Lucro imobiliário Curso de Perícia judicial e extrajudicial Graduação em Gestão de negócios imobiliários Cursando Engenharia civil

Experiência

Auxiliar de loja Corretor de imóveis na HB BROKERS Corretor de imóveis na YOU, INCC Corretor de imóveis na imobiliária Universal negócios imobiliários Coordenador de vendas na imobiliária Universal negócios imobiliários Corretor de imóveis na Econ construtora Gerente de vendas na Econ construtora

Informações Complementares

Membro do grupo de trabalho do CRECISP para avaliações mercadológicas e perícias. PORTARIA Nº 6033/2016

PORTARIA Nº 6033/2016

Criar e estabelecer o funcionamento do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias, composto de Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CRECISP, com a finalidade de realizar avaliações mercadológicas de imóveis e perícias de interesse dos Tribunais e do Ministério Público Estaduais e Federais, bem como das Autarquias e Órgãos de quaisquer dos três Poderes.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

CIRP



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2023
CRECISP 202048**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 32202

FELIPE SILVA MARTINS



Felipe Silva Martins

VALIDADE
30/04/2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFEI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - Matricula



Valide aqui
este documento

VRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia

Cotia, 19 de março de 1990.

Matrícula

-57.662-

ficha

-01-

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado LOTE COMERCIAL nº13-D, do loteamento denominado SÃO PAULO II, situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, o qual assim se descreve: Com a área de 340,65 metros quadrados, e está localizado de frente para a Avenida Estácio de Sá, em sua lateral direita no sentido de quem vai a Rua Alexandre de Gusmão, distante de seu alinhamento aproximadamente 68,50 metros, medindo 10,60 metros de frente para a Avenida Estácio de Sá, em linha curva; pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel, mede 33,30 metros e confronta com o lote nº13-C; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 30,35 metros e confronta com o lote nº13-E; e, nos fundos onde mede 10,80 metros, confronta com parte do lote nº13-F.

Inscrição Cadastral. nº23233.4362.0137.00000-2.

Registro Anterior: Matrícula nº 23.794 deste Cartório.

Proprietária: CLIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, com sede à Rodovia Raposo Tavares, Km.22,200-Granja Vianna-Cotia, inscrita no CGC/ME sob o nº06.340.599/0001-67.

O Oficial Interino **FERNANDO TEODORO ALVES**
P. 69.103 .-*

R.1, em 27 de dezembro de 1.990

TÍTULO: Venda e compra. -

Pela escritura pública lavrada aos 11.12.1990, às fls. 75, do livro 54, - no Tabelionato de Jandira (SP), à proprietária supra referida e qualificada, transmitiu por venda feita à **RUI BERNARDI**, RG. 11.559.424-SSP/SP, CIC 022.635.848/89, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, residente e domiciliados à rua Ceci, 1745, aptº 101, em São Paulo, Capital, o imóvel todo objeto da presente matrícula, pelo valor de **cr\$250.000,00** (duzentos e cinquenta mil cruzeiros). - Valor Venal: **cr\$229.902,27.** -

O Esc. Autº: **PAULO TARCISO ALVES.** -
P.71.626

D: cr\$13.600,00.

Av.02, em 01 de outubro de 1.996

Pela escritura adiante registrada, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado

=====segue verso=====

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-C7Y-JY-M9CZ6>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - Matrícula



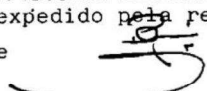
Valide aqui este documento

CNM 119917.2.0057662-31

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-CTY-JY-M9CZ6>

Matrícula 57.662	ficha 01 verso
----------------------------	--------------------------

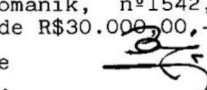
(cadastrado) junto a Prefeitura Municipal de Cotia-sp sob nº23233.43.62.0422.00000-1, conforme faz prova o talão de imposto expedido pela referida Prefeitura.

O escrevente  Paulo Tarciso Alves
D.R\$2,38

R.03, em 01 de outubro de 1.996

Título: Venda e Compra.

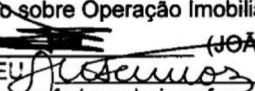
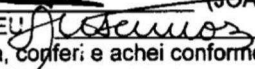
Pela escritura lavrada aos 21 de agosto de 1996, à f.177/179 do livro nº152 do Tabelionato de notas de Cotia-sp, o proprietário RUI BERNARDI, já qualificado, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **HEBE LEITE**, brasileira, solteira maior, administradora de empresas, RG.nº8.312.243-sp, CPF/MF nº043.069.068-17, residente e domiciliada na Rua Otacílio Tomanik, nº1542, ap.73, Butantã, São Paulo-sp, pelo valor de R\$30.000,00,-

O escrevente  Paulo Tarciso Alves
D.R\$ 262,00 P.89.216

R.04, em 16 de abril de 2008. -

VENDA E COMPRA. -

Pela escritura pública lavrada aos 20 de março de 2008, às fls.69 do livro nº 703, do 1º Tabelião de Notas de Osasco/SP, a proprietária HEBE LEITE, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **4 R AMBIENTAL COMERCIO DE APARAS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ Nº. 04.367.412/0001-15, com sede na Rua Eduardo Augusto Mesquita, nº 835, Galpão, Parque Santa Teresa, Carapicuíba/SP, pelo valor de R\$ 70.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.).-

EU  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU  (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$466,78 Prot. 157.725 - W.X.R.-

Av.05, em 22 de maio de 2015. -

CADASTRO MUNICIPAL.-

Pela escritura pública adiante mencionada, e talão de IPTU expedido pela Prefeitura de Cotia-SP, procedo a presente para constar que o imóvel

(segue na ficha 02)

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SAC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Matrícula



Valide aqui este documento

CNM 119917.2.0057662-31

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula **57.662** ficha **02**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia, de **CNS 11991-7**

Cotia, de

encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23233.43.62.0422.00.000.-**

O esc. autorizado *Humberto S. Oliveira* (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 13,28 Prot. 241.402 - H.S

Av.06, em 22 de maio de 2015. -

RAZÃO SOCIAL -

Pela escritura pública adiante mencionada, procedo a presente para constar que a proprietária, 4 R AMBIENTAL COMÉRCIO DE APARAS LTDA - EPP, já qualificada, teve sua razão social alterada para **"4 R AMBIENTAL LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA - EPP"**, com sede na Rua Eduardo Augusto de Mesquita, 835, Galpão I, Parque Santa Teresa, Carapicuíba-SP, conforme prova o instrumento particular da 5ª alteração do contrato social, firmado em 03 de dezembro de 2007, em Carapicuíba-SP, registrado sob nº 372.124/07-0, em 05 de dezembro de 2007, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, apresentada e digitalizada neste Registro.-

O esc. autorizado *Humberto S. Oliveira* (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 13,28 Prot. 241.402 - H.S

R.07, em 22 de maio de 2015. -

VENDA E COMPRA -

Pela escritura pública lavrada em 15 de abril de 2015, fls. 352 do livro nº 928, do 1º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Osasco-SP, a proprietária, 4R AMBIENTAL LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA - EPP, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a **OLIVEIRAS LOCAÇÕES LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ/MF nº 10.223.515/0001-04, com sede na Estrada Tenente Marques, nº 4.704, Chácara Solar, Santana de Parnaíba-SP, pelo valor de R\$ 70.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operações Imobiliária - DOI.-

O esc. autorizado *Humberto S. Oliveira* (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 638,04 Prot. 241.402 - H.S

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-76767DF-CTY-JY-M9CZ6>

MOD. 10

Página 3 de 4.

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Matricula



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-CTY-JY-M9CZ6>

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registrária tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, **da matrícula** nº: 57662, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer ônus, alienações ou de ações reais ou pessoais reipersecutórias além do que nela contém. Certifico mais: que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior a sua expedição. .

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS a contar da data da sua emissão. Selo Digital 1199173C3000000060285224Q

Protocolo: 543512

Cotia, quinta-feira, 22 de fevereiro de 2024.

José Eduardo Pinto Sarmento.
Escrevente Autorizado

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R\$ 42,22
Ao Estado	R\$ 12,00
A Sec. Faz.	R\$ 8,21
Ao Trib. Just.	R\$ 2,22
Ao Reg. Civil	R\$ 2,90
MP	R\$ 2,03
ISS	R\$ 2,22

TOTAL R\$ 71,80

Certidão assinada digitalmente



onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - Certidão

 PREFEITURA DE COTIA SECRETARIA DA FAZENDA				CERTIDÃO Nº 620249/2024	
				Inscrição 23233.43.62.0422.00.000	
Proprietário OLIVEIRAS LOCACOES LTDA EPP			Compromissário		
Local AVENIDA ESTACIO DE SA Nº 1831 GRANJA VIANNA LOTE 13/D QUADRA ** CEP 06706-					Área Territorial M2 340,60
Vlr m2 do Terreno R\$ 299.21	Vlr Venal do Terreno R\$ 98.471,82	Vlr M2 do Construção R\$ 0	Vlr Venal Prédio R\$ 0,00	Vlr Venal do Imóvel R\$ 98.471,82	
Revedo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade, CERTIFICO que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Total Tributável para o Exercício 2024 em R\$ 98.471,82 (NOVENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS E SETENTA E UM REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS) CERTIFICAMOS MAIS QUE, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes. CERTIFICAMOS AINDA QUE, a presente certidão tem o prazo de validade de 60(Sessenta) dias. CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO - DIVISAO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, AOS 08 DE NOVEMBRO DE 2024.					
Código de Autenticidade  CVVBD8F5DF82B838ED58502389E8BAD865D					

Recibo

Recebi da ASSOC. ADQUIR. DE UNIDADES SÃO PAULO 2, a importância de R\$ 300,00 (trezentos reais), para a confecção de 1 (uma) avaliação, referente ao imóvel: LOTE COMERCIAL Nº13-D, situado no Condomínio SÃO PAULO 2, localizado na ESTÁCIO DE SÁ, 1756– Cotia -SP.

São Paulo, 11 de novembro de 2024



Felipe Silva Martins

CPF: 495.570.158-29

PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária –
São Paulo 12/11/2024

ADRIANO LOURENÇO

CONSULTOR IMOBILIARIO

CRECI: 258.406 F

Telefone: (11) 99506-6130

E-mail: adriano@adrianolourenco.com

Site: www.adrianolourenco.com

TERRENO AVALIADO

O referido terreno, objeto de o presente parecer, UM TERRENO URBANO, designado LOTE COMERCIAL nº 13-D, “NA FAZENDA CABANAS OU MOINHO VELHO”, neste município e comarca de COTIA – SP (estado de São Paulo), como assim se descreve, área de: 340,65 m² metros quadrados, e esta localizado de frente para avenida Estácio de Sá, em sua lateral direita em sentido de quem vai a rua Alexandre de Gusmão, distante do seu alinhamento aproximadamente 68,50 metros, medindo, 10,60 metros de frente para avenida Estácio de Sá em linha curva; para o lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel mede 33,30 metros e confronta com o lote nº 13-C; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede, 30,35 metros e confronta com o lote nº 13-E; e, nos fundos onde mede 10,80 metros e confronta com parte do lote nº 13-F.

Matricula Nº -57.662-

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

INTERESSADO

ASSOC.ADQUIR. DE UNIDADES DE SÃO PAULO II

Avenida Estacio de Sá nº 1756, CEP-06706-005, Granja Vianna, Cotia – São Paulo - SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

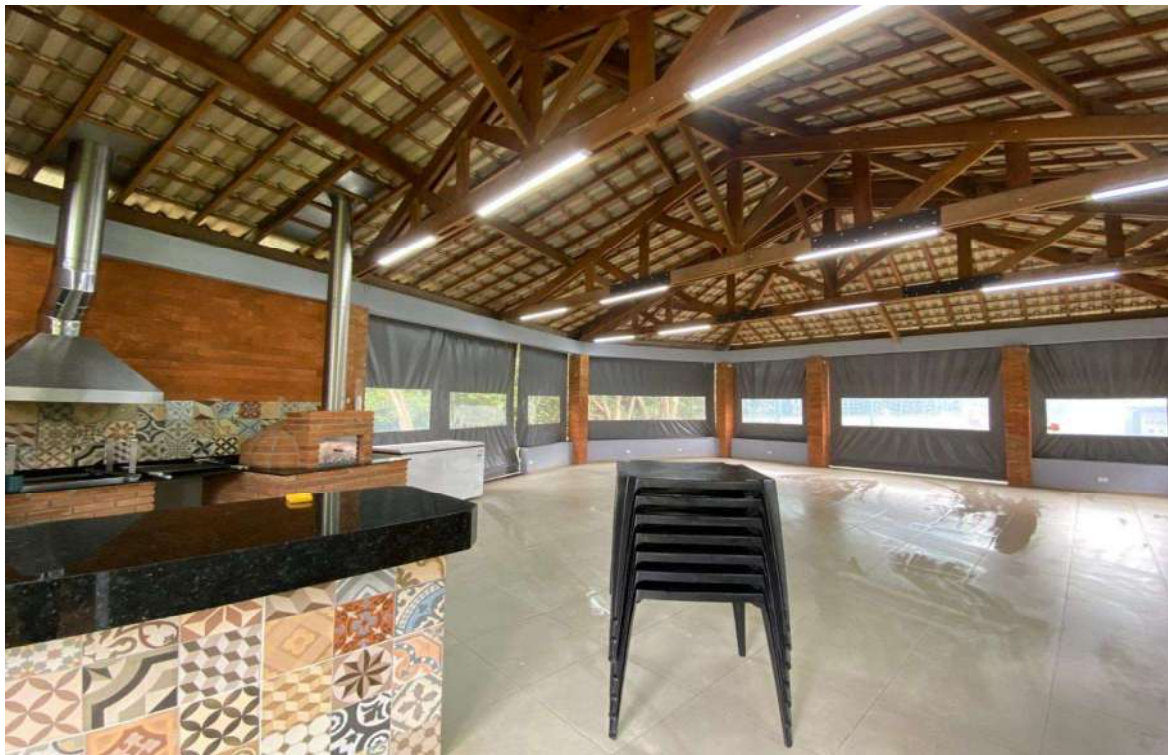
Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

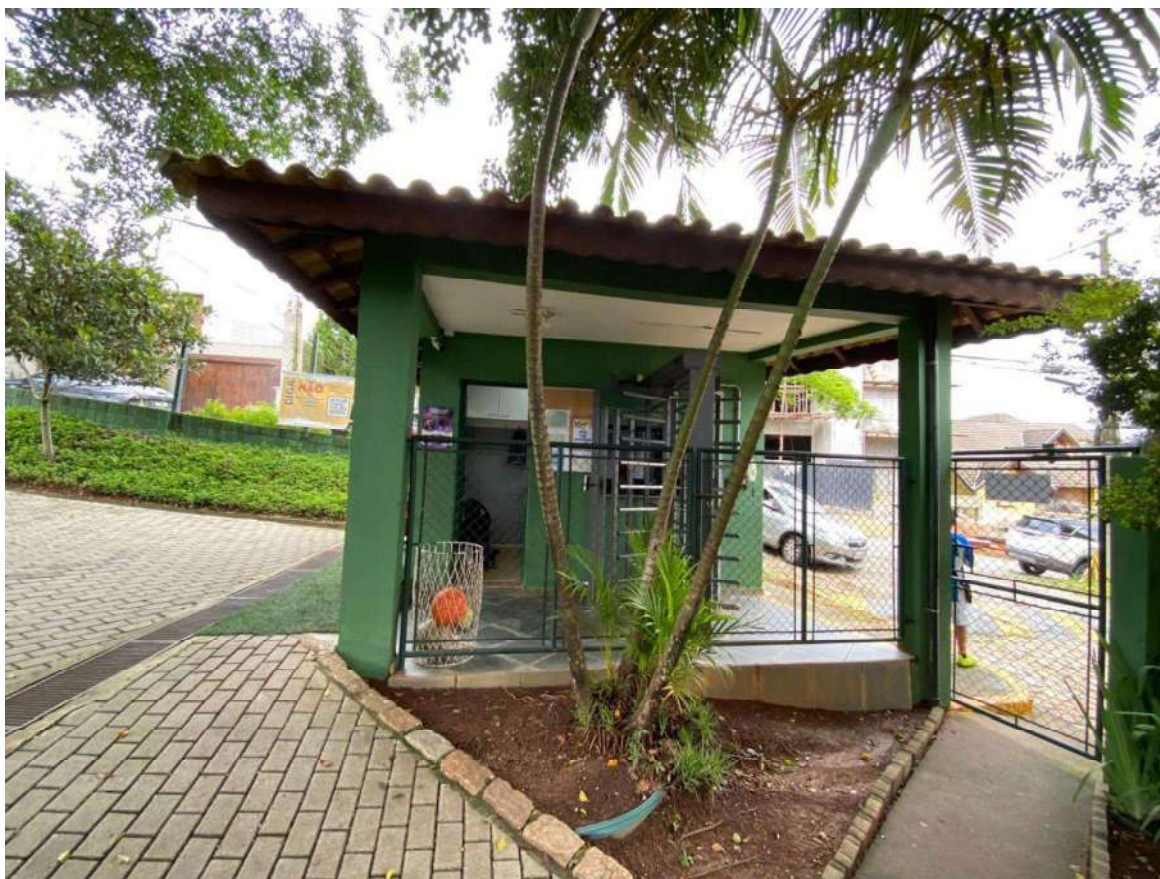
VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "On Line" pelo consultor Adriano Lourenço, a vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 05/11/2024 e foi notado que o imóvel está em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO TERRENO E CONDOMÍNIO INSTRUMENTO
DE AVALIAÇÃO DESTE RESPECTIVO LAUDO.**



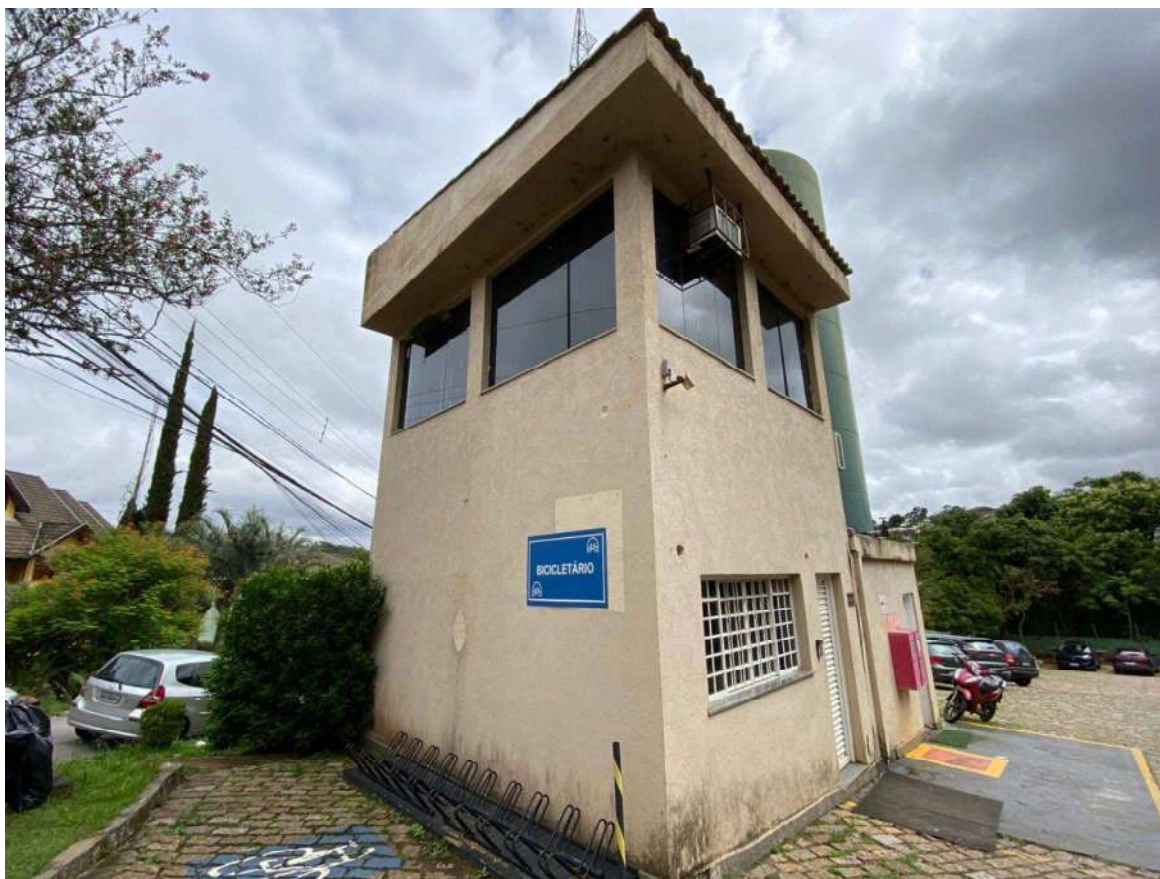
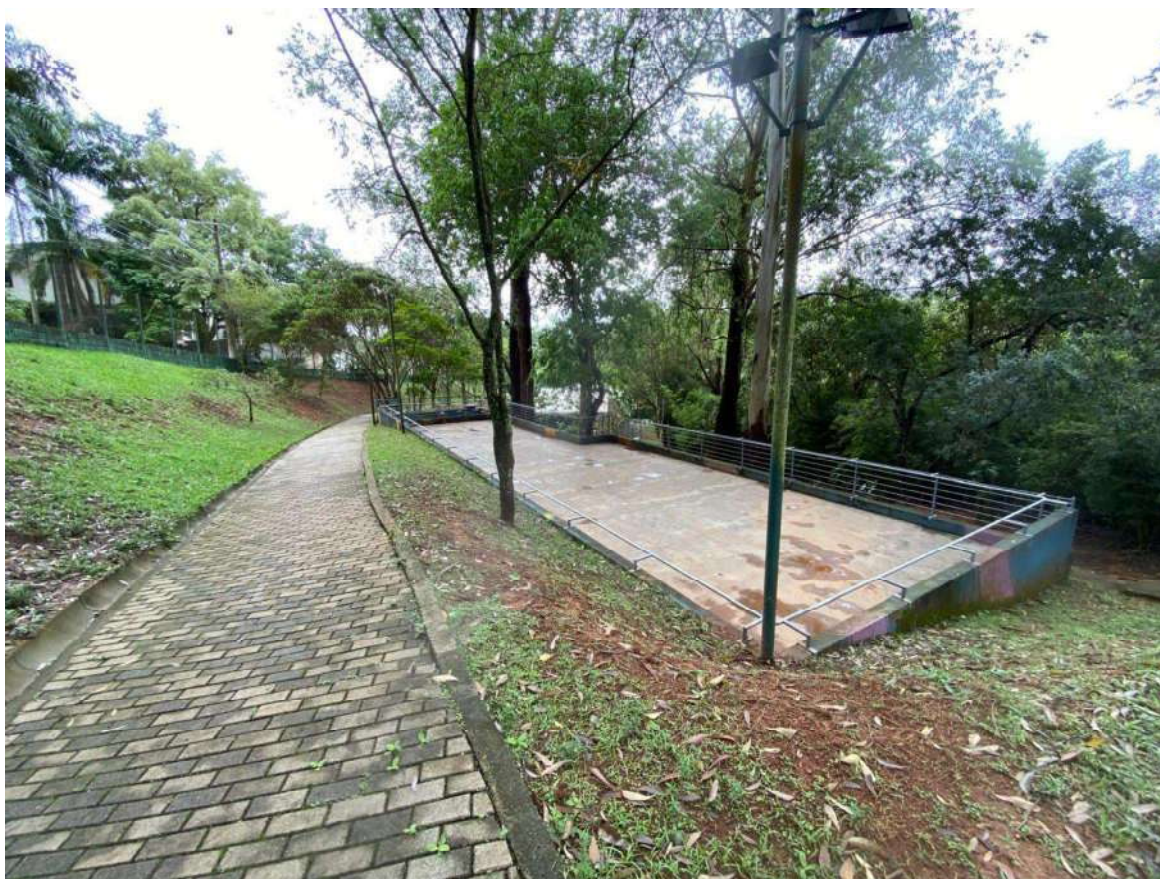


















CONTEXTO URBANO COTIA**Praça da Matriz - Cotia**

Cotia tem uma urbanidade própria. Tem um distrito, Caucaia do Alto, e vários bairros, entre eles a Granja Viana, caracterizado por seus condomínios de alto luxo. Ao longo da Rodovia Raposo Tavares, desenvolve-se um cinturão industrial moderno. Em todo o município, mantém-se uma cultura enraizada nos valores folclóricos em meio à arte vanguardista. Em 1913, a região recebeu os primeiros imigrantes japoneses que deram origem a uma evolução técnico-rural que tinha, na construção da Praça Japonesa, um memorial marcante.

Hoje, nossa área urbana conta com modernos parques industriais, empresas prestadoras de serviços, condomínios e loteamentos residenciais de diferentes portes, comércio variado e passagem viária para o interior de São Paulo e sul do país, além de via férrea para transporte de cargas para o litoral.

Paralelamente, outra realidade surpreende: sua origem rural, quase interiorana, marcos históricos com duas casas bandeiristas, manifestações culturais e antropológicas, tradições étnicas e um importante polo ecológico, que é a Reserva do Morro Grande.

Caucaia do Alto foi elevada a distrito de Cotia em 30 de novembro de 1944. Além de ser a região verde do município, caracteriza-se pela intensa atividade hortifrutigranjeira, abastecendo o Ceagesp. Em 1931, foi inaugurada a Estação Férrea de Caucaia, entre os trechos Mairinque/Santos da Sorocabana. Por ser a estação mais alta do ramal ferroviário, foi incorporado ao nome “Caucaia” o “do Alto”. Há 80 anos, a Romaria de Caucaia à Pirapora do Bom Jesus é um dos eventos marcantes na história do distrito, reunindo cerca de 2 mil pessoas, anualmente.

Emancipação Política – Administrativa: 2 de abril de 1856

Localização

Região Oeste da Grande São Paulo e sudoeste do Estado de São Paulo

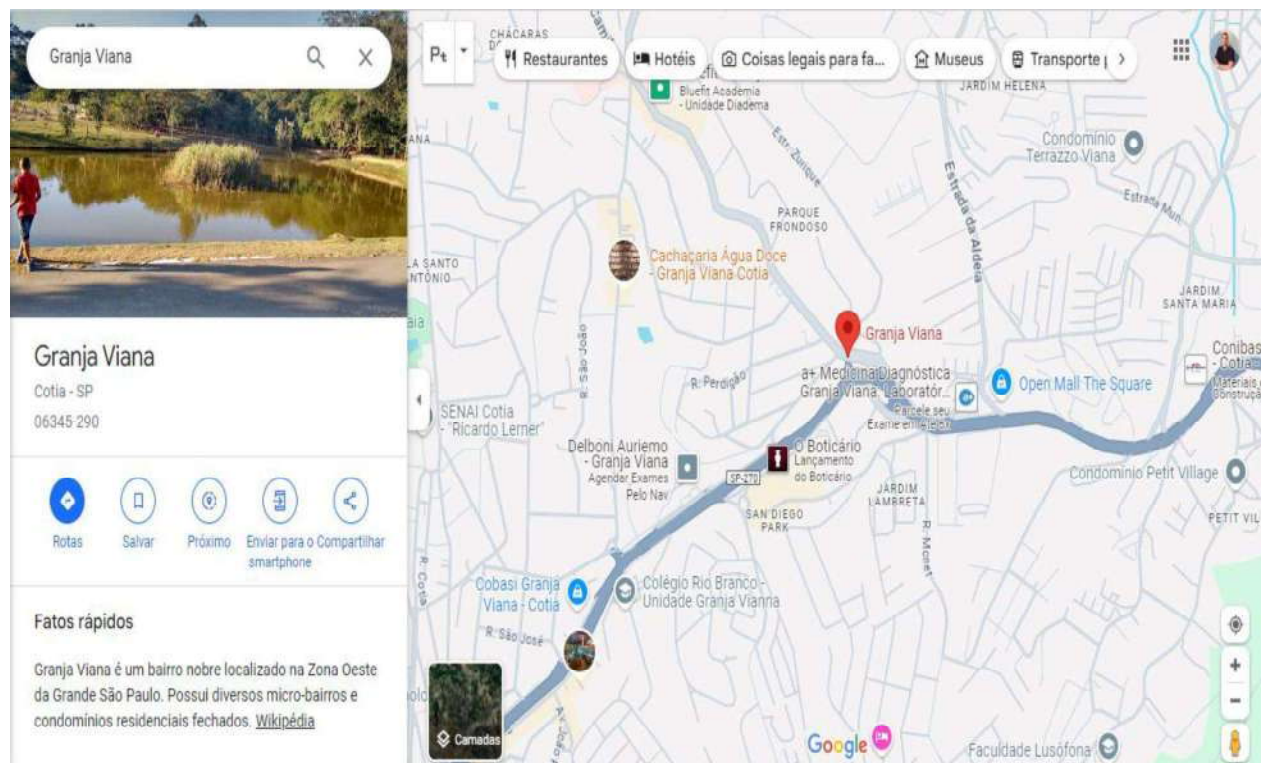
Acesso: Rodovia Raposo Tavares – SP 270

Distância da Capital – 34 Km do marco zero na Praça da Sé

Distância da Capital Federal – 1.049 km

Área Total: 325 km²

Mobilidade



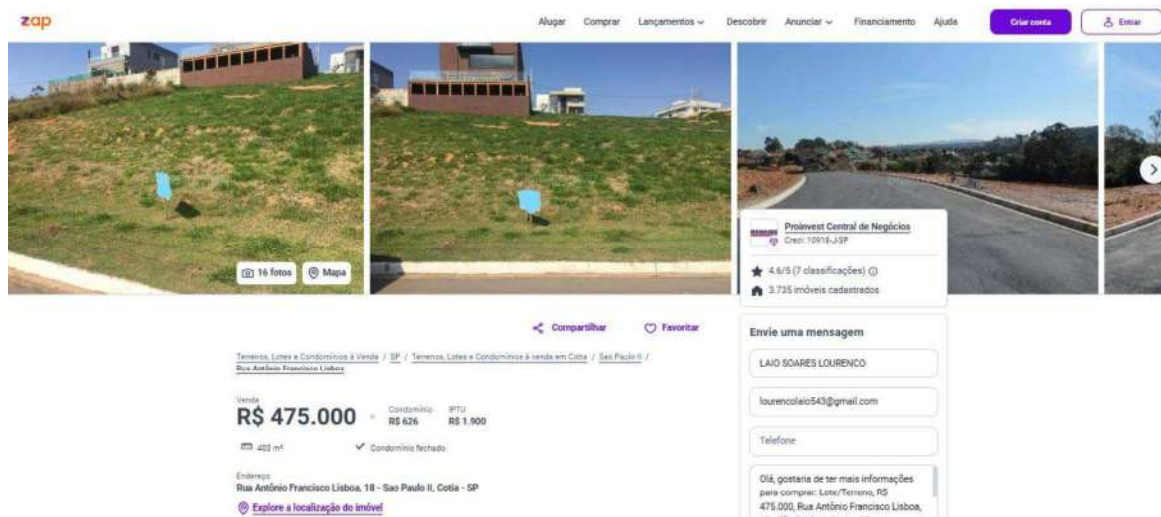
<https://www.google.com/maps/place/Granja+Viana,+Cotia+-+SP,+06345-290/@-23.5890232,->

PESQUISA DE MERCADO

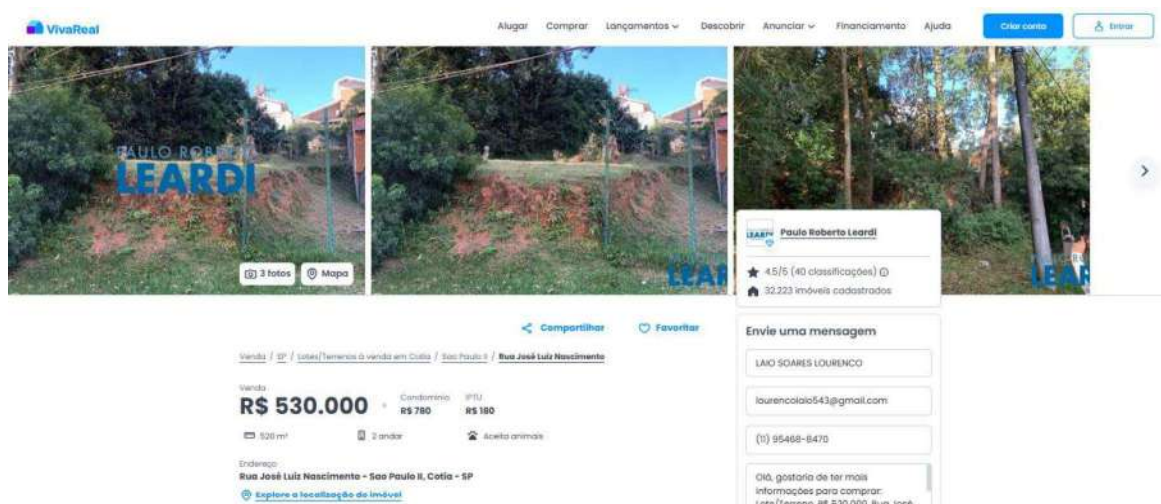
A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

Referência 1: R\$ 475.000 / 403m²

Fonte: Pró Invest Central de Negocios

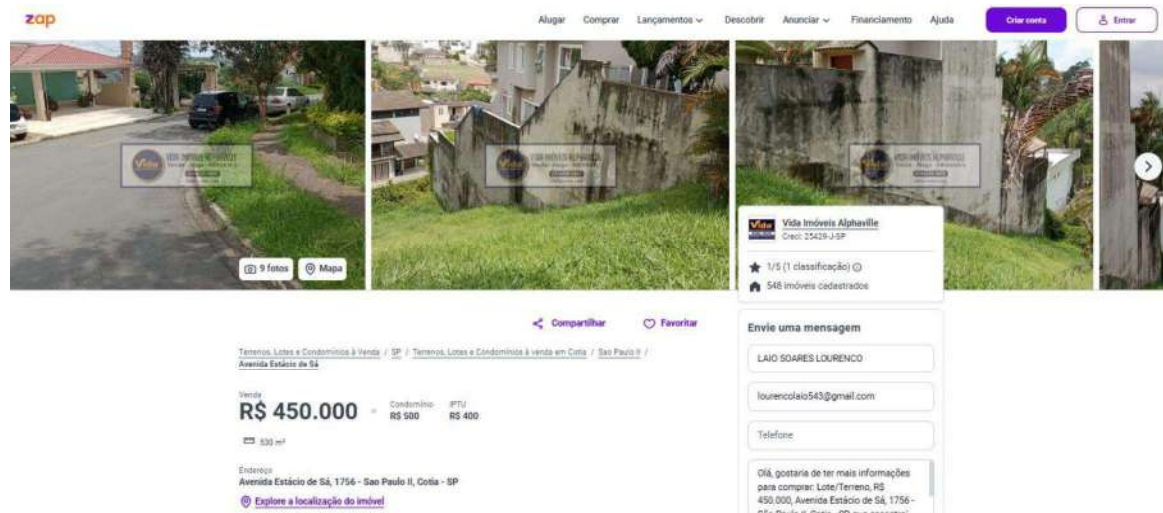
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-paulo-ii-cotia-sp-403m2-id-2755468137/>**Referência 2: R\$ 530.000 / 530m²**

Fonte: Leardi

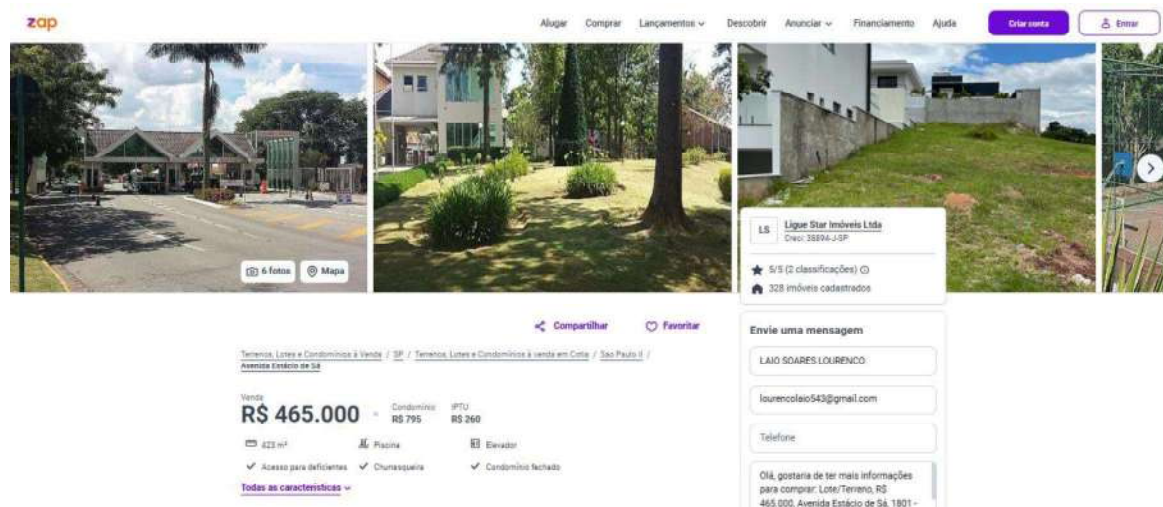
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-paulo-ii-bairros-cotia-520m2-venda-RS530000-id-2756082651/>

Referência 3: R\$ 450.000 / 530m²

Fonte: Vida Imóveis Alphaville

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-paulo-ii-cotia-sp-530m2-id-2619035195/>**Referência 4: R\$ 465.000 / 423m²**

Fonte: Ligue Star Imóveis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-sao-paulo-ii-cotia-sp-423m2-id-2611287691/>

Referência 5: R\$ 540.000 / 511m²

Fonte: Larah Imóveis

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-sao-paulo-ii-cotia-sp-511m2-id-2637403182/>**ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES**

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, não apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que dispensa a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer. A base de cálculo não necessitava usar as fórmulas que utiliza a tabela de Ross- Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue. Valor aferido depois de feito homogeneização com imóveis semelhantes.

REFERÊNCIA	VALOR	M²
1	475.000,00	403
2	530.000,00	520
3	450.000,00	530
4	465.000,00	423
5	540.000,00	511
VALOR MÉDIO	R\$	492.000
VALOR MÉDIO M²	R\$	984,00
VALOR TOTAL	R\$	492.000,00
VELOR DE DE VENDA - 5%	R\$	467.000,00

Obs: O valor de - 5% é um fator relevante para uma eventual negociação portanto o mesmo deve ser considerado.

Valor do Imóvel: R\$ 467.000,00

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizastes, tal

qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas mesmas imediações do imóvel avaliando. Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

AVALIADOR

Adriano Soares Lourenço

- ♦ TTI – Técnico em Transações Imobiliárias (INED).
- ♦ Analista de operações imobiliárias desde 2007 e corretor de imóveis desde 2020, com larga experiência na compra e venda de imóveis nas principais incorporadoras e imobiliárias do país.

São Paulo, 12 de Novembro de 2024.

Atenciosamente,

Adriano Soares Lourenço

Assinado digitalmente na ZapSign por
ADRIANO SOARES LOURENÇO
Data: 12/11/2024 13:21:57 (UTC-03:00)

Adriano Lourenço

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 12 Novembro 2024, 13:21:57

Status: Assinado

Documento: Parecer Tecnico De Avaliação Lote São Paulo II (3).Pdf

Número: b2d9c84f-79f0-4be7-bd33-50983f16eb2a

Data da criação: 12 Novembro 2024, 13:10:18

Hash do documento original (SHA256): 1d4e772b81b4577d928fc92cc05141072af1a0a3ddb535263bf72b966652f4c7



Assinaturas

1 de 1 Assinatura

Assinado  via ZapSign by Truora ADRIANO SOARES LOURENÇO Data e hora da assinatura: 12 Novembro 2024, 13:21:57 Token: e27ee314-f721-4d11-853b-bd7c48371e96		Assinatura  ADRIANO SOARES LOURENÇO
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511995066130 E-mail: adriano@louimoveis.com.br Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.680293, -46.684267 IP: 179.208.138.49 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/130.0.6723.90 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento [aqui](#).



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número b2d9c84f-79f0-4be7-bd33-50983f16eb2a, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign b2d9c84f-79f0-4be7-bd33-50983f16eb2a. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR CHIZZOLINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2024 às 11:57, sob o número WCOA24701691535. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código NhC1ZOLJ.

RECIBO

Eu Adriano Soares Lourenço, corretor de imóveis, inscrito no CRECI 258.406-F e CPF 349.825.018-31, declaro ter recebido da empresa
ASSOC.ADQUIR. DE UNIDADES DE SÃO PAULO II
Avenida Estacio de Sá nº1756, CEP-06706-005, Granja Vianna, Cotia – São
Paulo - SP

o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) referente a elaboração de parecer
técnico de avaliação imobiliária do Terreno Urbano (LOTE COMERCIAL
13—D)

“Unidade integrante do “Condomínio Residencial São Paulo II”

Adriano Soares Lourenço

Assinado digitalmente na ZapSign por
ADRIANO SOARES LOURENÇO
Data: 12/11/2024 13:23:13 (UTC-03:00)

Adriano Lourenço

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 12 Novembro 2024, 13:23:13

Status: Assinado

Documento: Recibo Residencial São Paulo II (1).Pdf

Número: b825f553-68fc-489c-8db7-8262760cdf43

Data da criação: 12 Novembro 2024, 13:14:23

Hash do documento original (SHA256): ec7494c81a1c3996824231306842cbb40718461e043e8a84a7195ba3ac1688c2



Assinaturas

1 de 1 Assinatura

Assinado  via ZapSign by Truora ADRIANO SOARES LOURENÇO Data e hora da assinatura: 12 Novembro 2024, 13:23:13 Token: a9832ee7-449b-4372-97de-19876cc870a4	Assinatura  ADRIANO SOARES LOURENÇO
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511995066130 E-mail: adriano@louimoveis.com.br Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail	Localização aproximada: -23.680293, -46.684267 IP: 179.208.138.49 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/130.0.6723.90 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento [aqui](#).



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número b825f553-68fc-489c-8db7-8262760cdf43, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign b825f553-68fc-489c-8db7-8262760cdf43. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR CHIZZOLINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2024 às 11:57, sob o número WCOA24701691535. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código NhC1ZOLJ.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 448.257,30
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2024 a Outubro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	699 dias	1,094381
Percentual correspondente	699 dias	9,438127 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R\$ 490.564,39
Sub Total	(=)	R\$ 490.564,39
Valor total	(=)	R\$ 490.564,39

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	448.257,30
Data inicial	01/11/2024
Data final	01/10/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	451.036,49
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	452.570,02
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	453.067,84
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	458.640,58
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	461.575,88
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	463.560,65
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	465.229,47
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	466.439,07
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	467.978,32
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	467.323,15
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	469.566,30
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	470.411,52
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	471.352,34
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	472.530,72
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	473.475,78
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	477.452,98
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	479.553,77
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	483.821,80
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	486.821,50
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	488.817,47
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	489.110,76
01/08/2026	01/09/2026	-0,4000 (%)	487.154,31
01/09/2026	01/10/2026	0,7000 (%)	490.564,39

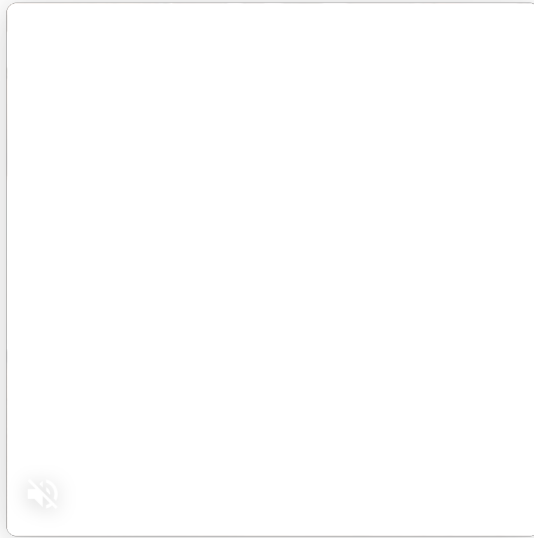
Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 490.564,39
-----------	-----	----------------

Valor total

(=)

R\$ 490.564,39



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