PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

LAUDO PERICIAL

MÊS DE REFERÊNCIA - JUNHO 2025

Foto 01 -

ENDEREÇO

Rua Albano Eugênio Dahmer, 97 – Lote 03 Quadra H
CEP 06710-750
Pinus Park – Cotia – SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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 20
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 25
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 25
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 26
14. CÁLCULO DO TERRENO 27
15. DAS EDIFICAÇÕES 29
16. CONCLUSÃO 29
17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR 32
18. ABREVIATURAS 32
19. CURRÍCULO 33
20. ANEXOS 35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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: Banco do Brasil S/A - CPF: 000.000.001-91

1.2 - Data da referência da pesquisa: 26 de junho de 2025

1.3 - Data da vistoria: 17 de junho de 2025

1.4 - Finalidade: Este documento destina-se exclusivamente ao uso no processo **0004728-55.2019.8.26.0152**, não podendo ser atribuído a terceiros, a utilização exceto por determinação judicial.

1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel descrito no termo de penhora, sob a matrícula **48.234**.

1.6 - Categoria do IA: Residencial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular

1.8 - Idade do IA: 40 anos (aproximadamente)

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866** 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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 **48.234** junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Cotia-SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos foi possossível conhecer o imóvel avaliando juntamente com a Dra. Cassia (representante da parte requerida), esta quem franqueou o acesso do perito e concedeu as informações necessárias do imóvel, que se trata de residência unifamiliar com as seguintes características.

4.2 - Terreno de formato retangular e topografia em aclive com relação ao nível da rua, medindo 13 metros de testada; 31 metros em ambos os lados da frente aos fundos e 13 metros nos fundos totalizando **403m²** A.T.

4.3 - Das edificações foram verificados tratar-se de casa térrea, conjugada em parte alvenaria e madeira, com ampla sala de estar, sala de tv com lareira, cozinha, área de serviços, hall de circulação, lavabo, banheiro, três dormitórios sendo duas suítes, nos fundos área gourmet coberta com churrasqueira, piscina, na frente garagem coberta e dependencias para empregada, totalizando **231m²** A.C. Embora conste dados divergentes no que tange as metragens de contrução no cadastro municipal e matrícula, a avaliação terá como base as medições tomadas *in loco*, importante destacar que ficou a parte requerida de enviar ao perito documentos adicionais do imóvel, não tendo enviado até a presente data de assinatura deste laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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

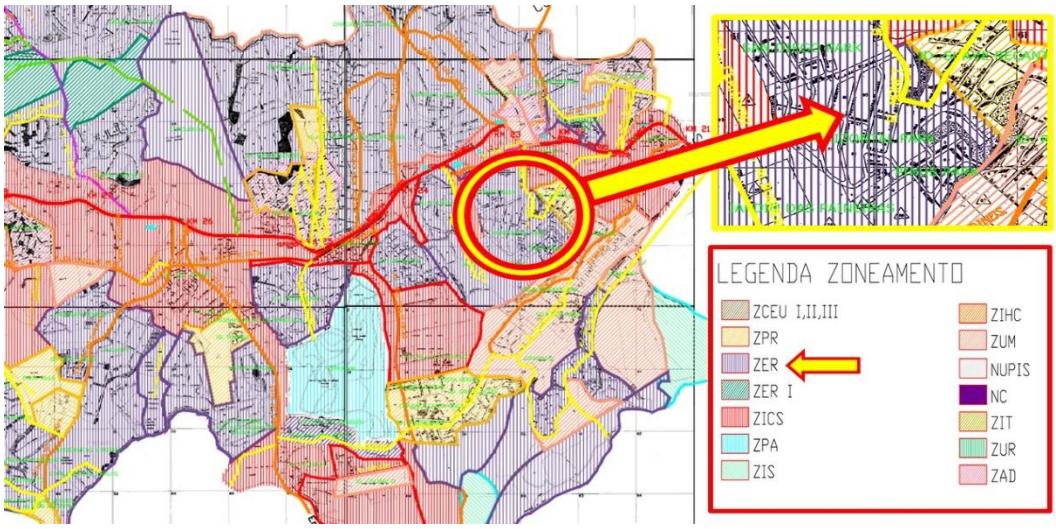
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizado em bolsão residencial onde foram observados imóveis distintos no que tange a padrão e medidas, porém todos residenciais, que contam com portaria para controle de acesso com porteiro, asfalto, serviço de zeladoria e monitoramento, rede de iluminação pública, rede de água e esgoto, internet e coleta de lixo.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região é bastante conhecida por sediar empreendimentos residenciais como Horizontal Park e o Pinus Park, estando apenas 1km da Rodovia Raposo Tavares na altura do km 22,5. Conta com comércio local, Ubs, transporte público, creche e escolas, além dos comécios e empreendimentos que se encontram nas proximidades como Shopping Granja Viana, The Square e Prime Office Park.

6.2 - De acordo com o plano diretor municipal a região está inserida em zoneamento ZER (Zona Estritamente Residencial).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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 23252.54.08.0192.00.000

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 4.958,24

8.3 - Valor venal do terreno R$ 104.499,39

8.4 - Valor venal da construção R$ 363.259,33

8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 467.758,72

PREFEITURA COTIA — Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento

Estado de São Paulo
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

2ª Via.
Login: WEB

Inscrição: 23252.54.08.0192.00.000 **Recibo:** 2025-IPTU-45402 **Data de Emissão:** 16/06/2025
Contribuinte: EDNEA ALTHERMAN DOS SANTOS
End. Imóvel: RUA ALBAN********** DAHMER Nº 97 BLOCO 1 GRANJA VIANNA LOTE L/03 QUADRA QD/H CEP 06***-750 COTIA SP
Loteamento: PINUS PARK **Bairro:** GRANJA VIANNA **Condominio:**
End. Entrega: RUA ALBAN********** DAHMER Nº 97 BLOCO 1 GRANJA VIANNA LOTE L/03 QUADRA

Situação	Cobrança	Testada Principal	Fr. Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Construída	Tipo Edificação	Utilização
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	13,00	1,00	183,20	403,00	511,33	05-CASA RECUADA ISOLADA	1-RESIDENCIA - CASA

Vlr Venal do Terr. (R$)	Vlr Venal Prédio (R$)	Vlr Venal Imov/Trib. (R$)	Vlr M Terreno (R$)	Vlr Anual a Pagar (R$)	Vlr. Venal do Exces. (R$)	Vlr M. Constr(R$)
104.499,39	363.259,33	467.758,72	263,59	4.958,24	0,00	710,42

Imposto Territorial (R$)	Imposto Predial (R$)	Imposto de Excesso (R$)	Imposto Incêndio (R$)	Nr. Parc.	Vlr por Parc. (R$)
0,00	4.958,24	0,00	0,00	12	413,19

1 - Até o vencimento, seu imposto poderá ser pago em qualquer agência bancária, em todo território nacional;
2 - Se optar pelo pagamento da cota única, este recibo será a quitação do IPTU do ano de 2025;
3 - Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica de agência autorizada;
4 - Pague seus impostos em dia, evitando cobrança judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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 03 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 -

Foto 05 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 -

Foto 07 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 -

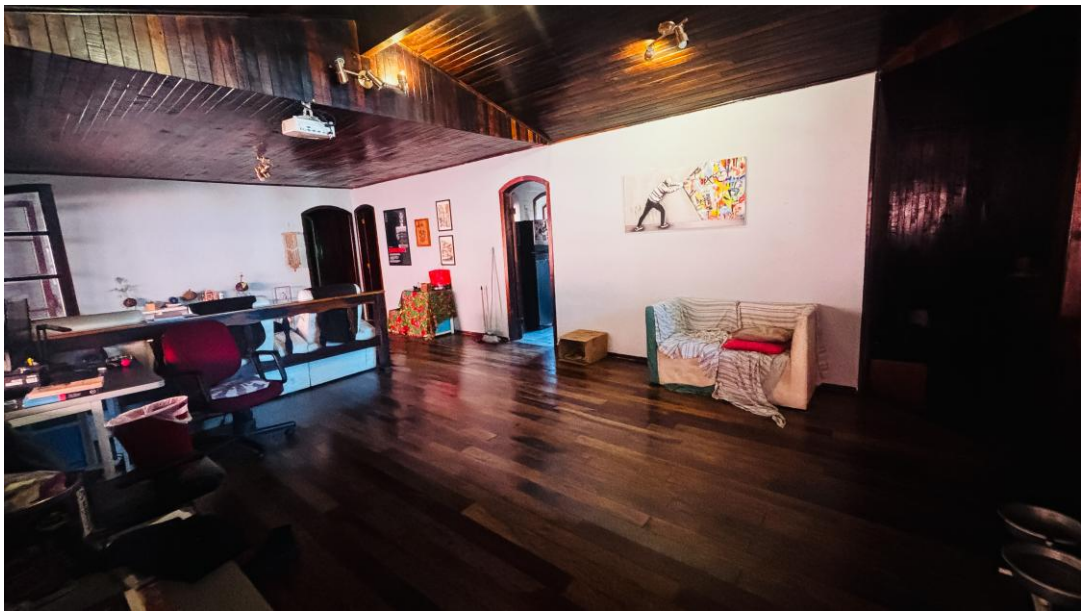
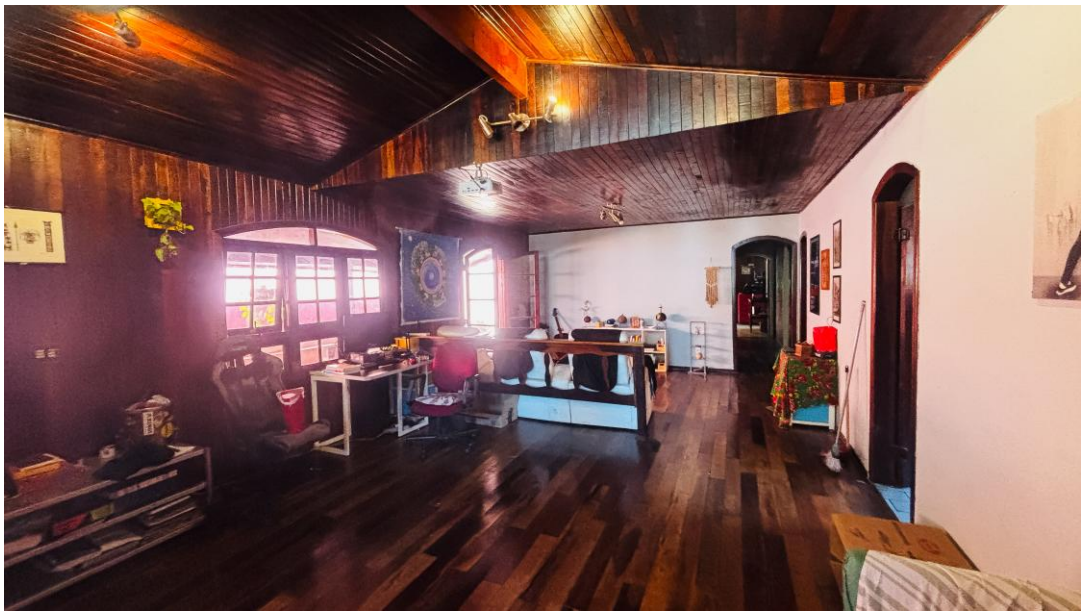


Foto 09 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 -

Foto 11 -

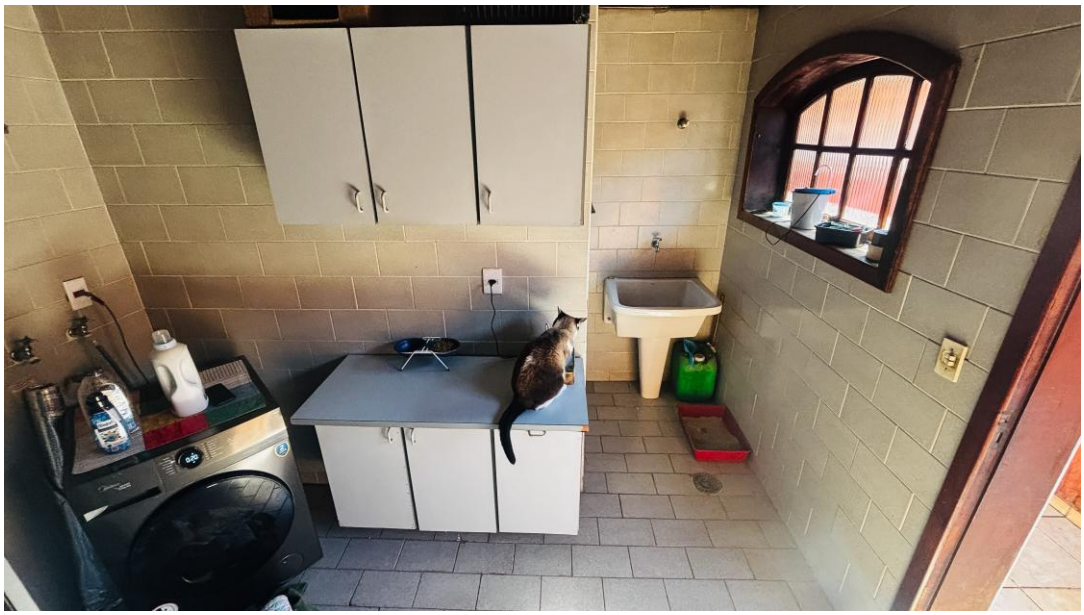
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 -

Foto 13 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 -

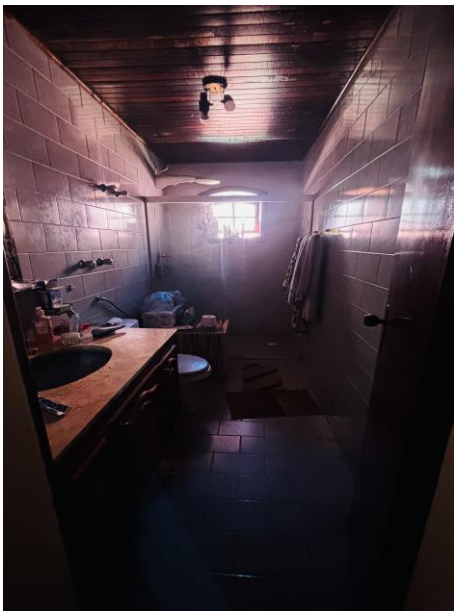


Foto 15 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 16 -

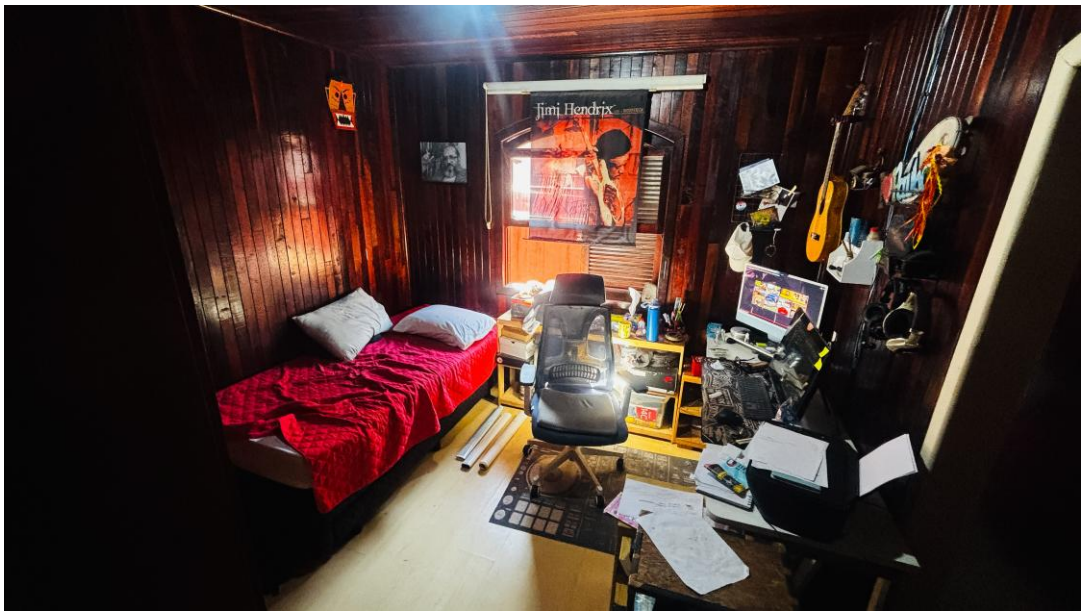


Foto 17 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 -

Foto 19 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 20 -

Foto 21 -

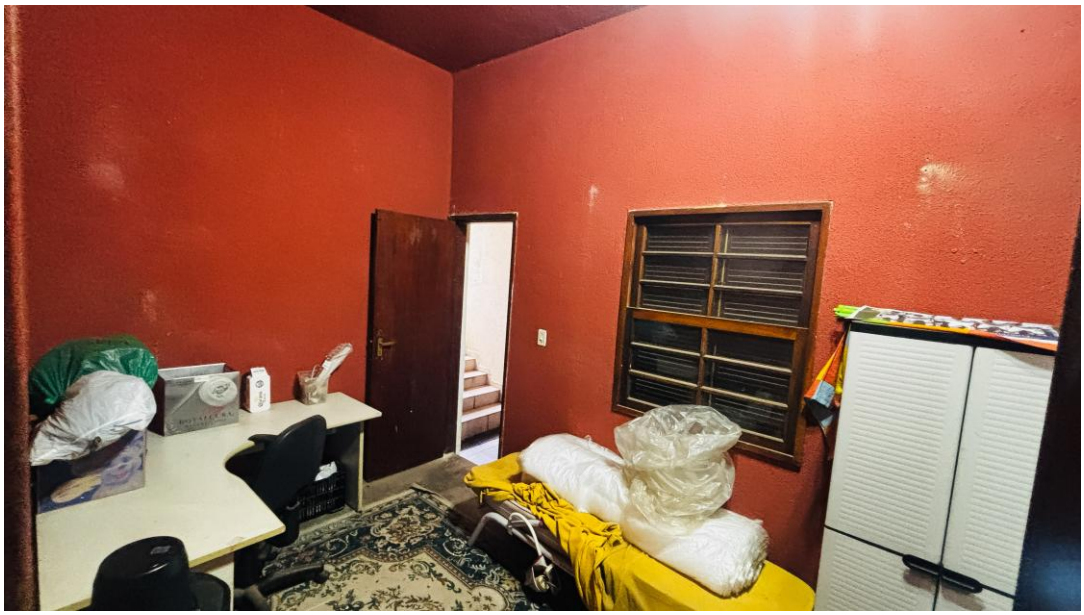
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 22 -

Foto 23 -



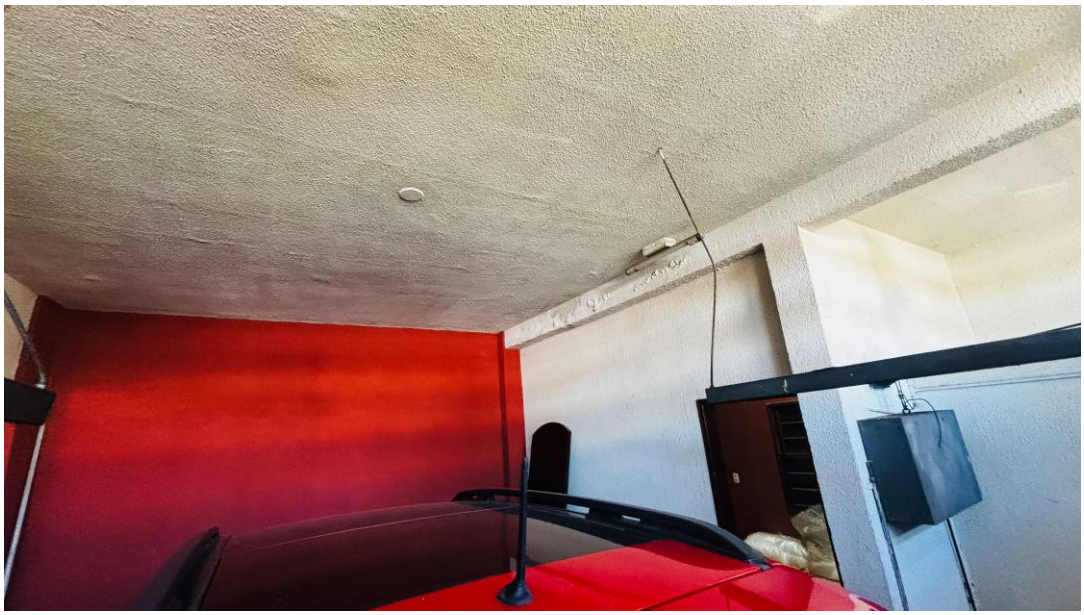
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 24 -

Foto 25 -

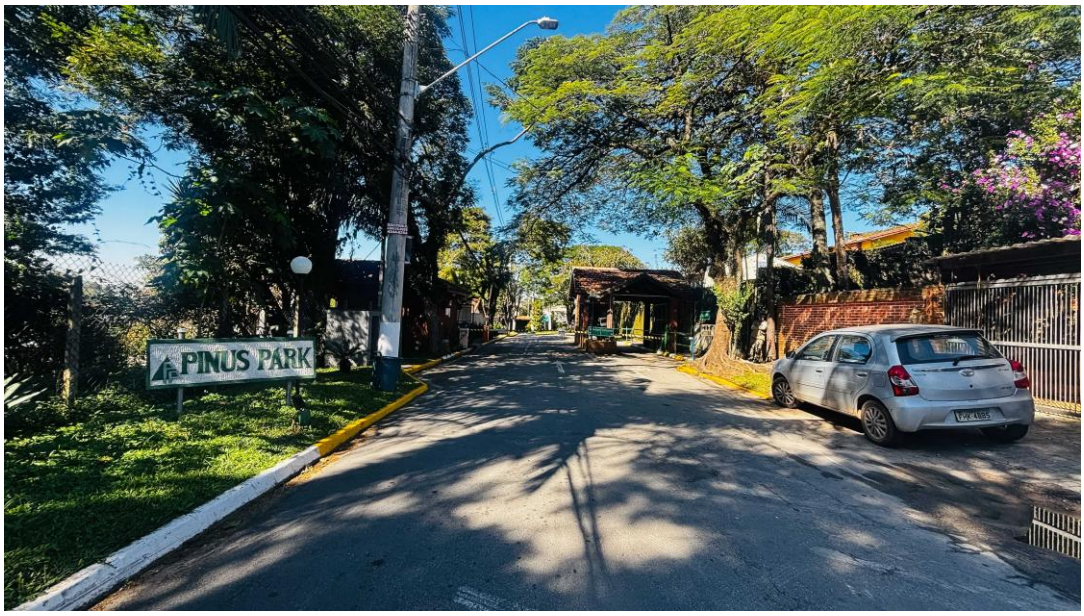


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 26 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: G3I Imobiliária (www.g3i.com.br/imovel/terreno-cotia-360-m/TE2581-G3I)

R_1 – Valor R$ 405.000,00 – com 360.00 m². Custo por m² R$ 1.125,00 (um mil cento e vinte e cinco reais)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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: Terra Granja Viana Imóveis (www.terragranjaviana.com.br/imovel/terreno-cotia-516-m/TE0304-TGV)

R_2 – Valor R$ 531.000,00 – com 516.00 m². Custo por m² R$ 1.029,07 (um mil e vinte e nove reais e sete centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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: Roberto Tossi (1199971-6007) (www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-na-granja-viana-cotia-sp-3011238016.html)

R_3 – Valor R$ 585.000,00 – com 465.00 m². Custo por m² R$ 1.258,06 (um mil duzentos e cinquenta e oito reais e seis centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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: Remax Gigante (www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa-de-condominio/venda/cotia/33-rua-hugo-erni-dah-mer/602141045-9)

R_4 – Valor R$ 450.799,20 – com 459.00 m². Custo por m² R$ 982,13 (novecentos e oitenta e dois reais e treze centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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: Remax Gigante (www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/cotia/33-rua-hugo-erni-dahmer/602141045-8)

R_5 – Valor R$ 736.999,20 – com 818.00 m². Custo por m² R$ 900,98 (novecentos reais e noventa e oito centavos)

Obs.: Dada a elasticidade dos negócios imobiliários será aplicado redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a 0,90). CAJUFA 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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, para apuração do **terreno**.

11.2 - Para chegar ao valor da **construção**, foi adotado o **"Método Evolutivo"**. A Norma ABNT NBR 14.653-2 define: No evolutivo, o valor do imóvel é a soma entre o terreno e as edificações. O valor do terreno é calculado pelo método comparativo, utilizando homogeneização. Para calcular a construção, multiplica-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB por um coeficiente (Ross-Heidecke).

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R$ 405.000,00	360,00	1.125,00
2	R$ 531.000,00	516,00	1.029,07
3	R$ 585.000,00	465,00	1.258,06
4	R$ 450.799,20	459,00	982,13
5	R$ 736.999,20	818,00	900,98
Média Preço m²			1.059,05

VM = R$ 1.059,05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

14. CÁLCULO DO TERRENO

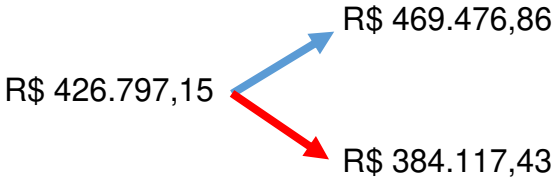
14.1 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 1.059,05	403.00 m²	R$ 426.797,15

MÉDIA GERAL	**ÁREA TOTAL**	**CONCLUSÃO**
R$ 1.059,05	403,00	**R$ 426.797,15**

14.2 - 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 terreno desse Laudo Pericial, é de **R$ 426.797,15 (Quatrocentos e vinte e seis mil, setecentos e noventa e sete reais e quinze centavos)**.

14.3 - 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 **10%** no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

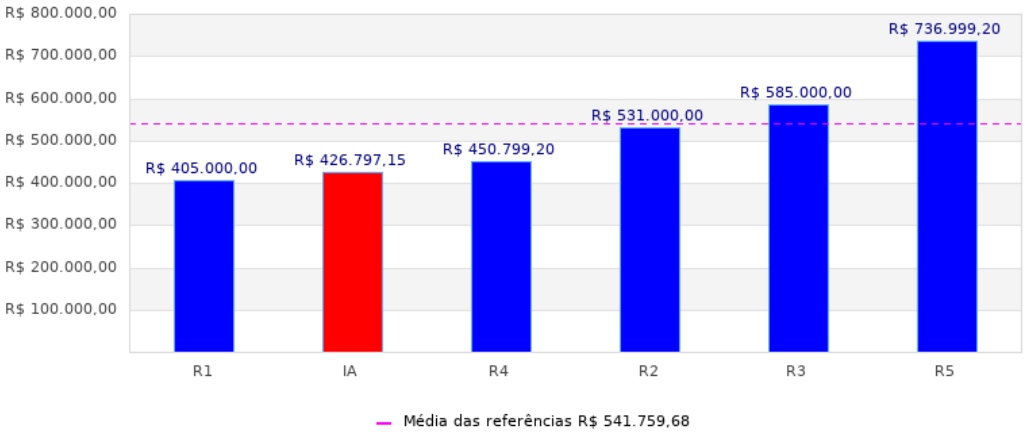


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

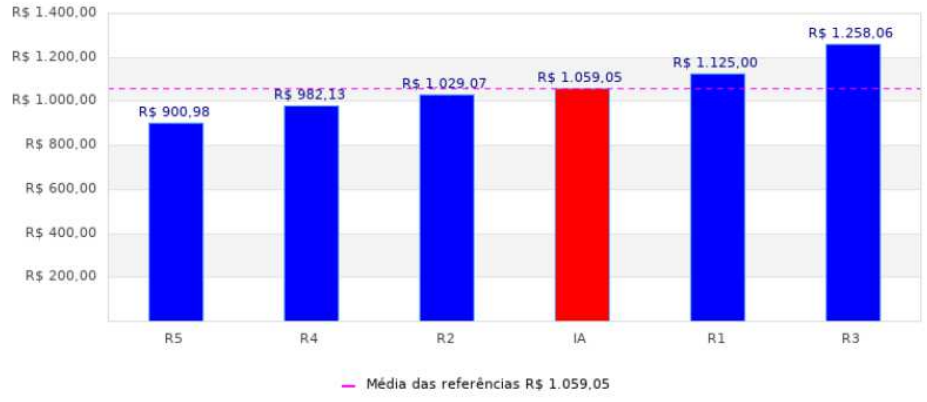
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14.4 - GRÁFICO COMPARATIVO



Comparação de Valores de Metro Quadrado dos Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

15. DAS EDIFICAÇÕES

15.1 - Para a adoção do Método evolutivo deve-se considerar e classificar a construção existente, após será aplicado o CUB, para identificação do valor atual mediante coeficiente de depreciação.

15.2 - A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais do imóvel, fator esse que predomina uma observação detalhada, onde se trata de imóvel de uso residencial, que fora construído parte alvenaria e parte madeira, tendo já alcançado mais da metade de sua vida útil, onde foram observados fatores que apontam desgastes no que tange a uso e desgastes naturais devido a ação do tempo.

15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: 40

Vida remanescente do bem: 25 anos

Percentual de vida útil já atingido: 61,53%

Padrão: R1-N

Área construída em m²: 231

Custo Unitário Básico - CUB/M²: R$ 2.480,51 (Ref. Maio /2025)

Custo total da edificação pronta: R$ 572.997,81

Depreciação F – 66,70%: R$ 382.189,50

Valor total das edificações atualizado: R$ 190.808,30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

16. CONCLUSÃO

16.1 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Fator de Comercialização (FC): Todas as características que envolvem o referido imóvel, tais como de sua situação, localização, características físicas, bem como da conjuntura imobiliária local e outros aspectos, já foram devidamente consideradas nos cálculos do valor do terreno (vide itens anteriores), assim, o Fator de Comercialização adotado será igual "**1.4**" com base no mercado da região. Do exposto anteriormente, o valor do imóvel resulta o valor do terreno mais o valor da edificação de acordo com a fórmula:

VI = (VT + VE) x FC

onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da edificação

FC = Fator comercialização

VI = (R$ 426.797,15 + R$ 190.808,30) x 1.4

VI = R$ 864.647,60 (Maio/2025)

(Oitocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e sete reais e sessenta centavos)

16.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria *in loco*, análise da documentação apresentada e tratamento por métodos válidos, que o valor de mercado do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R$ 864.647,60 (Oitocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e sete reais e sessenta centavos).**

16.3 - O Perito pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido. Neste caso o estabelecido para a lide é de**10%**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 30 de junho de 2025

Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

18. 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

CUB – Custo Unitário Básico

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

19. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapecerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

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

20. ANEXOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia

matrícula	ficha
48.234	1

Cotia, 10 de julho de 1987

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO, designado por LOTE Nº03 DA QUADRA "H", do loteamento denominado "PINUS PARK", situado no Bairro da Granja - Vianna, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo e que assim se descreve: mede 13,00 metros de frente para a Rua Albano Eugênio - Dahmer, por 31,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo - nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 403,00 metros-quadrados, confrontando do lado direito de quem da frente olha para o terreno com o lote nº02; do lado esquerdo com o lote nº04 e nos fundos com o Sistema de Recreio. -

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- nº23252-54-08-0192-00-000-1.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.01.Matrícula nº8.467 deste Cartório.-

PROPRIETÁRIOS:- IVAR ALBANO DAHMER, industrial e sua mulher RENATE DORO-THEA DAHMER, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº6.515/77, com RG.nºs2.022.859-SP e 2.204.586-SP,- inscritos no CPF/MF sob nº253.431.498-04, residentes e domiciliados à Rua Anésio Martins de Siqueira nº140, Pinus Park, Bairro da Granja Vianna, em Cotia-SP. -

O OFICIAL INTERINO: _____ p/ FERNANDO TEODORO ALVES.-

R.01.M- 48.234; em 10 de julho de 1.987.-
TITULO:- VENDA E COMPRA.-
Pela escritura de 19 de Maio de 1.987, (Livro 88-folhas 296) do Cartório de Registro Civil e Tabelionato do município de Itapevi, Comarca de Cotia Estado de São Paulo; os proprietários supra qualificados, transmitiram - por venda feita o imóvel objeto desta matrícula à LO YUAN SHENG, industriário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº6.515/77, com LO SZ HUI, do lar, ambos brasileiros, portadores dos RG . nºs3.566.688-SP e 5.271.395-SP, inscritos no CPF/MF nº519.432.478-20 e - 668.096.308-72, residentes e domiciliados à Rua Albano Eugênio Dahmer,326 Pinus Park, Granja Vianna, em Cotia-SP; pelo valor deCZ$200.000,00 (incluindo outro imóvel) - Valor deste ato:- CZ$100.000,00 - Valor Venal - CZ$53.534,52.-

O ESCREVENTE AUTORIZADO: _____ JOSÉ ROBERTO S. SANTOS .-

Custas:- Cz$2.352,80 + Cz$634,27 + Cz$470,56 =Cz$3.457,63.-

R. 02/Matrícula nº48.234, em 18 de outubro de 1.989.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada no dia 25 de setembro de 1.989, às fls. — segue no verso.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PREFEITURA COTIA — Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento

Certidão de Valor Venal Atualizada

CERTIDÃO

Nº 705266/2025

Inscrição: 23252.54.08.0192.00.000

Proprietário	Compromissário
EDNEA ALTHERMAN DOS SANTOS	

Local	Área Territorial M2
RUA ALBANO EUGENIO DAHMER Nº 97 BLOCO 1 GRANJA VIANNA LOTE L/03	403,00

Vlr m2 do Terreno	Vlr Venal do Terreno	Vlr M2 da Construção	Vlr Venal Prédio	Vlr Venal do Imóvel
R$ 263,59	R$ 104.499,39	R$ 710,42	R$ 363.259,33	R$ 467.758,72

Revendo 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 **2025** em **R$ 467.758,72 (QUATROCENTOS E SESSENTA E SETE MIL E SETECENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS E SETENTA 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 30 DE JUNHO DE 2025.

Código de Autenticidade

CVVBFD1A5AC34635D1DD5747362CAC84A75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PREFEITURA COTIA — Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento

Estado de São Paulo
CENTRO INTEGRADO TRIBUTARIO - CIT

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO NEGATIVA Nº. 167480/2025

Certificamos para os devidos fins e efeitos que NÃO CONSTAM DÉBITOS nesta municipalidade para a inscrição Imobiliária , até a presente data.

Requerente:	EDNEA ALTHERMAN DOS SANTOS
Inscrição Imobiliária:	23252.54.08.0192.00.000
Proprietario:	EDNEA ALTHERMAN DOS SANTOS
Local:	RUA ALBANO EUGENIO DAHMER Nº 97 BLOCO 1 GRANJA VIANNA LOTE L/03 QUADRA QD/H CEP 06710-750 COTIA SP

Ressalvando-se o direito da Fazenda Municipal de cobrar os débitos que venham a ser apurados.
Essa certidão é válida por 60 dias.

Certidão emitida através do Cidadão Online no site: https://cidadaocotia.giap.com.br.
Confirmação de autenticidade disponível no endereço acima.

Prefeitura do Municipio de Cotia, 30 de junho de 2025.

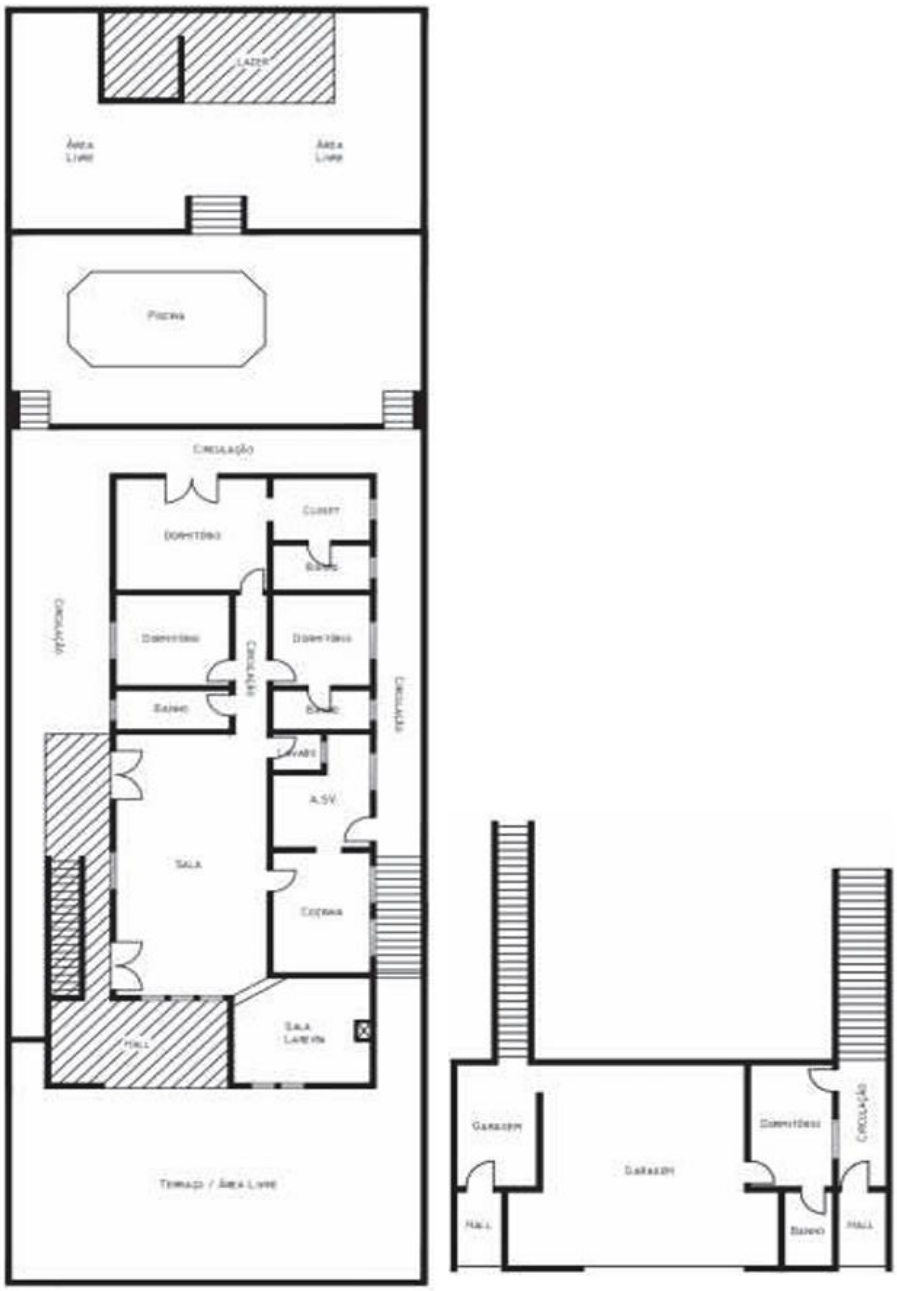
Código de Autenticidade

CIN552222853FD956CA1FD52FF08B6DC346

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/06/2025 às 11:51 , sob o número WCOA25700859092
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código kJPe4RqA.

Exmo. Sr. Juiz de Direito Dr. FELIPE MENEZES MAIDA, 1º Vara Cível de Cotia – SP.

Requerente: Banco do Brasil S/A.
Requerido: Mapsolo Engenharia Ltda
Ação: Cumprimento de sentença
Processo nº: 0004728-55.2019.8.26.0152

ADRIANO DOS SANTOS, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente manifestar a Vossa Excelência, sobre a petição às folhas 488/494.

A parte requerida indica em sua petição de impugnação que o trabalho pericial contém falhas técnicas, omissões e inconsistências normativas que comprometem a credibilidade e resultam em subavaliação do bem, gerando prejuízo à parte.

No item 1, a parte aponta que foi adotada metodologia prevista na Resolução COFECI nº 1066/2007" e que a mesma é inaplicável na esfera judicial.

Porém, deixou de observar a parte requerida, que o trecho que aponta a resolução do Cofeci no item 2.4 do Laudo Pericial, não se refere a metodologia adotada e sim competência infra legal do Corretor de Imóveis. Sendo assim a metodologia de fato utilizada, nos itens 11.1 /11.2 refletem a Norma ABNT NBR 14.653-2.

Item 2, a parte requerida aponta ausência de memorial de cálculo da edificação e Contradição entre valor venal e valor de mercado.

Ao analisar o Laudo, realmente faltou a inclusão da planilha do CUB assim como a tabela de depreciação de Ross-Heidecke, **fato esse que será corrigido no final desta manifestação**. Contudo, a falta de inclusão não afeta o valor apresentado, uma vez que foi justamente a base para os cálculos.

Sobre a divergência de valor de mercado com o valor venal, a parte requerida aponta **apenas** a distinção inferior da área construída, mas não destaca o valor do terreno que no Laudo representa 3 vezes mais que o valor venal. Porém deve-se saber que os parâmetros utilizados pela municipalidade se baseiam na Planta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2026 às 09:30 , sob o número WCOA26700020131
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código qe3RaaST.

Genérica de Valores estabelecida pela própria prefeitura, e não de acordo com o valor de mercado, sendo assim, a comparação do valor venal com o valor de mercado não é tema tratado nestes autos.

No item 3, a parte requerida aponta que o perito não trouxe comprovação das transações efetivadas das referências, e que tal exigência é elencada na NBR 14653 no item 8.2.3.

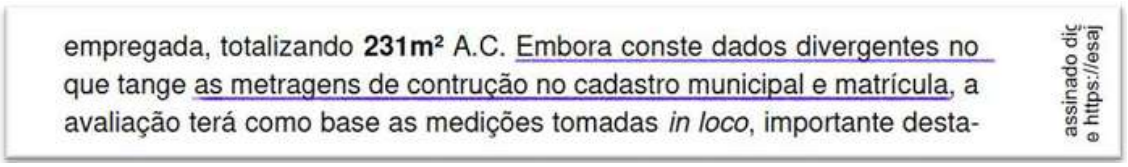
Primeiramente, a Norma não impede a utilização de amostras disponíveis a venda, o que diz é que precisa ter tratamento específico, o que foi adotado em cada amostra, com base na Norma CAJUJA 2019.

Sobre a variação de tamanhos das amostras, a homogeneização utilizada apontou o valor de m² da região, não há que se falar em padrão construtivo na comparação de **terrenos.**

Sobre o levantamento das amostras, o trabalho é colecionado após pesquisa, levantamento e contato com as imobiliárias anunciantes, a alegação da parte requerida interpreta como simples pesquisa na internet, é genérica.

No item 4, a parte requerida impugna a área construída apontada, pois a "real área construída" seria de **301,07m²** e que juntaria aos autos planta demonstrativa.

Ocorre que a parte requerida ao destacar este trecho do laudo pericial:


empregada, totalizando **231m²** A.C. Embora conste dados divergentes no que tange as metragens de contrução no cadastro municipal e matrícula, a avaliação terá como base as medições tomadas *in loco*, importante desta-

assinado dig
e https://esaj

Deixou de também trazer o restante da informação:

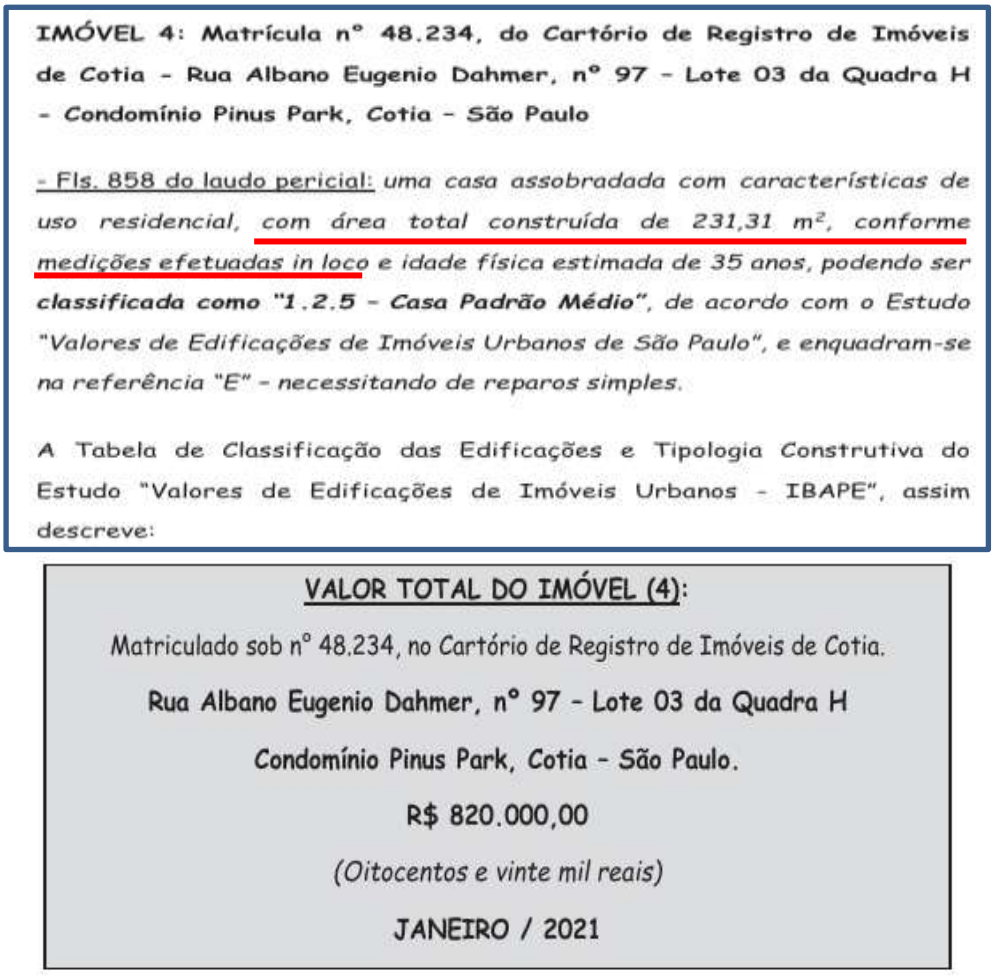
empregada, totalizando **231m²** A.C. Embora conste dados divergentes no que tange as metragens de contrução no cadastro municipal e matrícula, a avaliação terá como base as medições tomadas *in loco*, importante destacar que ficou a parte requerida de enviar ao perito documentos adicionais do imóvel, não tendo enviado até a presente data de assinatura deste laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2026 às 09:30 , sob o número WCOA26700020131
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código qe3RaaST.

No dia da diligência em companhia da Dra. Cassia (representante da requerida), foram feitas medidas do imóvel para constatar o seu tamanho, e foi constatado que as medidas (231m²) não eram compatíveis com a municipalidade, a Dra. Cassia se encarregou de enviar para o perito a planta que supostamente indicaria outra medida, porém não enviou, assim como também não trouxe para os autos em sua impugnação.

Conforme informado anteriormente foram adotadas as medidas coletadas *in loco,* não a medida ofertada pela municipalidade e muito menos por suposta planta que até o momento não foi anexada aos autos.

Contudo, este perito ainda assim buscou outras fontes e localizou outro Laudo Pericial deste mesmo imóvel, elaborado por outro profissional que tramita nesta mesma Comarca, onde também foram feitas medições que apontaram o mesmo tamanho encontrado neste trabalho:



IMÓVEL 4: Matrícula nº 48.234, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - Rua Albano Eugenio Dahmer, nº 97 - Lote 03 da Quadra H - Condomínio Pinus Park, Cotia - São Paulo

- Fls. 858 do laudo pericial: *uma casa assobradada com características de uso residencial, com área total construída de 231,31 m², conforme medições efetuadas in loco e idade física estimada de 35 anos, podendo ser* ***classificada como "1.2.5 - Casa Padrão Médio"****, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "E" - necessitando de reparos simples.*

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE", assim descreve:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (4):

Matriculado sob nº 48.234, no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

Rua Albano Eugenio Dahmer, nº 97 - Lote 03 da Quadra H

Condomínio Pinus Park, Cotia - São Paulo.

R$ 820.000,00

(Oitocentos e vinte mil reais)

JANEIRO / 2021

protocolado em 10/06/2021 às 10:59 , sob o nú

Fonte: 0003885-27.2018.8.26.0152

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2026 às 09:30 , sob o número WCOA26700020131
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código qe3RaaST.

Conforme demonstrado, o imóvel passou por duas avaliações de profissionais distintos, onde ambos são peritos do juízo, e ambos apontaram a mesma medida *in loco.* Exatamente como a parte requerida pede "*caberia ao Avaliador Judicial sua correta determinação",* e assim foi feito, com base no que se encontra em diligência, e o constatado foi de **231m²**.

Vossa Excelência, a impugnação da parte requerida aponta a falta de planilhas que não foram anexadas junto ao laudo, as planilhas faltantes se encontram nesta manifestação. Contudo a falta das planilhas não tem poder de alterar o valor final encontrado, e sim confirmar o que e como foram feitos os cálculos.

O valor final estabelecido permanece o mesmo, pois a metodologia empregada está de acordo com NBR 14.653. Importante destacar que o valor encontrado no outro trabalho mencionado é próximo do valor final deste trabalho, ou seja, a informação de que o imóvel tem medidas maiores não prevalecem, assim como os valores apresentados são inferiores ao mercado imobiliário daquela região também não devem prosperar, uma vez que foram obedecidos todos os passos prescritos na Norma para conclusão deste trabalho.

Nestes Termos,
Peço deferimento.

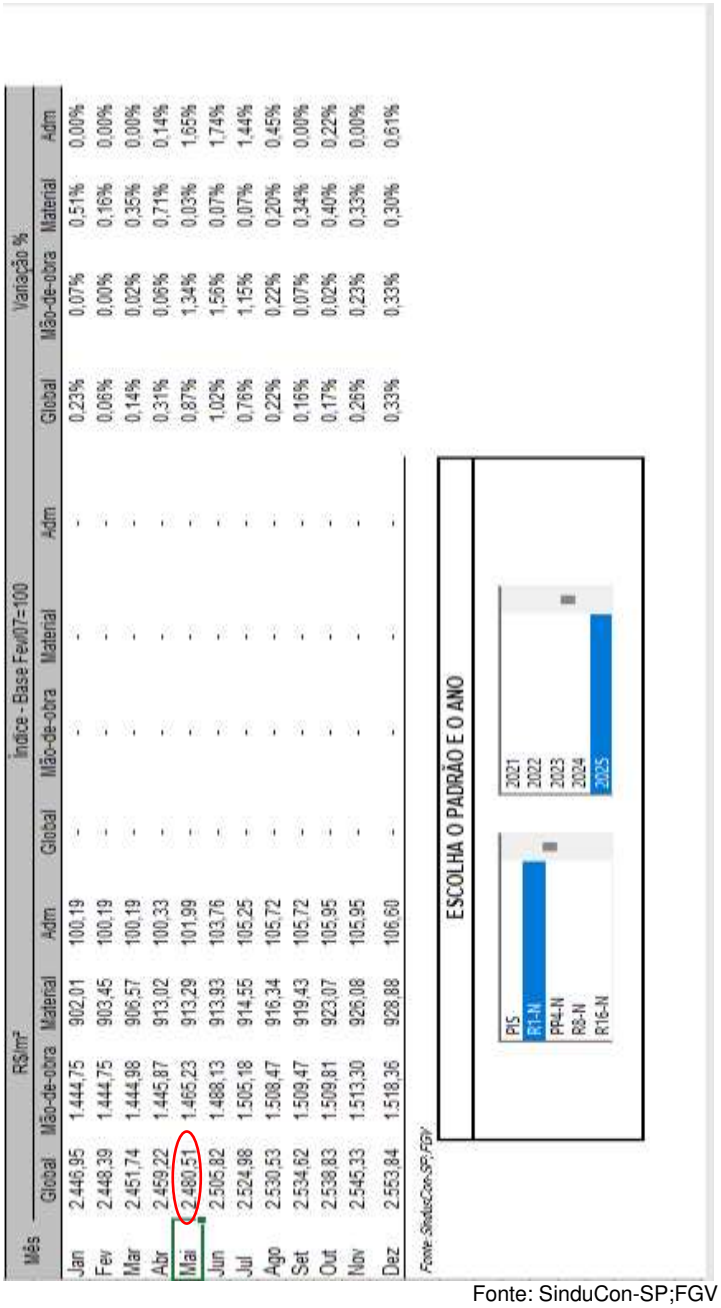
Cotia, 15 de Janeiro de 2026.

Adriano dos Santos
CRECISP nº 150.888
COFECI nº 21.866

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2026 às 09:30 , sob o número WCOA26700020131
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código qe3RaaST.

Anexos

Valor do CUB em maio de 2025



Mês	R$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm.	Global	Mão-de-obra	Material	Adm.	Global	Mão-de-obra	Material	Adm.
Jan	2.446,95	1.444,75	902,01	100,19	-	-	-	-	0,23%	0,07%	0,51%	0,00%
Fev	2.448,39	1.444,75	903,45	100,19	-	-	-	-	0,06%	0,00%	0,16%	0,00%
Mar	2.451,74	1.444,98	906,57	100,19	-	-	-	-	0,14%	0,02%	0,35%	0,00%
Abr	2.459,22	1.445,87	913,02	100,33	-	-	-	-	0,31%	0,06%	0,71%	0,14%
Mai	2.480,51	1.465,23	913,29	101,99	-	-	-	-	0,87%	1,34%	0,03%	1,65%
Jun	2.505,82	1.488,13	913,93	103,76	-	-	-	-	1,02%	1,56%	0,07%	1,74%
Jul	2.524,98	1.505,18	914,55	105,25	-	-	-	-	0,76%	1,15%	0,07%	1,44%
Ago	2.530,53	1.508,47	916,34	105,72	-	-	-	-	0,22%	0,22%	0,20%	0,45%
Set	2.534,62	1.509,47	919,43	105,72	-	-	-	-	0,16%	0,07%	0,34%	0,00%
Out	2.538,83	1.509,81	923,07	105,96	-	-	-	-	0,17%	0,02%	0,40%	0,22%
Nov	2.545,33	1.513,30	926,08	105,96	-	-	-	-	0,26%	0,23%	0,33%	0,00%
Dez	2.553,84	1.518,36	928,88	106,60	-	-	-	-	0,33%	0,33%	0,30%	0,61%

Fonte: SinduCon-SP;FGV

R1-N *Residência unifamiliar padrão normal:* 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2026 às 09:30 , sob o número WCOA26700020131
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código qe3RaaST.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10

Adriano dos Santos **adrianosantosperito@gmail.com** **11 9 9546-6372**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2026 às 09:30 , sob o número WCOA26700020131
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004728-55.2019.8.26.0152 e código qe3RaaST.