

Ao Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo,

Execução de Título Extrajudicial.

Autos do processo n.º 1011540-28.2021.8.26.0152

Authentic Granja Viana, já qualificado, por seu advogado e bastante procurador, vem, mui respeitosamente, perante este Douto Juízo, nos autos da Execução de Título Extrajudicial que move em face de **Alex Nakiri da Silva** e **Isabella Nakiri Maciel**, também já qualificados, informar e requerer o seguinte:

O Exequente reitera a petição de fls. 351/355, bem como requer a juntada das avaliações de imóvel por 3 corretores, as quais obtiveram os seguintes valores:

R\$ 887.048,06 - A

R\$ 925.812,28 - B

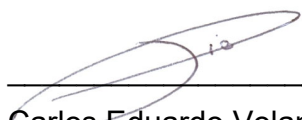
R\$ 963.798,56 - C

R\$ 925.552,97 – Média

Ademais, requer a juntada dos débitos condominiais, hoje no valor de R\$ 50.300,61 e IPTU em R\$ 7.076,38.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Santana de Parnaíba, 22 de janeiro de 2025.



Carlos Eduardo Volante
OAB/SP 236.739



Carlos Eduardo Volante OAB/SP 236.739
Alameda dos Jasmins nº 278
Santana de Parnaíba-SP, CEP 06519-435
Tel. 11 97421-4014
www.volanteadv.com.br

PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária –
São Paulo 02/02/2025

ADRIANO LOURENÇO

CONSULTOR IMOBILIARIO

CRECI: 258.406 F

Telefone: (11) 99506-6130

E-mail: adriano@louimoveis.com.br

Site: www.louimoveis.com.br

IMÓVEL AVALIADO

O referido imóvel, objeto de o presente parecer, residência N° 39 (Trinta e nove) com 03 (três) pavimentos, sendo pavimento térreo 1° pavimento superior e 2° pavimento superior do condomínio denominado “AUTHENTIC GRANJA VIANA”, situado na Estrada Fernando Nobre n° 1777- localizada no PARQUE RINCÃO, município e comarca de COTIA – SP, assim descrita: área privativa (principal) de 215840m²; área privativa total de 215,840m² uma área de uso comum de 63,567m² perfazendo uma área total de 279,407m², sendo destes 150,046m² em áreas edificadas / aprovadas e 129,361m² em área descobertas; área de terreno de uso exclusivo de 112,460m² real de terreno de uso comum 62,246m² área de terreno total de 174,706m²; duas vagas descobertas localizadas na frente da unidade e as seguintes confrontações: de quem olha de frente para residência, estando á esquerda da residência 40 e a direita da residência de n° 38 os fundos estes voltados para casa de n° 29.

Matricula; 137.431

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
matricula	ficha	de Cotia - CNS: 11991-7	
137.431	01	Cotia, 18 de Maio	de 2020
IMÓVEL: RESIDÊNCIA n. 39, com 03 (três) pavimentos, sendo pavimento térreo, 1º pavimento superior e 2º pavimento superior, do condomínio denominado “AUTHENTIC GRANJA VIANA”, situado na ESTRADA FERNANDO NOBRE n. 1.777, localizado no PARQUE RINCÃO, município e comarca de Cotia, SP, assim descrita: área privativa (principal) de 215,840 m²; área privativa total 215,840 m²; uma área de uso comum de 63,567 m²; perfazendo uma área real total de 279,407m², sendo destes 150,046 m² em áreas edificadas/ aprovadas e 129,361 m² em áreas descobertas; área de terreno de uso exclusivo de 112,460 m² real de terreno de uso comum 62,246m²; área de terreno total de 174,706 m²; fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,0116300, com direito a duas vagas descobertas localizadas na frente da unidade e as seguintes confrontações: de quem olha de frente para a residência, estando à esquerda a residência 40 e a direita a residência de n. 38. Os fundos estes voltados para a casa de n. 29.			

FINALIDADE DO PARECER

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

INTERESSADO

Condominio “ AUTHENTIC GRANJA VIANNA” Estrada Fernando Nobre
Nº 1777 – Cotia – SP. CEP – 06705-490.

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.

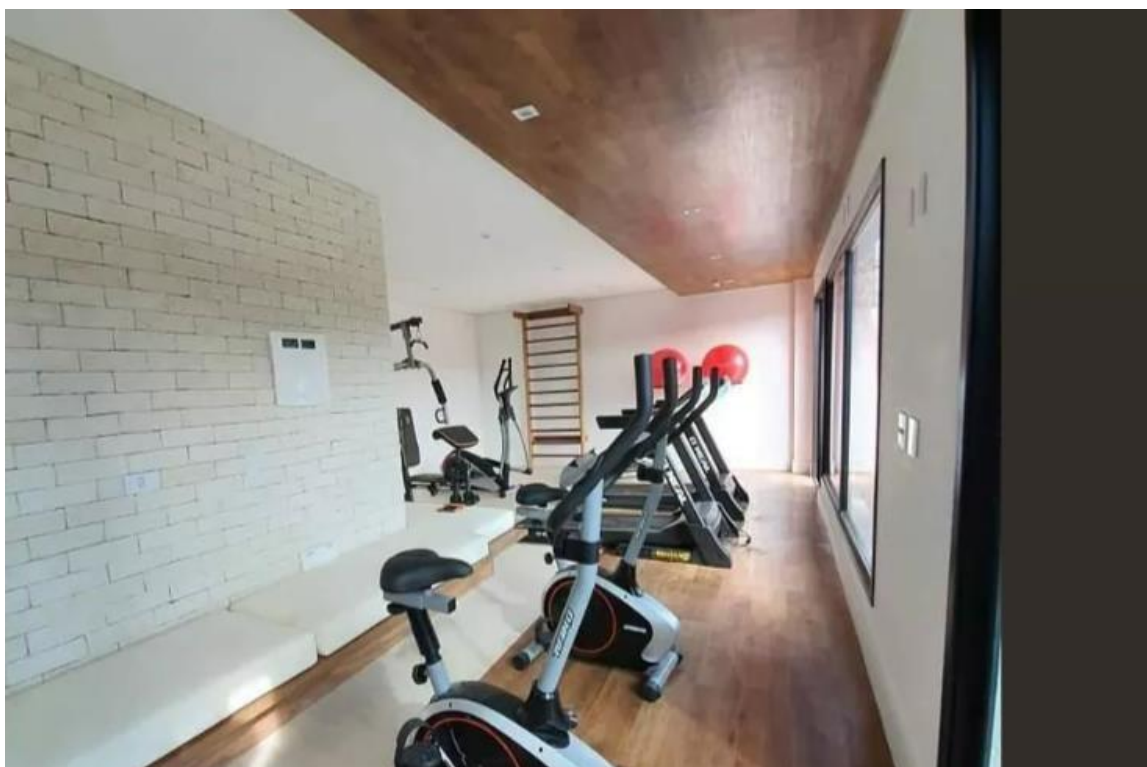
VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "On Line" pelo consultor Adriano Lourenço, a vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 02/002/2025 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









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

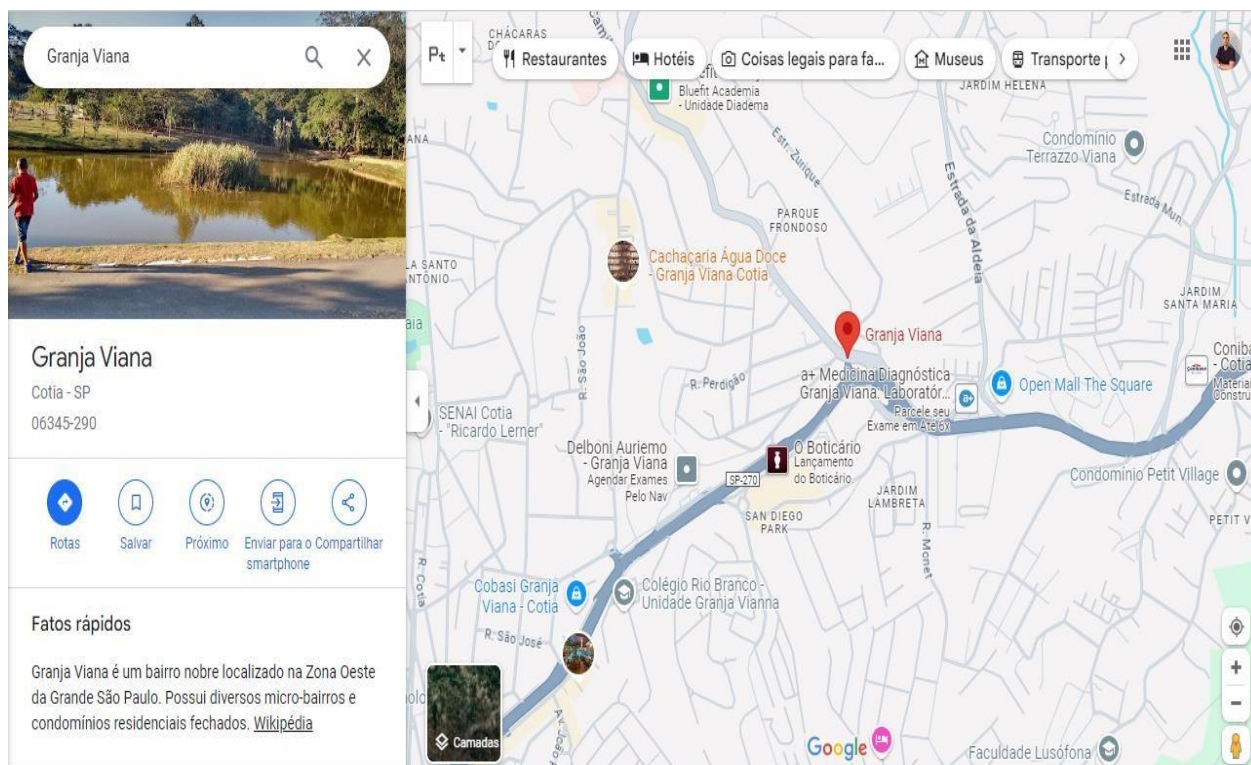
Acesso: Rodovia Raposo Tavares – SP 270

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,->

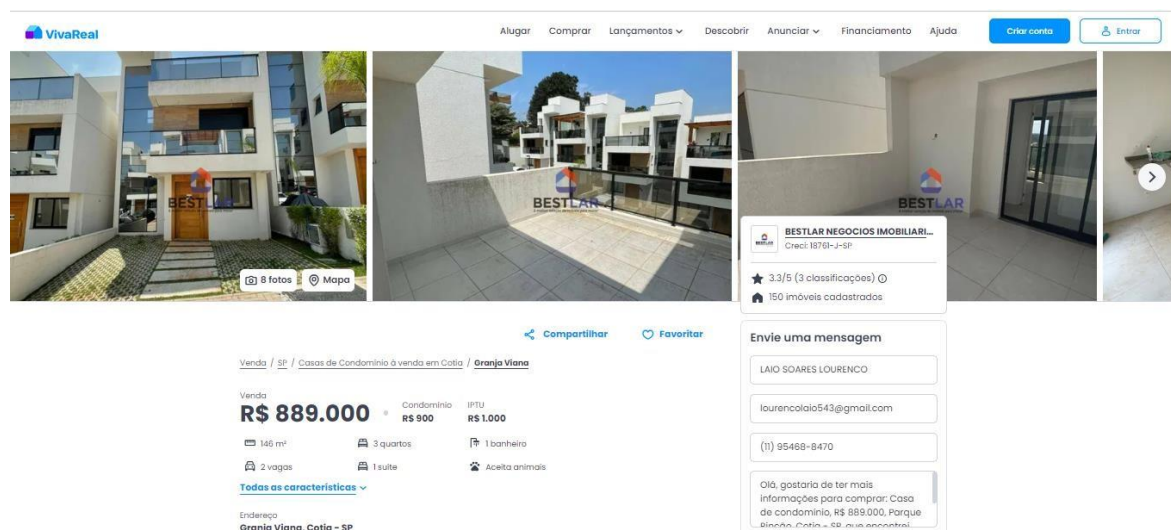
PESQUISA DE MERCADO

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\$889.000 / 146M²

Fonte: Bestlar Negocios Imobiliarios

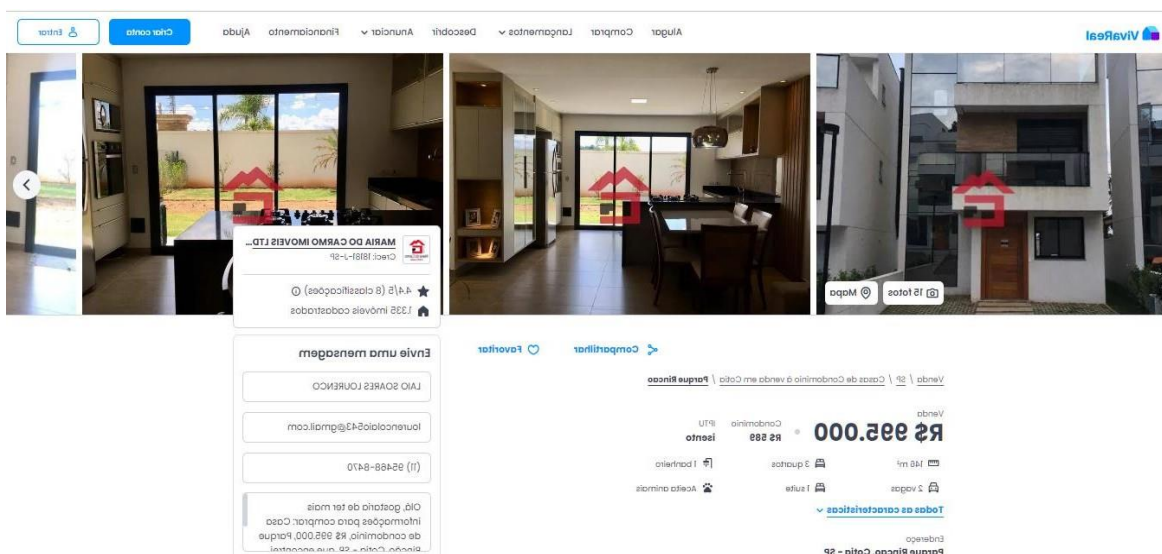
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-146m2-venda-RS889000-id-2734947845/>



Referência 2: R\$ 995.000 / 146m²

Fonte: Maria do Carmo Imóveis

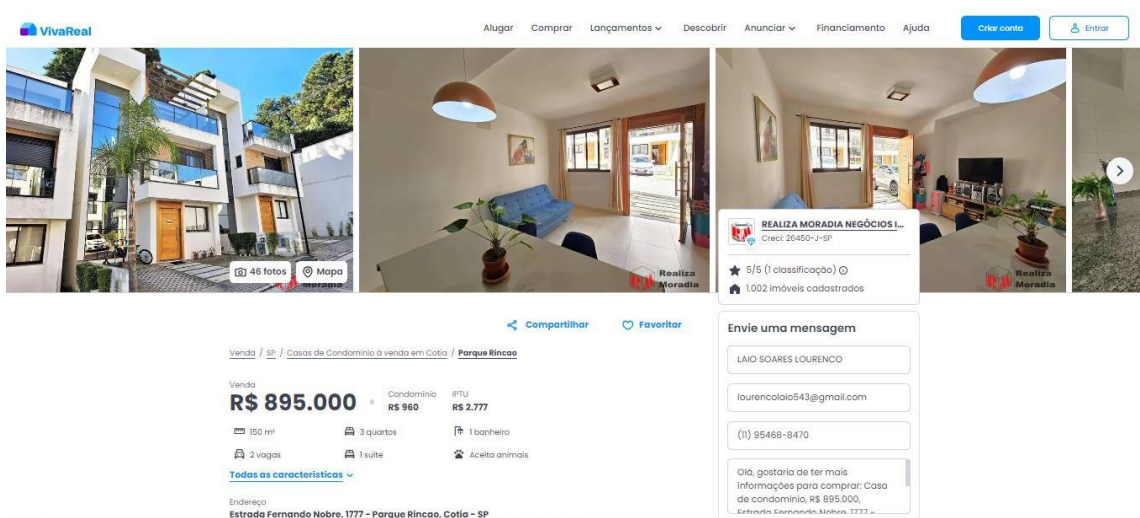
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-rincao-bairros-cotia-com-garagem-146m2-venda-RS995000-id-2571431246/?itl_id=1000137&itl_name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto



Referência 3: R\$ 895.000/ 150m²

Fonte: Realiza moradia e negocios Imobiliaris

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-rincao-bairros-cotia-com-garagem-150m2-venda-RS895000-id-2696206987/?itl_id=1000137&itl_name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto



Referência 4: R\$1.015.000 / 146m²

Fonte: Bestlar Negocios Imobiliarios

https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-rincao-bairros-cotia-com-garagem-146m2-venda-RS1015000-id-2744567753/?itl_id=1000137&itl_name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Cotia / Parque Rincão

Venda
R\$ 1.015.000

Condomínio isento IPTU isento

146 m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas 1 suíte Aceita animais

[Todas as características](#)

Endereço
Parque Rincão, Cotia - SP

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

BESTLAR NEGOCIOS IMOBILIARI
Creci: 18703-J-SP

3,3/5 (3 classificações)

150 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

LAIO SOARES LOURENÇO

lourencolaio543@gmail.com

(11) 95468-8470

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 1.015.000, Parque Rincão, Cotia - SP, Rua...

Referência 5: R\$ 874.674 / 146m²

Fonte: JRS Imóveis e assessoria Imobiliaria

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-rincao-bairros-cotia-com-garagem-146m2-venda-RS884674-id-2613308598/>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)

Venda / SP / Casas de Condomínio à venda em Cotia / Parque Rincão

Venda
R\$ 884.674

Condomínio isento IPTU isento

146 m² 3 quartos 2 banheiros 2 vagas Piscina Quintal

[Todas as características](#)

Endereço
Estrada Fernando Nobre - Parque Rincão, Cotia - SP

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

JRS IMÓVEIS ASSESSORIA IMOB.
Creci: 27206-J-SP

4,3/5 (15 classificações)

3.871 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

LAIO SOARES LOURENÇO

lourencolaio543@gmail.com

(11) 95468-8470

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa de condomínio, R\$ 884.674, Estrada Fernando Nobre, Parque Rincão, Cotia - SP, Rua...

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.

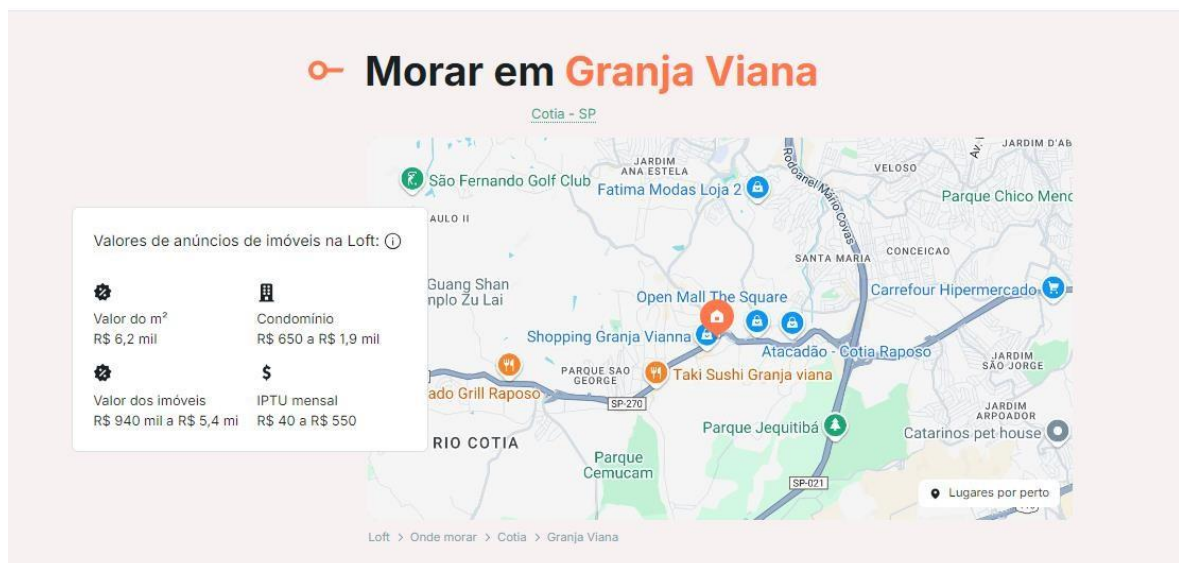
QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

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.



Media apurada pela LOFT R\$6.200,00

Fonte Loft : <https://loft.com.br/onde-morar/sp/cotia/granja-viana/MVNYIJQB>
<https://loft.com.br/onde-morar/sp/sao-paulo/vila-andrade/0974856F>

REFERENCIA	VALOR	M²
1	889.000	146
2	995.000	146
3	895.000	146
4	1.015.000	146
5	874.674	146
VALOR MEDIO	R\$	933.734,80
VALOR MEDIO M²	R\$	6.075,00
VALOR TOTAL	R\$	933.734,80
VALOR PARA VENDA - 5%	R\$	887.048,06

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

Valor do Imóvel: R\$ 887.048,06

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, 02 de Fevereiro de 2025

Atenciosamente,

Adriano Soares Lourenço

Assinado digitalmente na ZapSign por
ADRIANO SOARES LOURENÇO
Data: 05/02/2025 07:28:24 (UTC-03:00)

Adriano Lourenço

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 05 Fevereiro 2025, 07:28:24

Status: Assinado

Documento: Parecer Técnico De Avaliação Imobiliária Condomínio Authentic Granja Viana - Cotia (4).Pdf

Número: f7030d64-fbb9-4f86-9b94-4668aca838c0

Data da criação: 04 Fevereiro 2025, 18:24:32

Hash do documento original (SHA256): ebf4889d6aedb78c46936f6ced6ac78425fa7138d4682f9b55ece664febabb6d



Assinaturas

1 de 1 Assinatura

Assinado  via ZapSign by Truora ADRIANO SOARES LOURENÇO Data e hora da assinatura: 05 Fevereiro 2025, 07:28:24 Token: e321c189-a9d4-48d9-9149-e88615ecdbdf	Assinatura Adriano Soares Lourenço 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: -23.680311, -46.684271 IP: 179.208.138.49 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_1_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/132.0.6834.100 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 f7030d64-fbb9-4f86-9b94-4668aca838c0, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign f7030d64-fbb9-4f86-9b94-4668aca838c0. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Carlos Eduardo Volante e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2025 às 14:40, sob o número WCOA2570016324. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011540-28.2021.8.26.0152 e código jqlO9naR.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

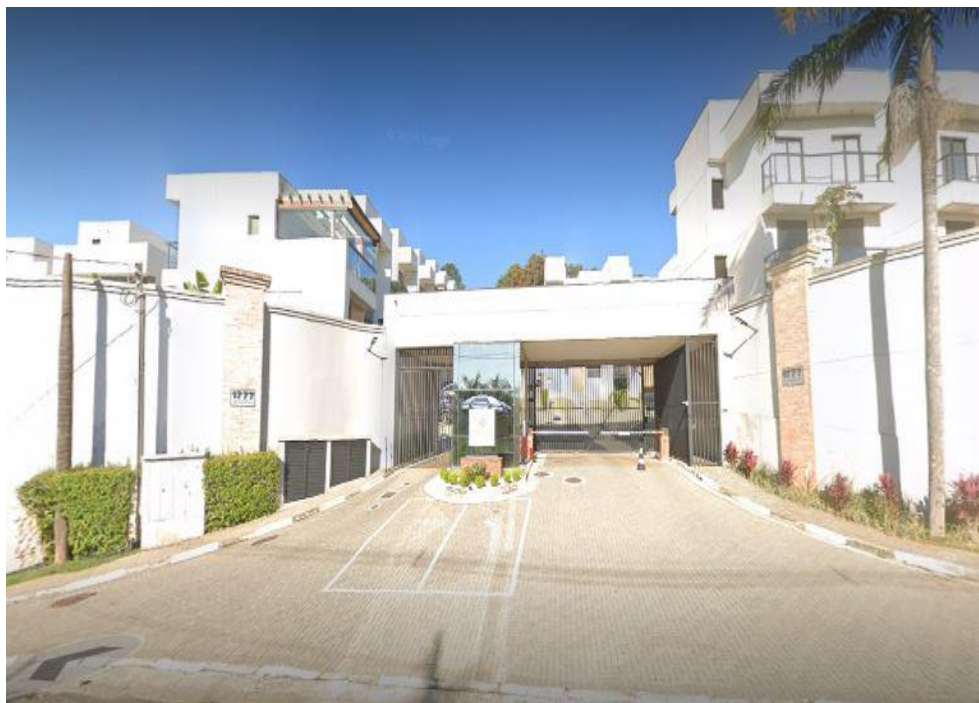


Foto da entrada do condomínio

ENDEREÇO

Estrada Fernando Nobre, 1.777
Parque Rincão – Cotia/SP - CEP 06705-490

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	4
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	4
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	5
8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	6
9. FONTES DE PESQUISA.....	10
10. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	15
11. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	15
12. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	16
13. PRÉ-AVALIAÇÃO	17
14. CONCLUSÃO.....	18
15. ASSINATURA.....	20
16. CURRÍCULO	20
17. ABREVIATURA.....	21
18. ANEXO	22

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Authentic Granja Viana - CNPJ: 38.134.708/0001-08
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 03 de fevereiro 2.025
- 1.3 - Objetivo: Venda
- 1.4 - Categoria do IA: Residencial
- 1.5 - Estado de Conservação do IA: Bom

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - A subscritora é inscrita no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 223376 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 35094 possuidora 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.

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 pela subscritora, devidamente inscrita 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 nº 137.431 junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Cotia.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 - O imóvel: residência nº. 39, com 03 (três) pavimentos, sendo pavimento térreo, 1º pavimento superior e 2º pavimento superior, do condomínio denominado "AUTHENTIC GRANJA VIANA", situado na ESTRADA FERNANDO NOBRE nº 1.777, localizado no PARQUE RINCÃO, município e comarca de Cotia, SP, assim descrita: área privativa (principal) de 215,840 m²; área privativa total 215,840 m², uma área de uso comum de 63,567 m², perfazendo uma área real de total de 279,407m², sendo destes 150,046 m² em áreas edificadas/aprovadas e 129,361 m² em áreas descobertas; área de terreno total de 174,706 m²; fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,0116300, com direito a duas vagas descobertas localizadas na frente da unidade e as seguintes confrontações: de quem olha de frente para a residência, estando á esquerda a residência 40 e a direita a residência de nº 38. Os fundos estes voltados para a casa de n. 29. Conforme descrição de matrícula nº 137.431 do CRI da comarca de Cotia.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

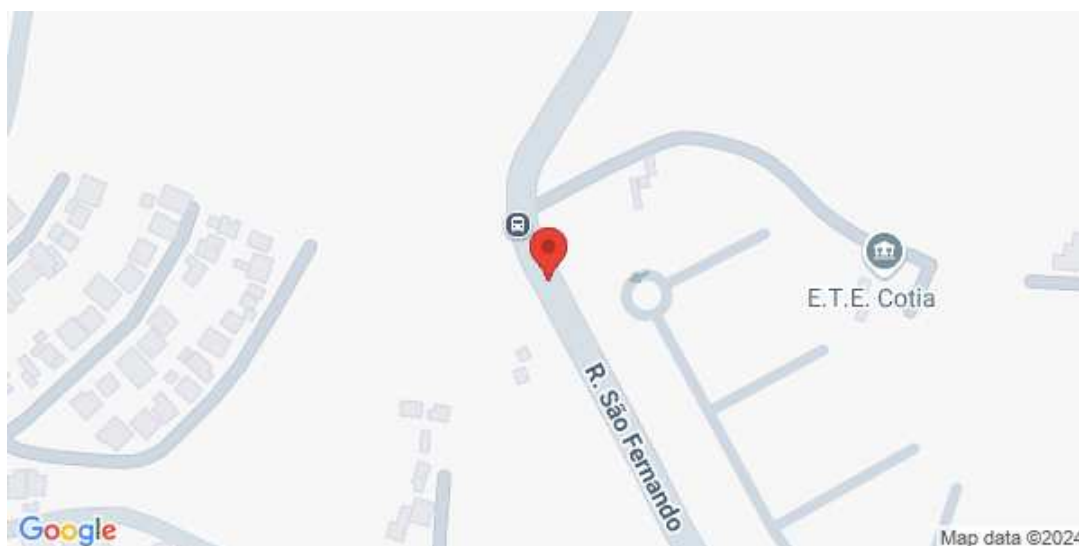
5.1 - O imóvel está localizado no bairro do Parque Rincão na cidade de Cotia, onde tem fácil acesso as principais avenidas da região, estando apenas a 2,6 km do São Francisco Golf Clube, a 10,4 km do centro da cidade e além disso, o bairro fica próximo a pontos de comércio e serviços diversos, tais como; academias, agências bancárias, açougues, delegacias, escolas, farmácias, salões de beleza, supermercados entre outros.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Cotia é hoje um dos municípios mais ricos e desenvolvidos da região à qual pertence, apesar da desigualdade sócio-econômica que o caracteriza. Tem recebido a expansão dos bairros residenciais da Região Metropolitana de São Paulo na direção oeste e, apesar da predominância de bairros constituídos por moradores de baixa renda, possui muitos condomínios, entre eles alguns luxuosos, principalmente na região nobre da Granja Viana.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

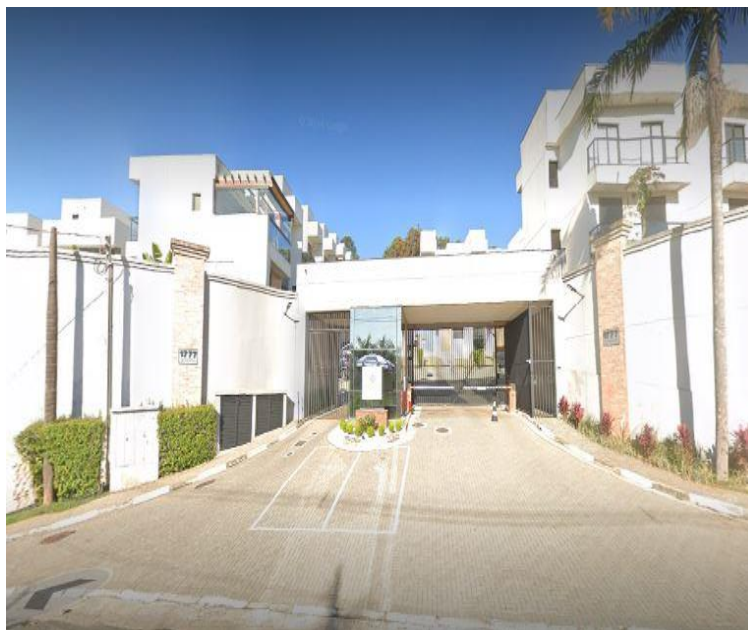
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Fotos do Condomínio

Entrada



Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

Piscina

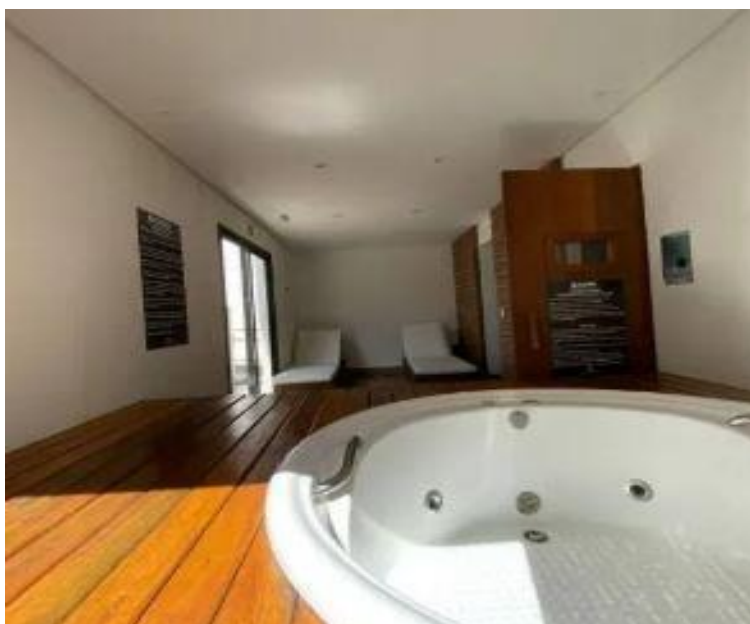


Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

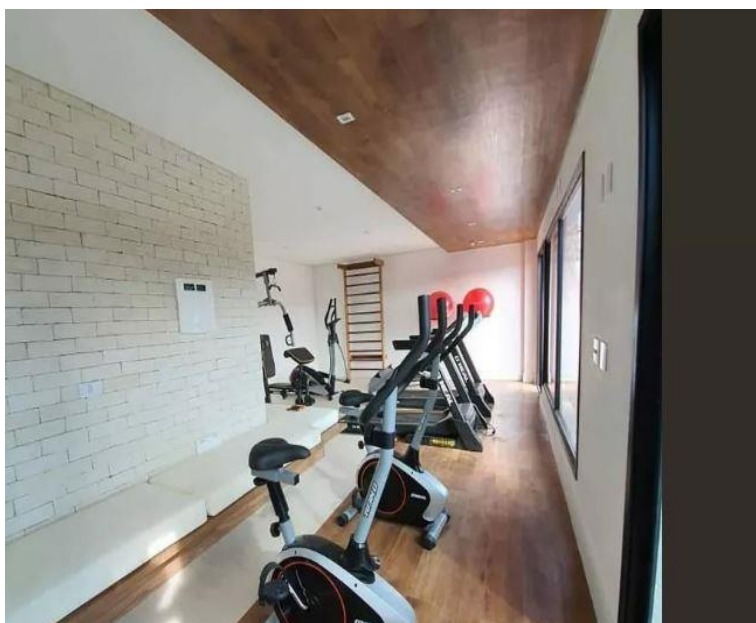
Playground



Spa



Academia



Quadra poliesportiva

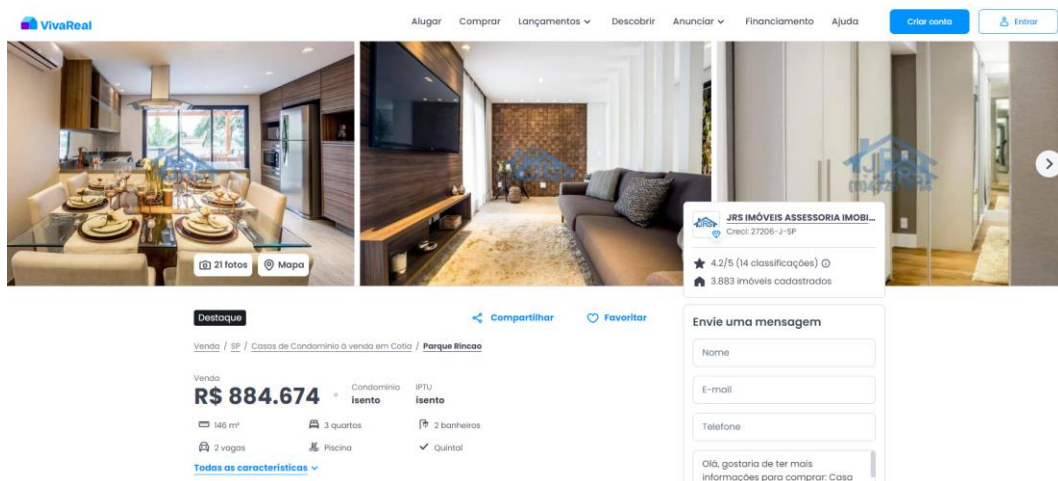


Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

9. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Viva Real <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-rincao-bairros-cotia-com-garagem-146m2-venda-RS884674-id-2613308598/>

R₁ – Valor R\$ 884.674,00 – com 146.00 m². Custo por m² R\$ 6.059,41 (seis mil cinquenta e nove reais e quarenta e um centavos)



Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

FONTE DE PESQUISA: Viva Real <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-146m2-venda-RS889000-id-2734947845/>

R₂ – Valor R\$ 889.000,00 – com 146.00 m². Custo por m² R\$ 6.089,04 (seis mil oitenta e nove reais e quatro centavos)

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

Granja Viana

Venda

R\$ 889.000

Condomínio R\$ 900 IPTU R\$ 1.000

146 m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas 1 suite Aceita animais

[Todas as características](#)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa

Mapa

Granja Viana, Cotia, SP

Condomínio São Paulo II

Pitás

Villagio San Remo

Authentic

Colégio Sidarta

Fo Guang Shan Templo Zu Lai

CAIAPIA

Estr. Danúbio

JARDIM PIONEIRA

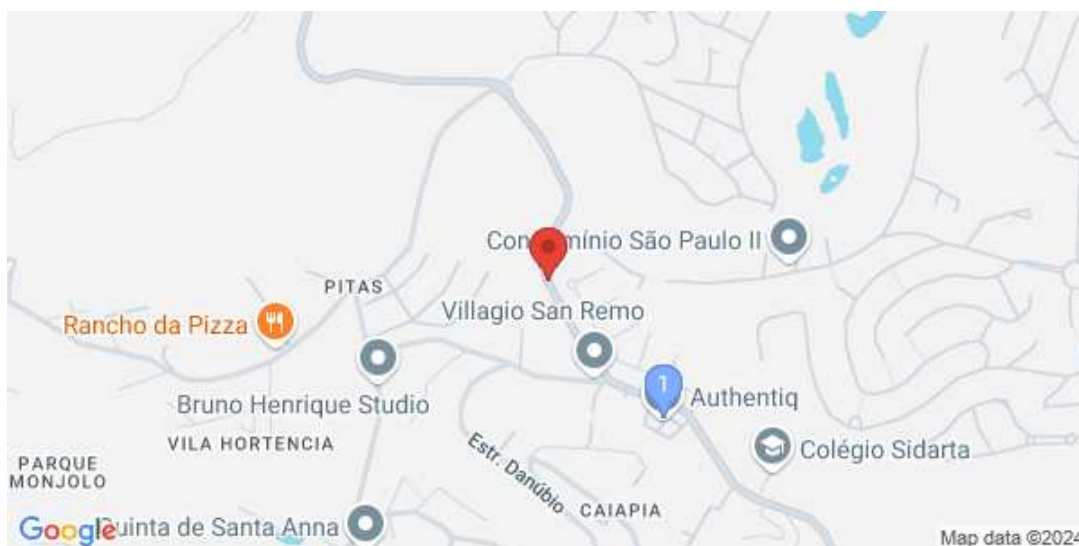
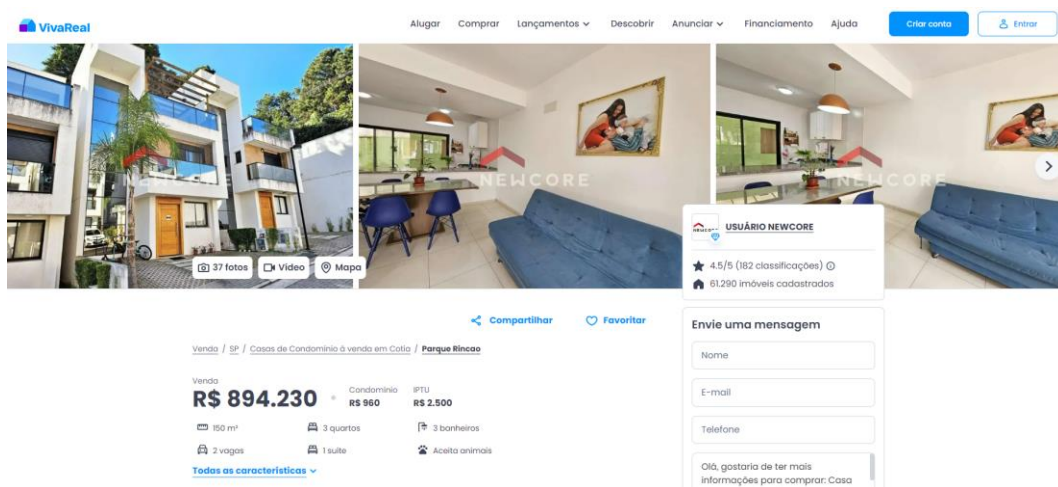
Residencial Parque Saint Christopher

Map data ©2024

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

FONTE DE PESQUISA: Viva Real <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-rincao-bairros-cotia-com-garagem-150m2-venda-RS894230-id-2749300436/>

R₃ – Valor R\$ 894.230,00 – com 150.00 m². Custo por m² R\$ 5.961,53 (cinco mil novecentos e sessenta e um reais e cinquenta e três centavos)



Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

FONTE DE PESQUISA: Viva Real <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-rincao-bairros-cotia-com-garagem-146m2-venda-RS995000-id-2571431246/>

R₄ – Valor R\$ 995.000,00 – com 146.00 m². Custo por m² R\$ 6.815,06 (seis mil oitocentos e quinze reais e seis centavos)

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

PARQUE RINCAO

Venda

R\$ 995.000

Condomínio R\$ 589 IPTU Isento

146 m² 3 quartos 1 banheiro 2 vagas 1 suite Aceita animais

[Todas as características](#)

MARIA DO CARMO IMOVEIS LTD.
Creci 18181-J-SP

4.4/5 (10 classificações) 1336 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Casa

Mapa

Condomínio São Paulo II

PITAS

Rancho da Pizza

Bruno Henrique Studio

VILA HORTENCIA

Quinta de Santa Anna

JARDIM PIONEIRA

Residencial Parque Saint Christopher

Villagio San Remo

Estr. Danúbio

CAIAPIA

Authentiq

Colégio Sidarta

Fo Guang Shan Templo Zu Lai

Condomínio SP II

JARDIM SÃO PAULO II

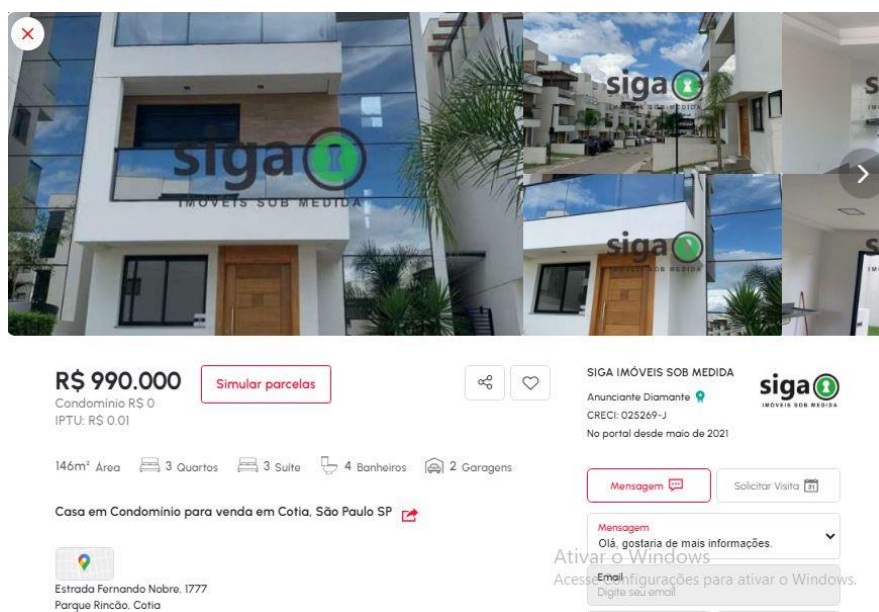
Map data ©2024

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

FONTE DE PESQUISA: Chaves na mão

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-cotia-parque-rincao-146m2-RS990000/id-17967001/>

R₅ – Valor R\$ 990.000,00 – com 146.00 m². Custo por m² R\$ 6.780,82 (seis mil setecentos e oitenta reais e oitenta e dois centavos)



R\$ 990.000 [Simular parcelas](#)

Condomínio R\$ 0
IPTU: R\$ 0.01

146m² Área 3 Quartos 3 Suite 4 Banheiros 2 Garagens

Casa em Condomínio para venda em Cotia, São Paulo SP

Estrada Fernando Nobre, 1777
Parque Rincão, Cotia

SIGA IMÓVEIS SOB MEDIDA
Anunciante Diamante
CRECI: 025269-J
No portal desde maio de 2021

[Mensagem](#) [Solicitar Visita](#)

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações.

Ativar o Windows
Acesse as configurações para ativar o Windows.
Digite seu e-mail



10. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

10.1 - 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.

10.2 - 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.

10.3 - 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.

10.4 - 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.

10.5 - 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.

11. REFERÊNCIA NORMATIVA

11.1 - 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.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

12. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 884.674,00	146,00	6.059,41
2	R\$ 889.000,00	146,00	6.089,04
3	R\$ 894.230,00	150,00	5.961,53
4	R\$ 995.000,00	146,00	6.815,06
5	R\$ 990.000,00	146,00	6.780,82

Média Preço m² 6.341,18

13. PRÉ-AVALIAÇÃO

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

13.2 - (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 m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 6.341,18	146,00 m ²	R\$ 925.812,28

13.3 - 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 acrescentar ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação mercadológica – PTAM, localizado na Estrada Fernando Nobre, Município de Cotia – SP.

14. CONCLUSÃO

Média	Área	Valor total
R\$ 6.341,18	146,00	925.812,28

14.1 - 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:

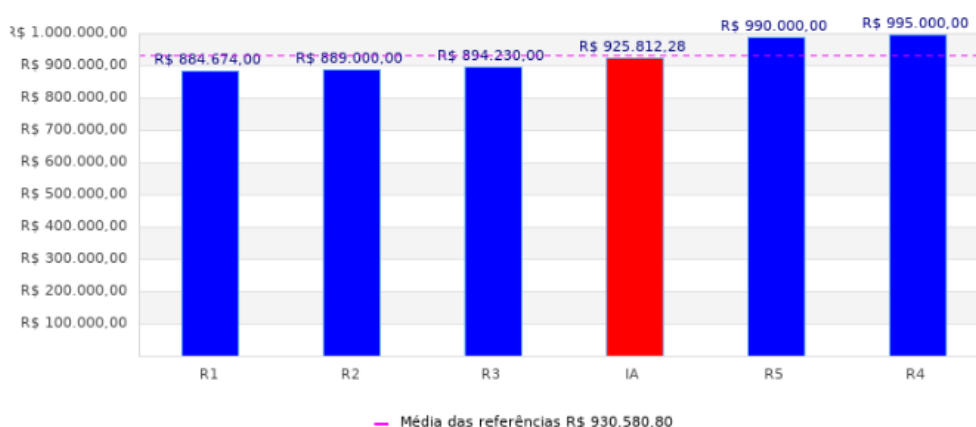
R\$ 925.812,28

(novecentos e vinte e cinco mil oitocentos e doze reais e vinte e oito centavos).

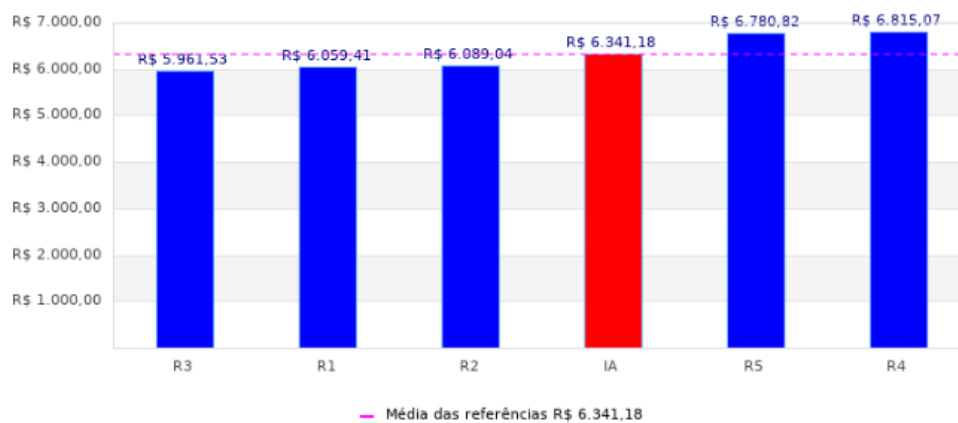
14.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5%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

14.3 - GRÁFICOS COMPARATIVOS

Comparação de Valores Brutos dos Imóveis



Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

15. ASSINATURA

São Paulo, 03 de fevereiro de 2025

Avaliadora: Patrícia Felipe

CRECI/SP nº 223.376

16. CURRÍCULO

Corretora de imóveis habilitada no CRECI/SP.

Avaliadora de imóveis credenciada no CNAI.

Avaliadora de imóveis cadastrada no COFECI.

Auxiliar da justiça credenciada no TJ/SP.

Experiência de 13 anos com Leilões Judiciais e extrajudiciais.

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/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18 - Anexo - Certidão de matrícula

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **137.431** ficha **01**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **18** de **Maio** de **2020**

IMÓVEL: RESIDÊNCIA n. 39, com 03 (três) pavimentos, sendo pavimento térreo, 1º pavimento superior e 2º pavimento superior, do condomínio denominado **"AUTHENTIC GRANJA VIANA"**, situado na **ESTRADA FERNANDO NOBRE n. 1.777**, localizado no PARQUE RINCÃO, município e comarca de Cotia, SP, assim descrita: área privativa (principal) de **215,840 m²**; área privativa total **215,840 m²**; uma área de uso comum de **63,567 m²**; perfazendo uma área real total de **279,407m²**, sendo destes **150,046 m²** em áreas edificadas/ aprovadas e **129,361 m²** em áreas descobertas; área de terreno de uso exclusivo de **112,460 m²** real de terreno de uso comum **62,246m²**; área de terreno total de **174,706 m²**; fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de **0,0116300**, com direito a **duas vagas descobertas** localizadas na frente da unidade e as seguintes confrontações: de quem olha de frente para a residência, estando à esquerda a residência 40 e a direita a residência de n. 38. Os fundos estes voltados para a casa de n. 29.

CADASTROS IMOBILIÁRIOS: 233144.54.72.0528.00.000; 23144.54.72.0898.00.000 e 23144.54.72.0607.00.000.

REGISTRO ANTERIOR: Instituição e especificação de condomínio registrada sob n. 07 da matrícula n. **126.553** e Convenção de Condomínio registrada sob nº **6.519** no Livro 3 – Registro Auxiliar, em 18 de maio de 2020, deste Ofício Imobiliário.

PROPRIETÁRIA: FERNANDO NOBRE SPE LTDA., com sede na Avenida Analice Sakatauskas, n. 326, sala 18, Bela Vista, Osasco, SP, inscrita no CNPJ sob n. 24.987.343/0001-50.

A escrevente autorizada, Rosane Aparecida Sereguin (Rosane Aparecida Sereguin).
Selo digital: 1199173110000000145828207
Protocolo: 309.292 - 03/04/2020

Prenotado sob nº 309.292 em 03/04/2020.
Av.01 em 18 de maio de 2020. -

HIPOTECA
Procede-se a esta para constar que conforme R 04 da matrícula n. 126.553, desta serventia, sobre o empreendimento do qual faz parte esta unidade residencial existe o seguinte ônus: **primeira e especial HIPOTECA**, transferível a terceiros, em favor do **BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco, SP, pelo valor de R\$ 19.200.000,00.

continua no verso

MOD: 10

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

	
matrícula	ficha
137.431	01 verso
A escrevente autorizada, <u>Rosane</u> (Rosane Aparecida Sereguin). Selo digital: 1199173E1000000014582920F	
Prenotado sob nº 316.818, em 14/10/2020. AV.02, em 29 de outubro de 2020.	
<u>CANCELAMENTO</u> Pelo instrumento particular firmado em 06 de outubro de 2020, na cidade de São Paulo-SP (Protocolo Eletrônico: AC000607241), procedo a presente para constar que o credor BANCO BRADESCO S.A., já qualificado, autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 desta. Escrevente autorizado, <u>Cleber Antonio Finardi</u> Cleber Antonio Finardi. Digitado por Kaique Pereira Bispo Silva. Selo digital: 1199173310000000194734203	
Prenotado sob nº 316.817, em 14/10/2020. R.03, em 29 de outubro de 2020.	
<u>VENDA E COMPRA</u> Pela escritura pública lavrada aos 26 de junho de 2020, às pgs. nºs 151/162 do livro nº 1.080, pelo 1º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos de Barueri-SP (Protocolo Eletrônico AC000607236), a proprietária FERNANDO NOBRE SPE LTDA., já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a ALEX NAKIRI DA SILVA, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 23809128-SSP/SP, CPF/MF nº 163.412.968-78, e seu cônjuge ISABELLA NAKIRI MACIEL, brasileira, administradora de empresas, RG nº 46.008.093-3-SSP/SP, CPF/MF nº 227.956.598-67, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua André Vidal de Negreiros, nº 77, Centro na cidade de Jandira-SP, pelo valor de R\$ 672.192,88, sendo: R\$ 63.957,13 pagos em moeda corrente nacional e R\$ 608.235,75 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes da escritura. Escrevente autorizado, <u>Cleber Antonio Finardi</u> Cleber Antonio Finardi. Digitado por Kaique Pereira Bispo Silva. Selo digital: 119917321000000019474720Y	
continua na ficha 2	

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis			
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de Cotia - CNS: 11991-7	
137.431	02	Cotia,	de
Prenotado sob nº 316.817, em 14/10/2020. R.04, em 29 de outubro de 2020. <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u> Pela mesma escritura mencionada no R.03 desta, os proprietários ALEX NAKIRI DA SILVA, e seu cônjuge ISABELLA NAKIRI MACIEL, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, em favor do <u>FERNANDO NOBRE SPE LTDA.</u>, já qualificada, para garantia do mútuo no valor de R\$ 608.235,75, sendo: R\$ 458.235,75, divididos em 175 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 2.618,49 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/06/2020 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final liquidação; e R\$ 150.000,00, divididos em 15 parcelas anuais e consecutivas, no valor de R\$ 10.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/12/2020, e as demais em igual dia dos anos subsequentes, até o final liquidação, as parcelas vincendas serão reajustadas monetariamente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM da Fundação Getúlio Vargas, acrescidas de juros de 1% ao mês, calculadas pela Tabela Price; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias após o vencimento da parcela vencida e não paga; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 672.192,88, com as demais cláusulas e condições constantes da escritura. Escrevente autorizado,  Cleber Antonio Finardi. Digitado por Kaique Pereira Bispo Silva. Selo digital: 119917321000000019474820W Prenotado sob nº 324.920, em 09/04/2021. AV.05, em 19 de abril de 2021. <u>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</u> Pelo instrumento particular de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, série 1ª - número 01, com garantia real imobiliária sob a forma escritural, firmado aos 23 de fevereiro de 2021, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, na condição integral e escritural, onde consta como credora e emissora: FERNANDO NOBRE SPE LTDA., e como devedores: ALEX NAKIRI DA SILVA e seu cônjuge ISABELLA NAKIRI MACIEL, todos já qualificados, da quantia de R\$ 126.382,76, garantida pela alienação à que se refere o R.04 retro, da qual constam os continua no verso			

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

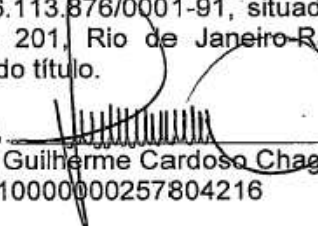
137.431

ficha

02

verso

seguintes dados: valor do crédito aos 29/10/2020: R\$ 608.235,75; prazo: 175 parcelas mensais, 15 parcelas anuais; data inicial 25/06/2020; data final 25/12/2034; forma de pagamento: boleto bancário; taxa de juros efetiva: 1% a.m.; atualização monetária: IGPM; forma de reajuste: mensal; juros moratórios: 1% a.m.; multa moratória: 2% a.m, **Instituição Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, situada na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Rio de Janeiro-RJ, com as demais cláusulas e condições constantes do título.

Escrevente autorizado,  Adriano Oliveira Freitas.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 1199173310000000257804216

Prenotado sob nº 376.073, em 20/12/2023.
AV.06, em 08 de janeiro de 2024.

PENHORA

Nos termos da certidão expedida aos 19 de dezembro de 2023 (protocolo eletrônico: PH000496527), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 3º Ofício Cível do Foro Central e Comarca de Cotia-SP, extraída do processo nº 10115402820218260152, ação de Execução Civil, tendo como exequente: AUTHENTIC GRANJA VIANA, CNPJ nº 38.134.708/0001-08; procede-se à presente para constar que os direitos sobre imóvel desta matrícula pertencentes a ALEX NAKIRI DA SILVA, CPF nº 163.412.968-78 e ISABELLA NAKIRI MACIEL, CPF nº 227.956.598-67, foram penhorados na proporção de 50% para cada um dos coproprietários, para garantia da dívida no valor de R\$ 16.079,51, tendo sido nomeado fiel depositário: Alex Nakiri da Silva e Isabella Nakiri Maciel, já qualificados.

Escrevente autorizada,  Silene de Lurdes Zambelli Gaisler.
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.
Selo digital: 119917321000000058868324Q

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 - FEVEREIRO 2025



Foto 01 - Fachada do condomínio

ENDEREÇO

**Estrada Fernando Nobre – 1777 – CEP 06705-490
Parque Rincao – 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.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	13
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	23
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	23
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	24
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	25
15. CONCLUSÃO	26
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	28
17. ABREVIATURAS	29
18. CURRÍCULO(S)	29
19. ANEXO(S)	32

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: Condomínio Authentic Granja Viana - CNPJ: 38.134.708/0001-08
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 01 de fevereiro de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 01 de fevereiro de 2025
- 1.4 - Finalidade: finalidade judicial
- 1.5 - Objetivo: avaliação para venda
- 1.6 - Categoria do IA: Residência
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 5 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 137.431 junto a Serventia do 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 de imóveis da região para executar este trabalho.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.2 - IMÓVEL: Residência nº 39, com 03 (três) pavimentos, sendo pavimento térreo, 1º pavimento superior e 2º pavimento superior, do condomínio denominado AUTHENTIC GRANJA VIANA, situado na Estrada Fernando Nobre nº 1.777, localizado no PARQUE RINÇÃO, município e comarca de cotia-SP, assim descrita: área privativa (principal) de 215,840 m², área privativa total de 215,840 m², uma área de uso comum de 63,567m², perfazendo uma área real total de 279,407m², sendo destes 150,046m² em áreas edificadas/aprovadas e 129,361m² em áreas descobertas; área de terreno do uso exclusivo de 112,460m² real de terreno de uso comum 62,246m² área de terreno total de 174,706m² fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,0116300, com direito a duas vagas de garagem descobertas localizadas na frente da unidade e as seguintes confrontações de quem olha de frente para residência, estando à esquerda a residência 40 e a direita a residência de nº 38, os fundos estes voltados para casa de nº 29.

4.3 - Cadastros imobiliários: 233144.54.72.0528.00.000;
23144.54.72.0898.00.000 e 23144.54.72.0607.00.000.

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.

5.2 - Com portaria 24 horas, academia, piscina, quadra esportiva, salão de festas, churrasqueira, playground e sauna, o Condomínio Authentiq é ideal para quem busca conforto e entretenimento.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

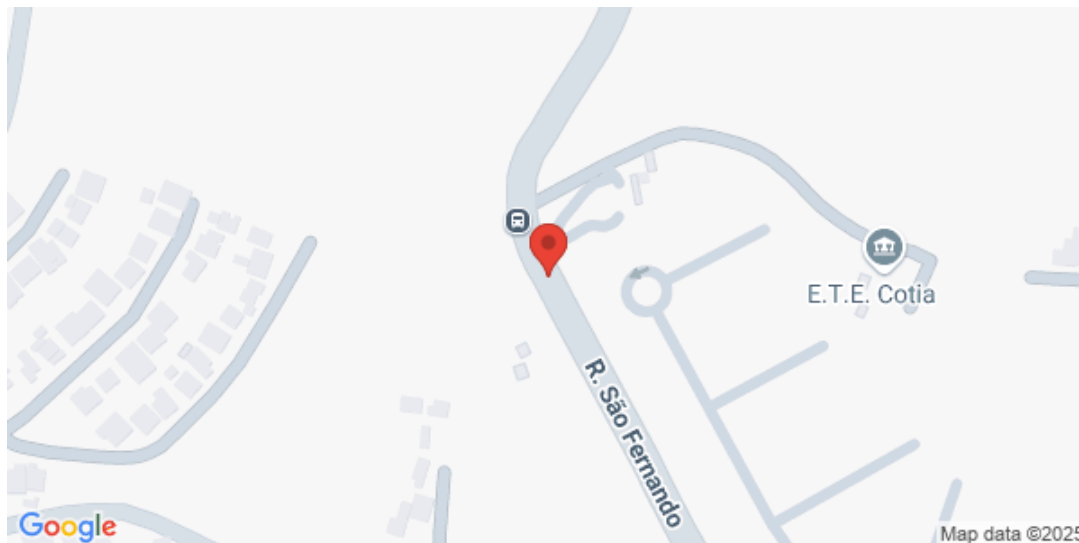
6.1 - o Condomínio Authentiq, uma residência que reflete o espírito vibrante de Cotia. Situado na Estrada Fernando Nobre, A proximidade com Colégio Sidarta adiciona praticidade a essa experiência.

6.2 - .

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

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

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 - Fachada do condomínio



Foto 03 - lazer 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 - lazer do condomínio



Foto 05 - lazer 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 - lazer do condomínio



Foto 07 - lazer 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 - lazer do condomínio

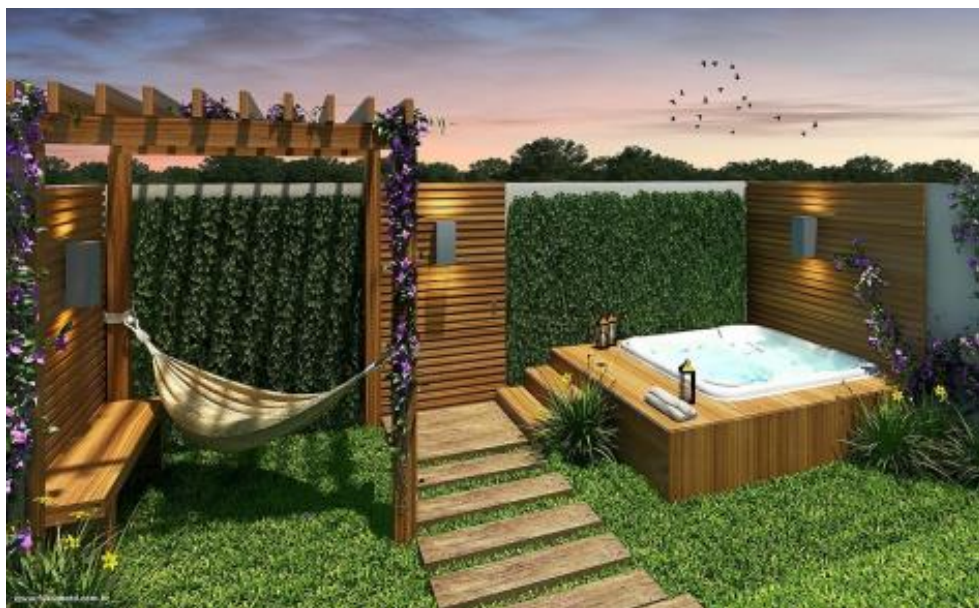


Foto 09 - lazer do condomínio



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - lazer do condomínio



Foto 11 - lazer 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 - lazer 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: zap imóveis
(www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-parque-rincao-cotia-sp-146m2-id-2671120728/)

R₁ – Valor R\$ 990.000,00 – Em Cotia você encontra casa em condomínio para venda de 146m² de área útil, configurado em três suítes, living para dois ambientes, varanda gourmet, área de serviço, quintal privativo e terraço no Rooftop com espaço para criar um ambiente super charmoso e aconchegante.

Ótima localização próximo a ótimas escolas e todos os serviços que o bairro oferecer como bancos, supermercados, academias e padarias.

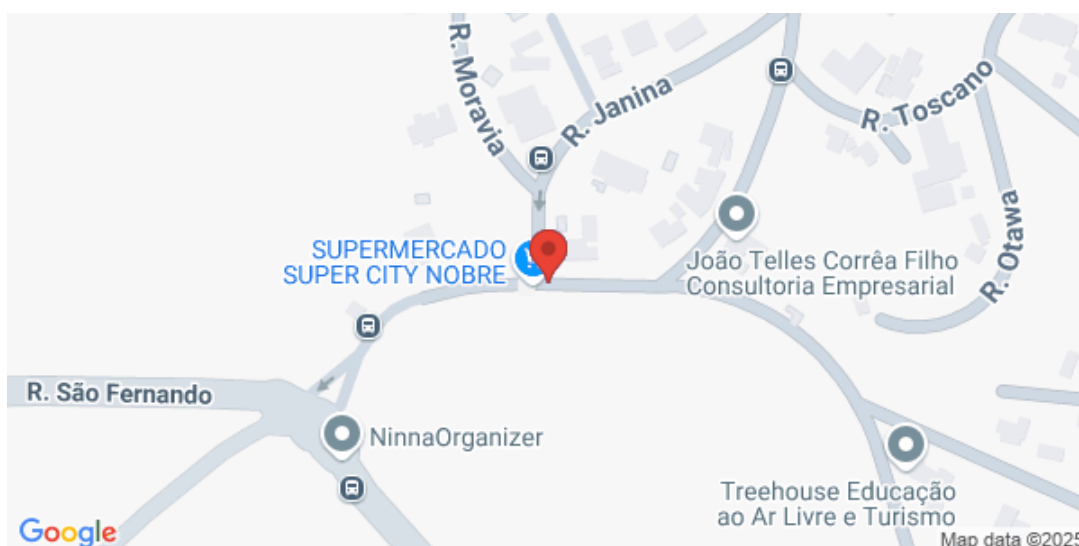
O condomínio ainda oferece: Piscina adulto e infantil, Spa com Sauna, Quadra Poliesportiva, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Fitness, Brinquedoteca, Playground, Pista de Cooper e Espaço Cross Fit.

OS VALORES E DISPONIBILIDADES EXPRESSOS NESTE ANUNCIO PODEM SOFRER ALTERAÇÕES SEM AVISO PRÉVIO, ASSIM COMO ERROS DE ORTOGRAFIA, GRAMÁTICA OU ERROS DE DIGITAÇÃO. com 146.00 m². Custo por m² R\$ 6.780,82 (seis mil setecentos e oitenta reais e oitenta e dois 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: trovit (imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-7680000729502490660)

R₂ – Valor R\$ 895.000,00 – Casa de Condomínio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 895.000
Estrada Fernando Nobre
R\$895.000
Há Mais de 30 dias
3 quarto/s
4 Banheiros
150 m²

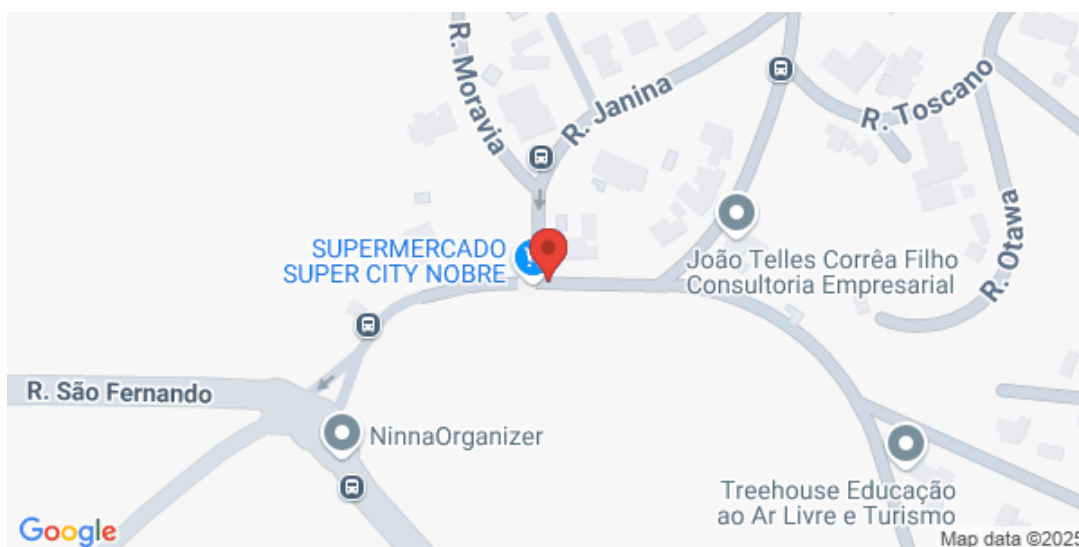
Casa de Condomínio com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 895.000
R\$895.000
1/1
1/1

Descrição

Descritivo do imóvel: Casa em condomínio na Granja Viana! Localizada em via de acesso ao km 28,5 da Rodovia Raposo Tavares. Com 150 m² de área construída em 3 pavimentos. Projeto contemporâneo, onde encontramos ambientes integrados com luminosidade. Living para dois ambientes; salas de estar e jantar. Cozinha americana com planejados. Lavabo. Escadas claras (parede em vidro). 3 dormitórios, sendo uma suíte com closet e terraço. 3º pavimento encontramos ampla sala para espaço kids, escritório ou atelier, além de um banheiro. Acompanha linda varanda e vista. Área de serviço. 2 vagas de autos. O condomínio segue no estilo de ambientação Rustique Chic, propondo um novo conceito de residências em condomínio fechado, para quem deseja morar com conforto e elegância. O condomínio também conta com maravilhosa estrutura de lazer para toda a família aproveitar momentos deliciosos. CONDOMÍNIO Authentiq Granja Viana Nº de Unidades: 86 Casas Authentiq Granja Viana Cotia é um lançamento inovador que com 150.00 m². Custo por m² R\$ 5.966,67 (cinco mil novecentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete 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: (imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-3500001738146523573)

R₃ – Valor R\$ 995.000,00 – Casa de Condomínio para venda em Granja Viana de 206.00m² com 3 Quartos, 3 Suites e 2 Garagens
Estrada Fernando Nobre, 1777
R\$995.000
Há 5 dias
3 quarto/s
4 Banheiros
206 m²

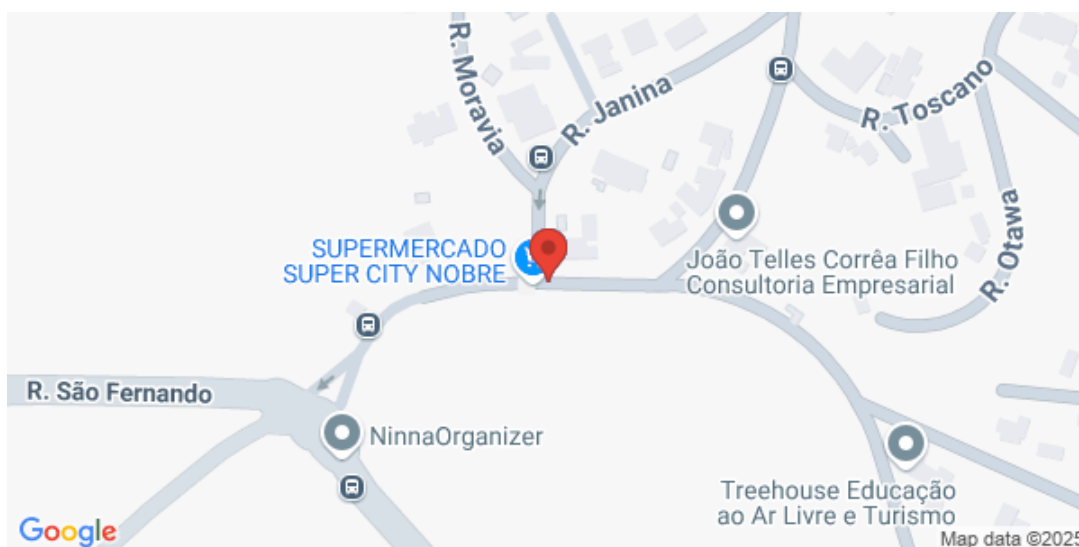
Casa de Condomínio para venda em Granja Viana de 206.00m² com 3 Quartos, 3 Suites e 2 Garagens
R\$995.000
1/4
1/4

Descrição

Imóvel anunciado por Proinvest Central de Negócios - CRECI 10918-J, através da plataforma Leads4Sales. Casa à venda no condomínio Authentiq Granja Viana. Imóvel planejado, com acabamentos de extremo bom gosto e literalmente pronto para morar. Localizado em residencial fechado, com ótima infraestrutura de lazer e muito bem localizado no km 28, a 5 minutos da Rodovia Raposo Tavares. CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL: Casa toda em porcelanato de primeira linha, com ar condicionado e cortinas automatizada equivalente a 2 andares; Sala para 02 ambientes, com lavabo de apoio e totalmente planejada e integrada a cozinha; Cozinha com armários em MDF, vidros e com amortecedores. Além disso, conta com eletrodomésticos embutidos e linda bancada em granito; Quintal com piso Porto Belo, totalmente fechado com teto em vidros reforçados, proporcionando uso completo; 3 suítes, sendo a master com closet, banheira de hidromassagem e área de circulação estendida e totalmente fechada em vidro. DESTAQUES: Guarda corp Características com 150.00 m². Custo por m² R\$ 6.633,33 (seis mil seiscentos e trinta e três reais e trinta 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: trovit (imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-6140001728897676842)

R₄ – Valor R\$ 1.049.000,00 – Casa com 3 dormitórios à venda, 154 m² por R\$ 1.049.000,00 Parque Rincão Cotia/SP
Estrada Fernando Nobre 1777
R\$1.049.000
Há Mais de 30 dias
3 quarto/s
3 Banheiros
180 m²

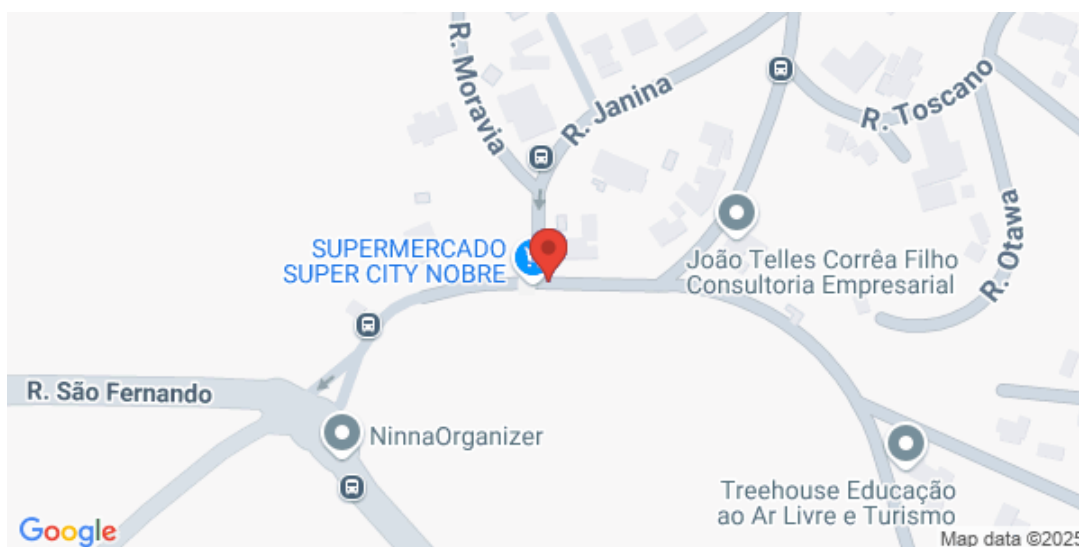
Casa com 3 dormitórios à venda, 154 m² por R\$ 1.049.000,00 Parque Rincão Cotia/SP
R\$1.049.000
1/4
1/4

Descrição

Casa com 3 dormitórios à venda, 154 m² por R\$ 1.049.000 - Parque Rincão - Cotia/SP Casa Moderna a venda Authentiq - Granja Viana Que tal uma linda em condomínio fechado, para chamar de sua? Casa a venda com excelente distribuição, 3 quartos sendo 1 suítes 3 banheiros, 1 lavabo, sala de TV, sala de jantar, cozinha planejada, lavanderia, 2 vagas de garagem e um belo quintal com churrasqueira. Condomínio fechado Authentic Granja Viana, localizado na cidade de Cotia, Condomínio mega procurado para se morar, por oferecer uma excelente área de lazer, segurança 24hs, aonde você sua família e amigos poderão desfrutar de uma estrutura fantástica, proporcionando tranquilidade e paz na altura do km 28,5 da Raposo Tavares, a poucos metros do Templo Zulai. Acesso às Rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco pela Estrada Fernando Nobre. - 29/01/2025 com 150.00 m². Custo por m² R\$ 6.993,33 (seis mil novecentos e noventa e três reais e trinta 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: trovit (imoveis.trovit.com.br/listing/dp.trovit-BR-8160001728379558888)

R₅ – Valor R\$ 994.900,00 – Casa em Parque Rincão, Cotia/SP de 206m²
3 quartos à venda por R\$ 994.900,00
Estrada Fernando Nobre, 1777
R\$994.900

Proinvest Central De Negocios Imobiliarios Ltda Há Mais de 30 dias

3 quarto/s

4 Banheiros

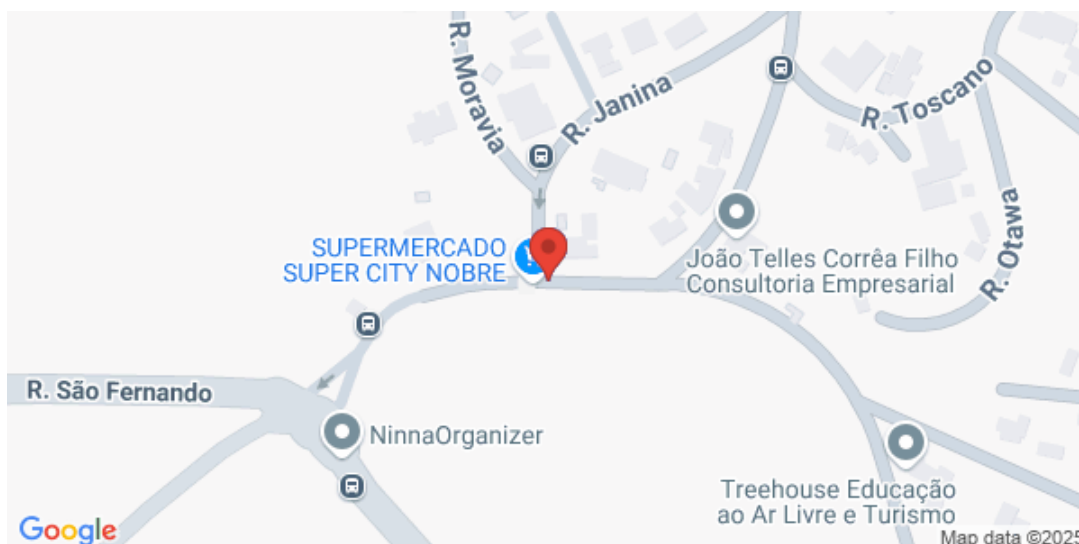
206 m²

Descrição

Casa à venda no condomínio Authentiq Granja Viana. Imóvel planejado, com acabamentos de extremo bom gosto e literalmente pronto para morar. Localizado em residencial fechado, com ótima infraestrutura de lazer e muito bem localizado no km 28, a 5 minutos da Rodovia Raposo Tavares. CONFIGURAÇÃO DO IMÓVEL: Casa toda em porcelanato de primeira linha, com ar condicionado e cortinas automatizada equivalente a 2 andares; Sala para 02 ambientes, com lavabo de apoio e totalmente planejada e integrada a cozinha; Cozinha com armários em MDF, vidros e com amortecedores. Além disso, conta com eletrodomésticos embutidos e linda bancada em granito; Quintal com piso Porto Belo, totalmente fechado com teto em vidros reforçados, proporcionando uso completo; 3 suítes, sendo a master com closet, banheira de hidromassagem e área de circulação estendida e totalmente fechada em vidro. DESTAQUES: Guarda corpo em vidro com 1 milímetro; Pergolados com madeira Cumaru; Localização estratégica no residencial. COND com 150.00 m². Custo por m² R\$ 6.632,67 (seis mil seiscentos e trinta e dois reais e sessenta e sete 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

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 - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 990.000,00	146,00	6.780,82
2	R\$ 895.000,00	150,00	5.966,67
3	R\$ 995.000,00	150,00	6.633,33
4	R\$ 1.049.000,00	150,00	6.993,33
5	R\$ 994.900,00	150,00	6.632,67
Média Preço m ²			6.601,36

VM = R\$ 6.601,36

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 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 m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 6.601,36	146.00 m ²	R\$ 963.798,56

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 do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Estrada Fernando Nobre - 1777, 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\$ 6.601,36	146,00	R\$ 963.798,56

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\$ 963.798,56 (noventa e sessenta e três mil e setecentos e noventa e oito reais e cinquenta e seis centavos).

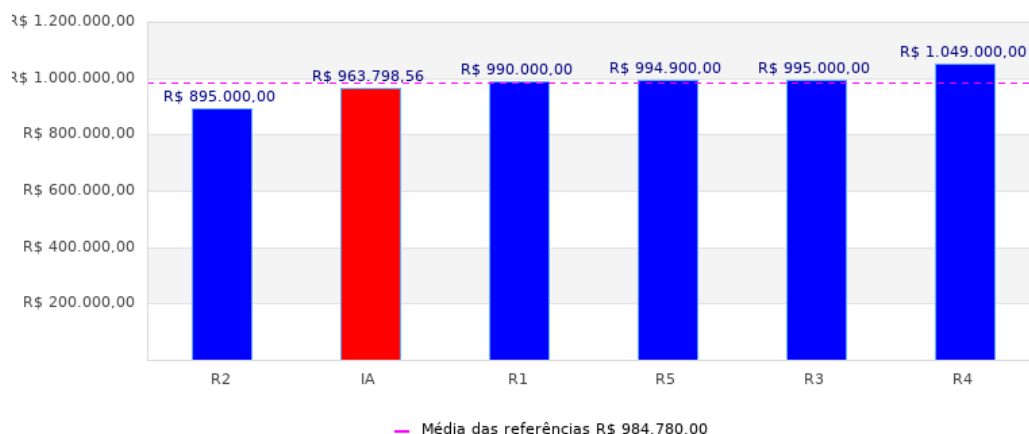
15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% 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/SELO CERTIFICADOR

São Paulo, 01 de fevereiro de 2025

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

Endereço: Rua Marcos Polaio, 70 sala 1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Bairro: Vila Santa Maria

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone 1: (11) 96222-1159

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

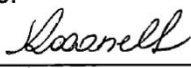


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)**19.1 - Matricula**

		SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia - CNS: 11991-7	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL matrícula: 137.431		ficha: 01	
Cotia, 18 de Maio de 2020			
IMÓVEL: RESIDÊNCIA n. 39, com 03 (três) pavimentos, sendo pavimento térreo, 1º pavimento superior e 2º pavimento superior, do condomínio denominado "AUTHENTIC GRANJA VIANA", situado na ESTRADA FERNANDO NOBRE n. 1.777, localizado no PARQUE RINCÃO, município e comarca de Cotia, SP, assim descrita: área privativa (principal) de 215,840 m²; área privativa total 215,840 m²; uma área de uso comum de 63,567 m²; perfazendo uma área real total de 279,407m², sendo destes 150,046 m² em áreas edificadas/ aprovadas e 129,361 m² em áreas descobertas; área de terreno de uso exclusivo de 112,460 m² real de terreno de uso comum 62,246m²; área de terreno total de 174,706 m²; fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 0,0116300, com direito a duas vagas descobertas localizadas na frente da unidade e as seguintes confrontações: de quem olha de frente para a residência, estando à esquerda a residência 40 e a direita a residência de n. 38. Os fundos estes voltados para a casa de n. 29. CADASTROS IMOBILIÁRIOS: 233144.54.72.0528.00.000; 23144.54.72.0898.00.000 e 23144.54.72.0607.00.000. REGISTRO ANTERIOR: Instituição e especificação de condomínio registrada sob n. 07 da matrícula n. 126.553 e Convenção de Condomínio registrada sob nº 6.519 no Livro 3 – Registro Auxiliar, em 18 de maio de 2020, deste Ofício Imobiliário. PROPRIETÁRIA: FERNANDO NOBRE SPE LTDA., com sede na Avenida Analice Sakatauskas, n. 326, sala 18, Bela Vista, Osasco, SP, inscrita no CNPJ sob n. 24.987.343/0001-50. A escrevente autorizada,  (Rosane Aparecida Sereguin) Selo digital: 1199173110000000145828207 Protocolo: 309.292 - 03/04/2020 Prenotado sob nº 309.292 em 03/04/2020. Av.01 em 18 de maio de 2020. - HIPOTECA Procede-se a esta para constar que conforme R 04 da matrícula n. 126.553, desta serventia, sobre o empreendimento do qual faz parte esta unidade residencial existe o seguinte ônus: primeira e especial HIPOTECA, transferível a terceiros, em favor do BANCO BRADESCO S/A., inscrito no CNPJ/MF sob n. 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco, SP, pelo valor de R\$ 19.200.000,00. continua no verso			

MOD: 10

SOLICITADO POR: LEANDRO RODRIGUES - CPF/CNPJ: ***.091.786-** DATA: 04/07/2024 17:50:12 - VALOR: R\$ 21,55

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

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula	ficha
137.431	01 verso

A escrevente autorizada, Rosane (Rosane Aparecida Sereguin).
Selo digital: 1199173E1000000014582920F

Prenotado sob nº 316.818, em 14/10/2020.
AV.02, em 29 de outubro de 2020.

CANCELAMENTO

Pelo instrumento particular firmado em 06 de outubro de 2020, na cidade de São Paulo-SP (Protocolo Eletrônico: AC000607241), procedo a presente para constar que o credor **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 desta.**

Escrevente autorizado, Cleber Antonio Finardi
Digitado por Kaique Pereira Bispo Silva.
Selo digital: 1199173310000000194734203

Prenotado sob nº 316.817, em 14/10/2020.
R.03, em 29 de outubro de 2020.

VENDA E COMPRA

Pela escritura pública lavrada aos 26 de junho de 2020, às pgs. nºs 151/162 do livro nº 1.080, pelo 1º Tabelião de Notas e Protestos de Letras e Títulos de Barueri-SP (Protocolo Eletrônico AC000607236), a proprietária **FERNANDO NOBRE SPE LTDA.**, já qualificada, **transmitiu o imóvel desta matrícula a ALEX NAKIRI DA SILVA**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 23809128-SSP/SP, CPF/MF nº 163.412.968-78, e seu cônjuge **ISABELLA NAKIRI MACIEL**, brasileira, administradora de empresas, RG nº 46.008.093-3-SSP/SP, CPF/MF nº 227.956.598-67, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua André Vidal de Negreiros, nº 77, Centro na cidade de Jandira-SP, pelo valor de R\$ 672.192,88, sendo: R\$ 63.957,13 pagos em moeda corrente nacional e R\$ 608.235,75 referente ao financiamento concedido, pagáveis segundo as cláusulas e condições constantes da escritura.

Escrevente autorizado, Cleber Antonio Finardi
Digitado por Kaique Pereira Bispo Silva.
Selo digital: 119917321000000019474720Y

continua na ficha 2

SOLICITADO POR: LEANDRO RODRIGUES - CPF/CNPJ: ***.091.786-** DATA: 04/07/2024 17:50:12 - VALOR: R\$ 21,55

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

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia - CNS: 11991-7	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL			
matrícula	ficha		
137.431	02	Cotia,	de
Prenotado sob nº 316.817, em 14/10/2020. R.04, em 29 de outubro de 2020. <u>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</u> Pela mesma escritura mencionada no R.03 desta, os proprietários ALEX NAKIRI DA SILVA, e seu cônjuge ISABELLA NAKIRI MACIEL, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula, em favor do FERNANDO NOBRE SPE LTDA., já qualificada, <u>para garantia do mútuo no valor de R\$ 608.235,75</u>, sendo: R\$ 458.235,75, divididos em 175 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 2.618,49 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/06/2020 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até o final liquidação; e R\$ 150.000,00, divididos em 15 parcelas anuais e consecutivas, no valor de R\$ 10.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira delas em 25/12/2020, e as demais em igual dia dos anos subsequentes, até o final liquidação, as parcelas vincendas serão reajustadas monetariamente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM da Fundação Getúlio Vargas, acrescidas de juros de 1% ao mês, calculadas pela Tabela Price; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias após o vencimento da parcela vencida e não paga; valor de avaliação do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 672.192,88, com as demais cláusulas e condições constantes da escritura. Escrevente autorizado,  Cleber Antonio Finardi. Digitado por Kaique Pereira Bispo Silva. Selo digital: 119917321000000019474820W Prenotado sob nº 324.920, em 09/04/2021. AV.05, em 19 de abril de 2021. <u>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</u> Pelo instrumento particular de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, série 1ª - número 01, com garantia real imobiliária sob a forma escritural, firmado aos 23 de fevereiro de 2021, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, na condição integral e escritural, onde consta como credora e emissora: FERNANDO NOBRE SPE LTDA., e como devedores: ALEX NAKIRI DA SILVA e seu cônjuge ISABELLA NAKIRI MACIEL, todos já qualificados, da quantia de R\$ 126.382,76, garantida pela alienação à que se refere o R.04 retro, da qual constam os continua no verso			

MOD. 10

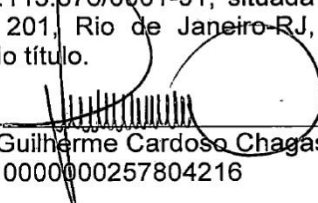
SOLICITADO POR: LEANDRO RODRIGUES - CPF/CNPJ: ***.091.786-** DATA: 04/07/2024 17:50:12 - VALOR: R\$ 21,55

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Matrícula

	
matrícula	ficha
137.431	02
verso	
seguintes dados: valor do crédito aos 29/10/2020: R\$ 608.235,75; prazo: 175 parcelas mensais, 15 parcelas anuais; data inicial 25/06/2020; data final 25/12/2034; forma de pagamento: boleto bancário; taxa de juros efetiva: 4% a.m.; atualização monetária: IGPM; forma de reajuste: mensal; juros moratórios: 1% a.m.; multa moratória: 2% a.m. Instituição Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, situada na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Rio de Janeiro-RJ, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Escrevente autorizado,  Adriano Oliveira Freitas. Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas. Selo digital: 1199173310000000257804216 Prenotado sob nº 376.073, em 20/12/2023. AV.06, em 08 de janeiro de 2024. <u>PENHORA</u> Nos termos da certidão expedida aos 19 de dezembro de 2023 (protocolo eletrônico: PH000496527), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 3º Ofício Cível do Foro Central e Comarca de Cotia-SP, extraída do processo nº 10115402820218260152, ação de Execução Civil, tendo como exequente: AUTHENTIC GRANJA VIANA, CNPJ nº 38.134.708/0001-08; procede-se à presente para constar que os direitos sobre imóvel desta matrícula pertencentes a ALEX NAKIRI DA SILVA, CPF nº 163.412.968-78 e ISABELLA NAKIRI MACIEL, CPF nº 227.956.598-67, foram penhorados na proporção de 50% para cada um dos coproprietários, para garantia da dívida no valor de R\$ 16.079,51, tendo sido nomeado fiel depositário: Alex Nakiri da Silva e Isabella Nakiri Maciel, já qualificados. Escrevente autorizada,  Silene de Lurdes Zambelli Gaisler. Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas. Selo digital: 119917321000000058868324Q	
SOLICITADO POR: LEANDRO RODRIGUES - CPF/CNPJ: ***.091.786-** DATA: 04/07/2024 17:50:12 - VALOR: R\$ 21,55	