Exmo. Sr. Juiz de Direito Dr. Danniel Adriano Araldi Martins, 3ª Vara Cível do foro de Cotia – SP.

Requerente: Associação dos Adquirentes de Unidades No Residencial Vintage
Requerida: João Gilberto Venerando da Silva
Ação: Cumprimento de sentença
Processo nº: **0002630-92.2022.8.26.0152**

ADRIANO DOS SANTOS, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, o Laudo Pericial do imóvel da matrícula **95.189.**

Após concordância sobre o Laudo, solicito por meio desta, o levantamento dos honorários periciais.

Nestes termos,
Peço deferimento.

Cotia, 22 de abril de 2025.

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código IhyiXCMt.

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 - ABRIL 2025

Foto 01 -

ENDEREÇO

Rua Silvinha Araújo, 300 – Lote 37A – CEP 06715-610
Chácaras São Carlos (Residencial Vintage) – 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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 27
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 36
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 36
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 37
14. CÁLCULO DO TERRENO 38
15. DAS EDIFICAÇÕES 40
16. CONCLUSÃO 41
17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR 42
18. ABREVIATURAS 44
19. CURRÍCULO 44
20. ANEXOS 46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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: Associação dos Adquirentes de Unidades No Residencial Vintage - CNPJ: 11.461.873/0001-18

1.2 - Data da referência da pesquisa: 17 de abril de 2025

1.3 - Data da vistoria: 15 de abril de 2025

1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características intrínsecas e extrínsecas.

1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel descrito no termo de penhora nos autos do processo **0002630-92.2022.8.26.0152**.

1.6 - Categoria do IA: Residencial

1.7 - Estado de Conservação do IA: Em construção

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 **95.189** junto ao Registro de Imóveis de Cotia-SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos, foi possível conhecer o imóvel avaliando, juntamente com o Sr. Claudio (representante do residencial) e o Sr. João Gilberto (requerido).

4.2 - O imóvel avaliando se caracteriza como terreno de formato rentagular, e topografia plana, com 14.66 metros de testada para a rua Silvinha Araújo; 57,50 metros da frente para os fundos em ambos os lados e 14,66 metros nos fundos totalizando **842,95m²**, conforme descrito à matrícula.

4.3 - Durante a vistoria foi constatado a existência de construção de residencia unifamiliar padrão alto, em dois pavimentos, onde conta no térreo com Escritório, hall de circulação, sala de tv, cozinha, área de serviços, despensa, sala de estar, quarto de empregada, no pavimento superior sala de tv, hall de circulação, quatro suítes, sendo duas com sacada e uma com jacuzzi. Na área externa piscina com lavabo, área gourmet e garagem para 4 veículos totalizando **516,91m²**.

4.4 - Compulsando os autos do processo, analisando informações locais e de acordo com dados do google earth as edificações se iniciaram em meados de 2018, estando hoje em fase final de obra, podendo afirmar que está 95% concluída.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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

4.5 - Importante frisar que o Sr. João Gilberto ficou de enviar plantas e documentos da construção, porém até a data de assinatura deste Laudo, tais documentos ainda não foram enviados.

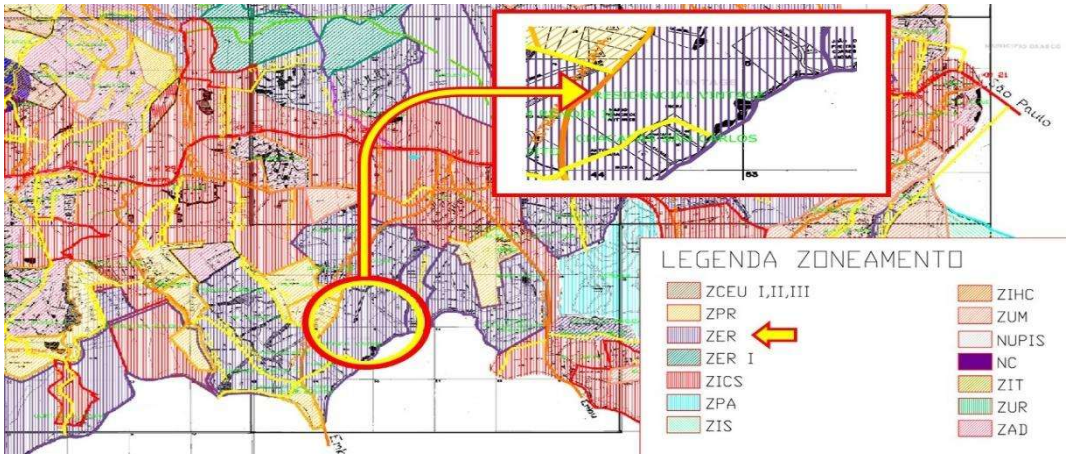
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel está localizando em empreendimento residencial de casas com alto padrão, onde possuí 460 lotes, tendo aproximadamente 350 casas prontas que contam muro perimetral, 198 câmeras de monitoramentos, asfalto, rede elétrica subterrânea, rede de água, esgoto (estação de tratamento), Portaria para controle de acesso, segurança armada 24 horas, no que tange a Lazer e esporte: Piscinas adulto e infantil, 2 quadras de tênis, Quadra de vôlei, Campo de futebol, Espaço fitness equipado, Sauna, Pista para caminhar ou correr, Sala de cinema com 25 poltronas, Sala de sinuca com mesa profissional, Sala de carteado, Salão de jogos, Salão de festas, Brinquedoteca, Playground e Mercado.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Localizada as margens da estrada do Capuava, na altura do km 26 da Raposo Tavares a região é bastante cohecida no município por centralizar alguns empreendimentos residenciais de alto padrão. Via esta que serve como alternativa para interligar com a cidade de Embu das Artes, e também ao Parque Industrial San José, ao Arautos do Evangelho e o Templo Budista Odsal Ling.

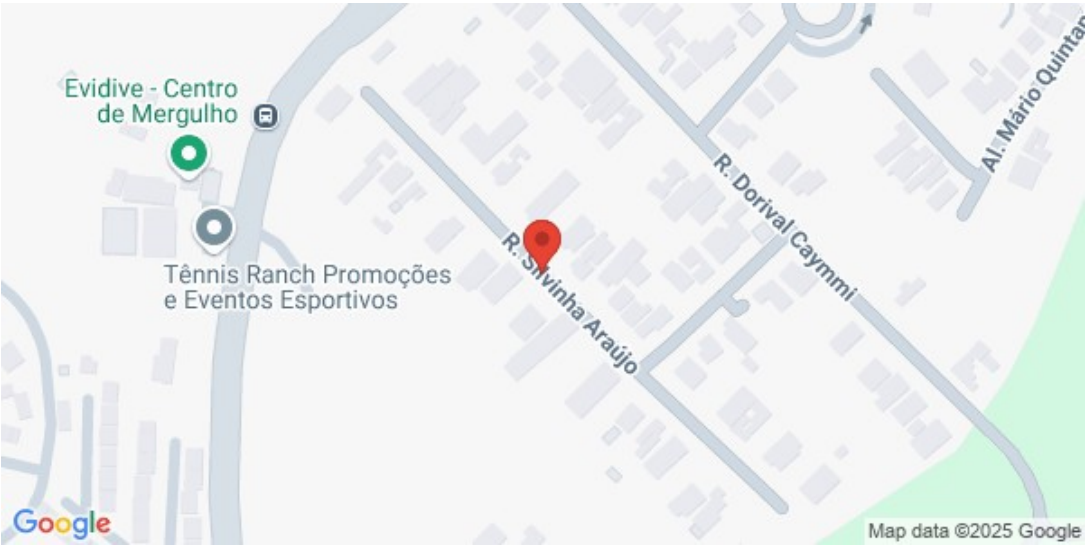
6.2 – De acordo com o plano diretor municipal, a região está inserida em zoneamento ZER (zona estritamente residencial).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 23253.42.31.0101.00.000

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 7.090,18

8.3 - Valor venal do terreno (842,95 m²) R$ 135.779,24

8.4 - Valor venal da construção (516,91 m²) R$ 533.105,94

8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 668.885,18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 -

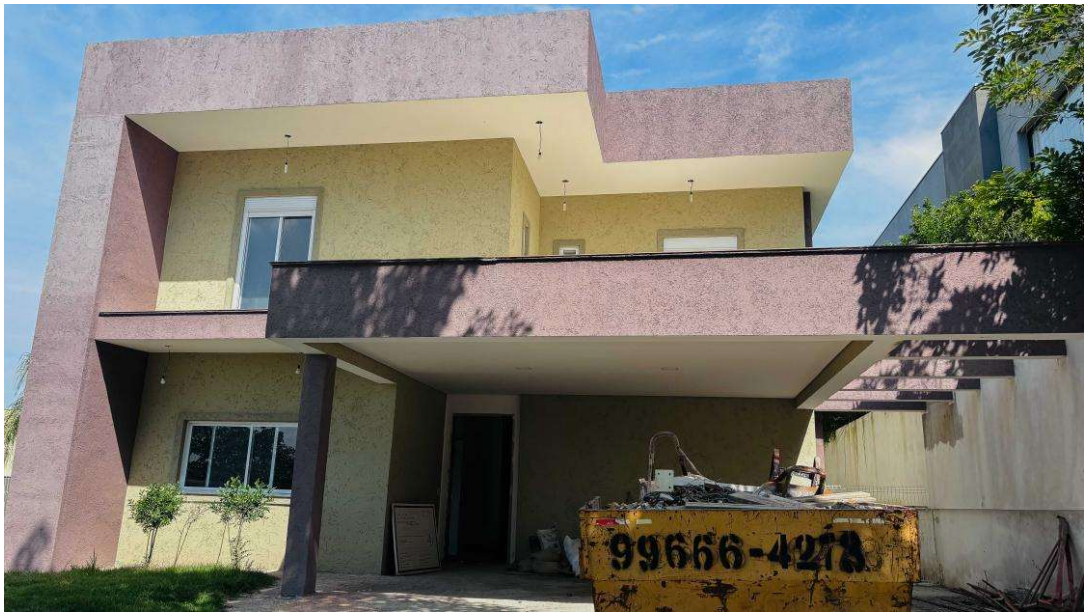
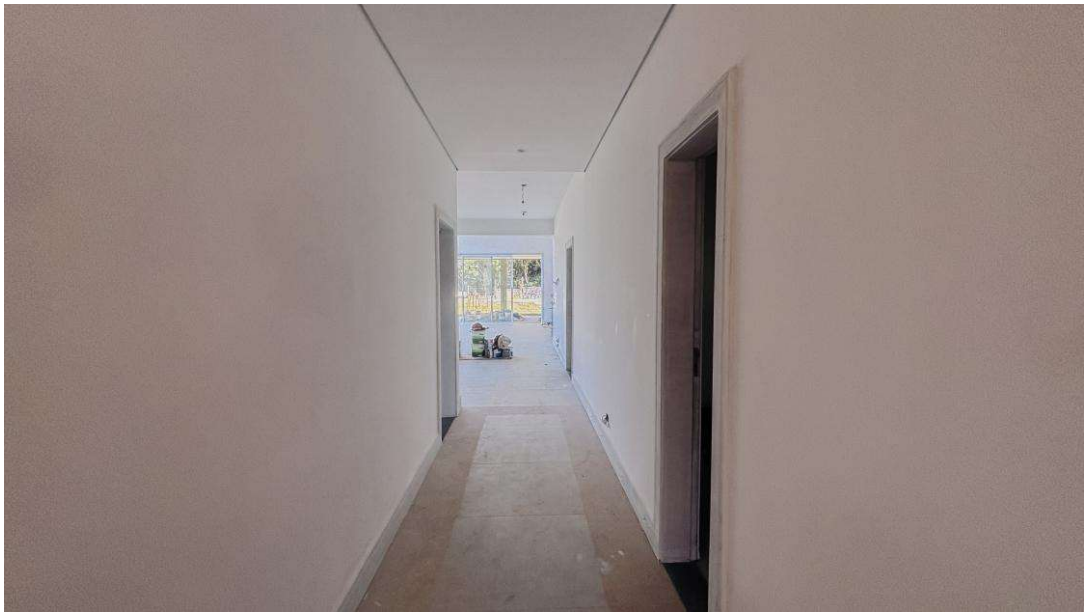


Foto 05 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 -

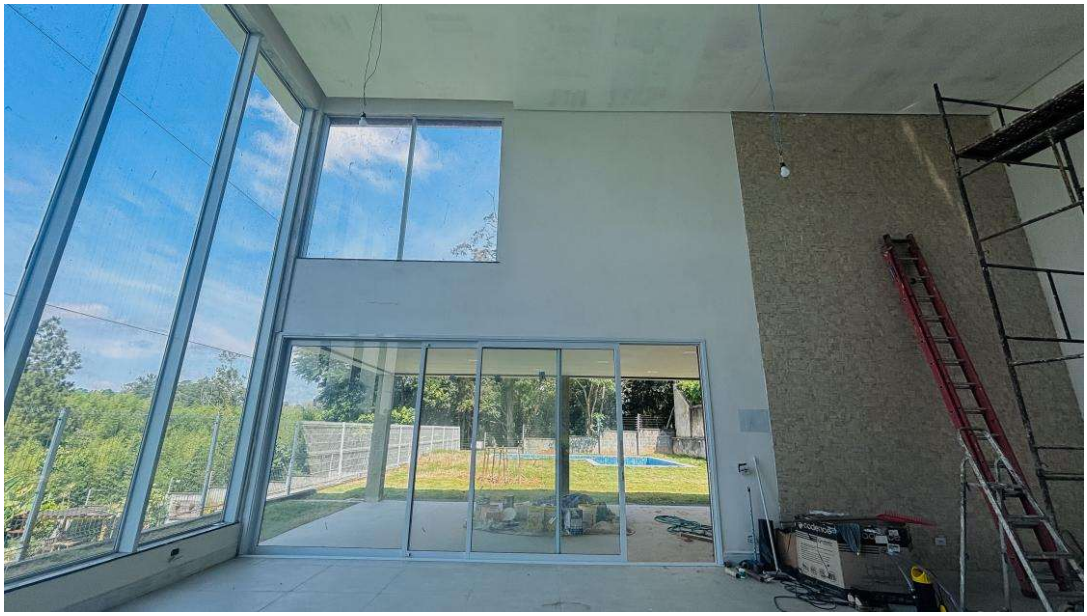
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 18 -

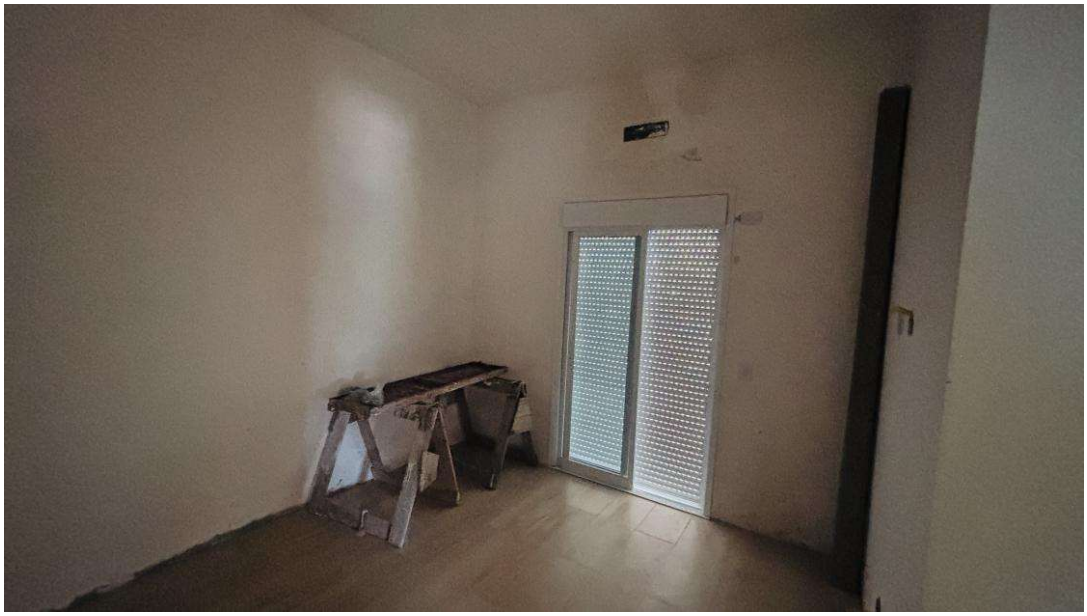


Foto 19 -

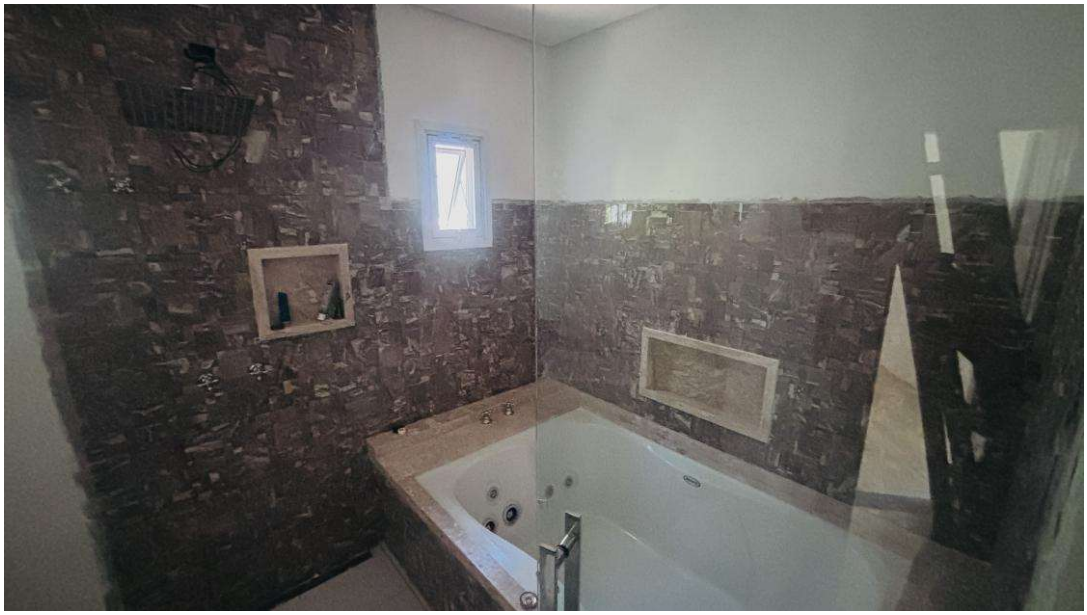
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 22 -

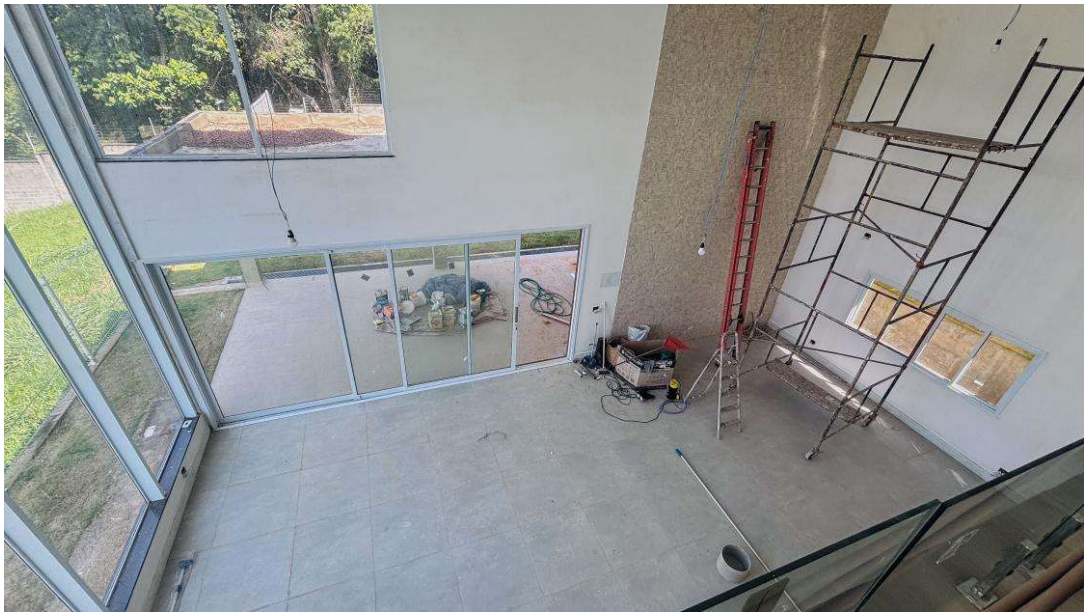


Foto 23 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 24 -

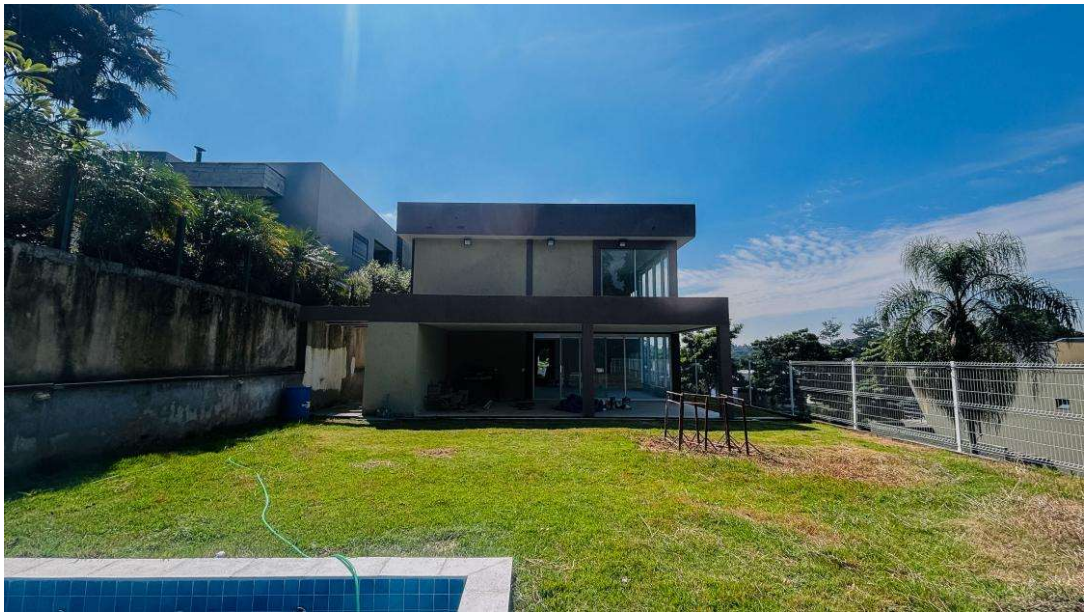


Foto 25 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 26 -

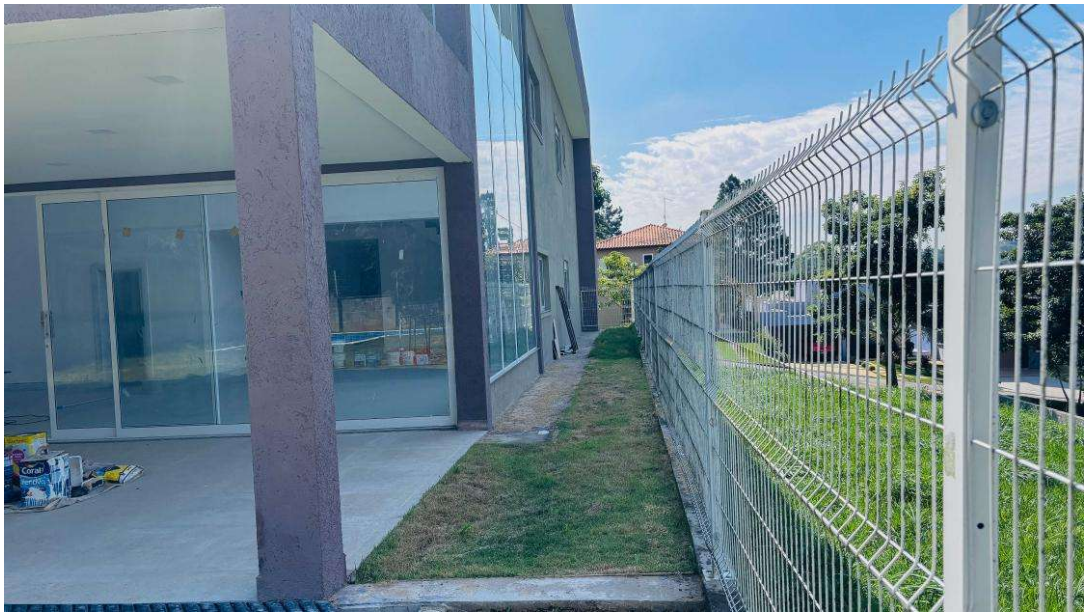


Foto 27 -

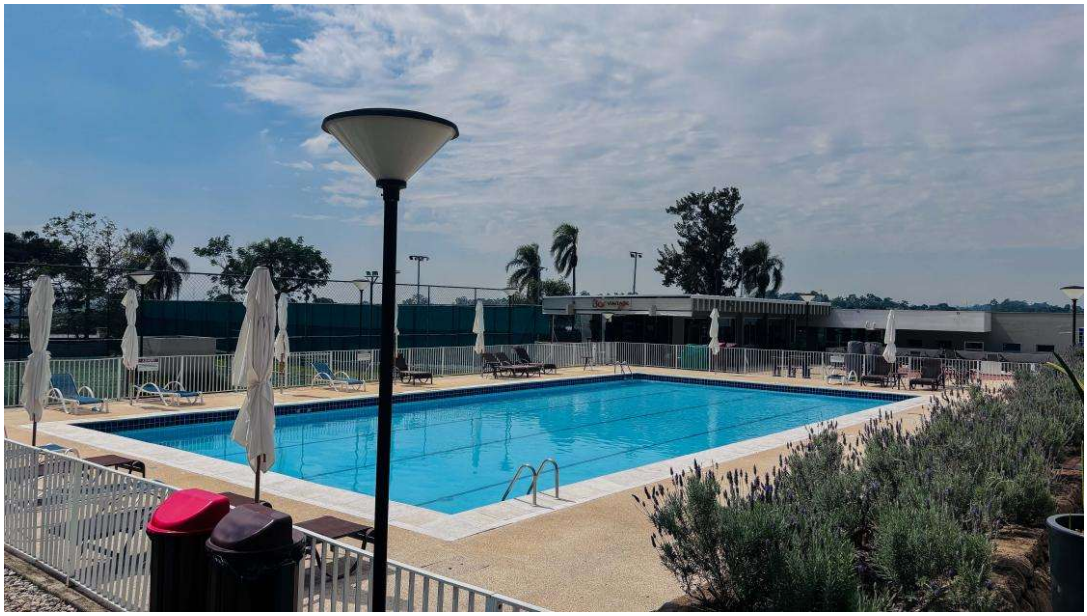
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 28 -

Foto 29 -



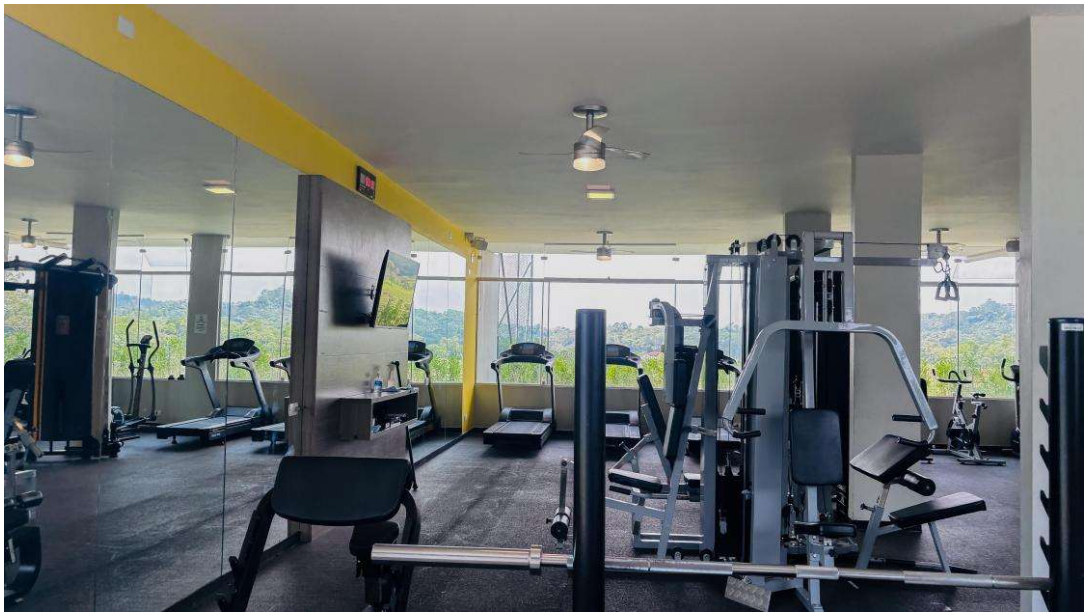
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 30 -

Foto 31 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 32 -

Foto 33 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 34 -

Foto 35 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 36 -

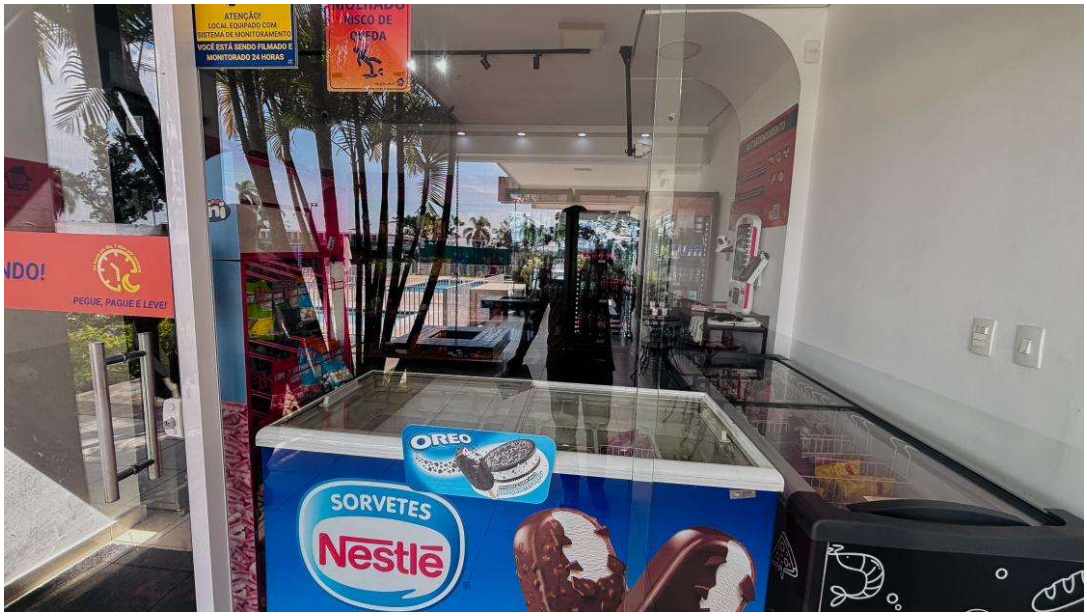
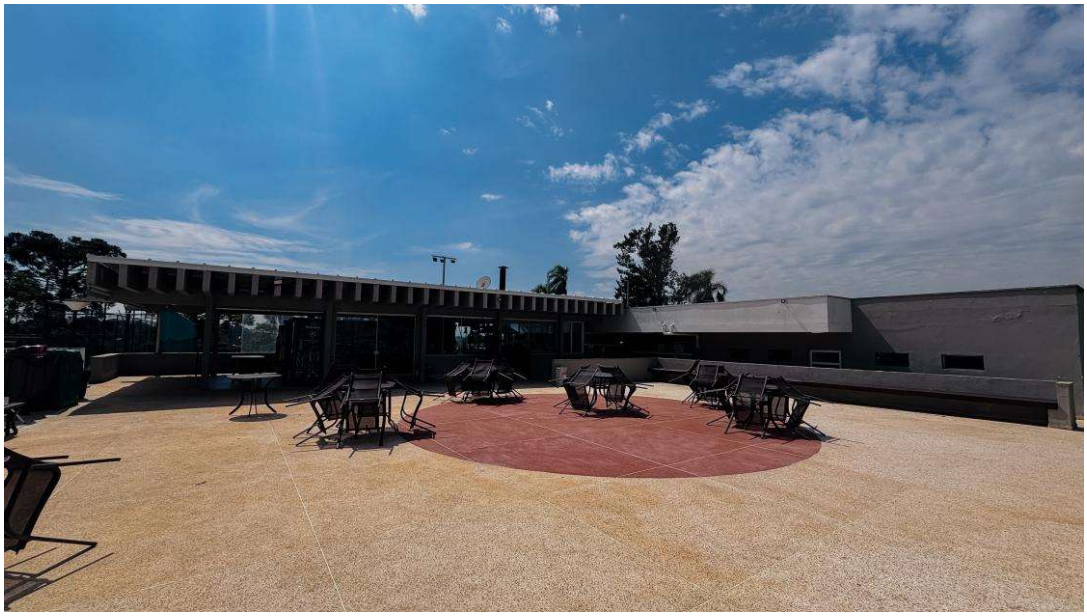


Foto 37 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 38 -

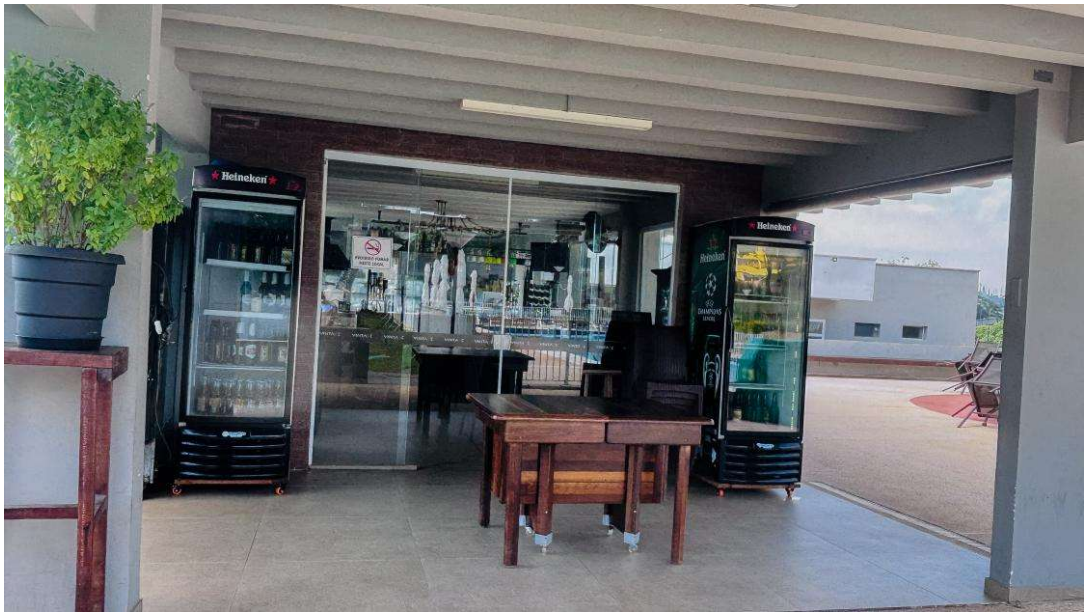


Foto 39 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 40 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

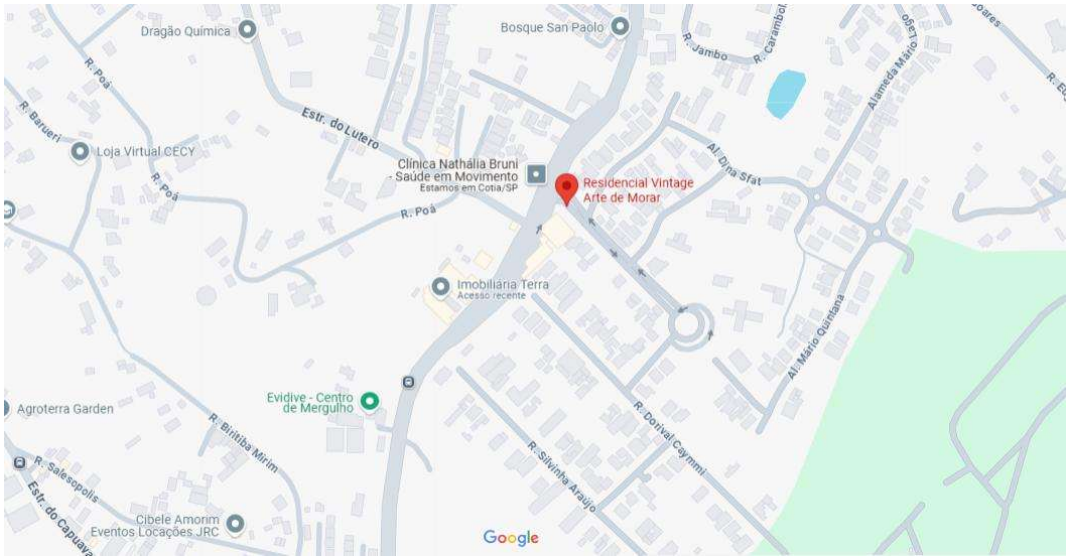
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Casa Noble Negócios Imobiliários (https://casanoble.com.br/imovel/CN7675/terreno-em-condominio-vintage-arte-de-morar-granja-viana-cotia/)

R_1 – Valor R$ 621.000,00 – com 501.00 m². Custo por m² R$ 1.239,52 (um mil duzentos e trinta e nove reais e cinquenta e dois centavos)

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

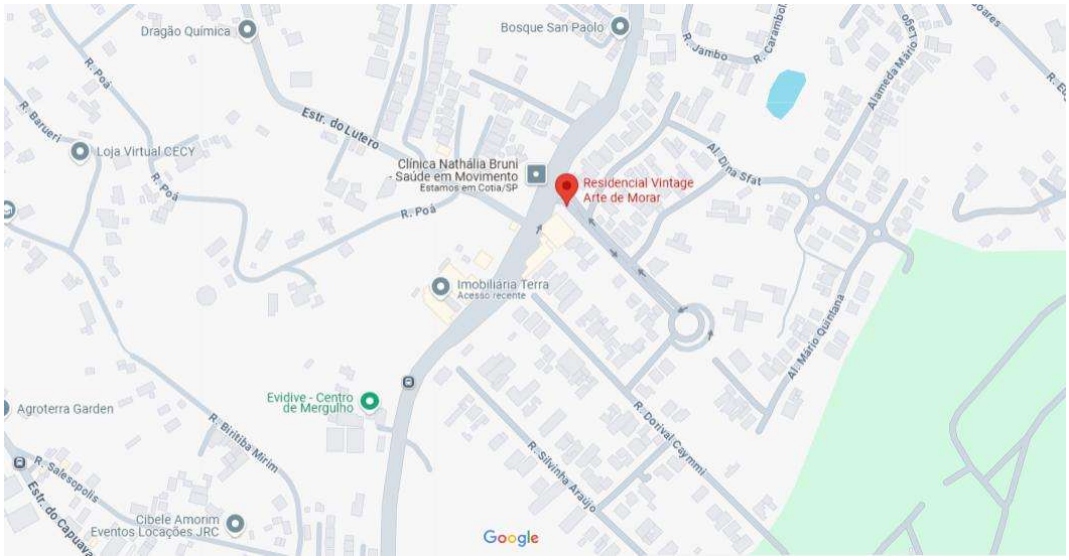
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Casa Noble Negócios Imobiliários (https://casanoble.com.br/imovel/CN7324/terreno-em-condominio-vintage-arte-de-morar-granja-viana-cotia/)

R_2 – Valor R$ 675.000,00 – com 506.00 m². Custo por m² R$ 1.333,99 (um mil trezentos e trinta e três reais e noventa e nove centavos)

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

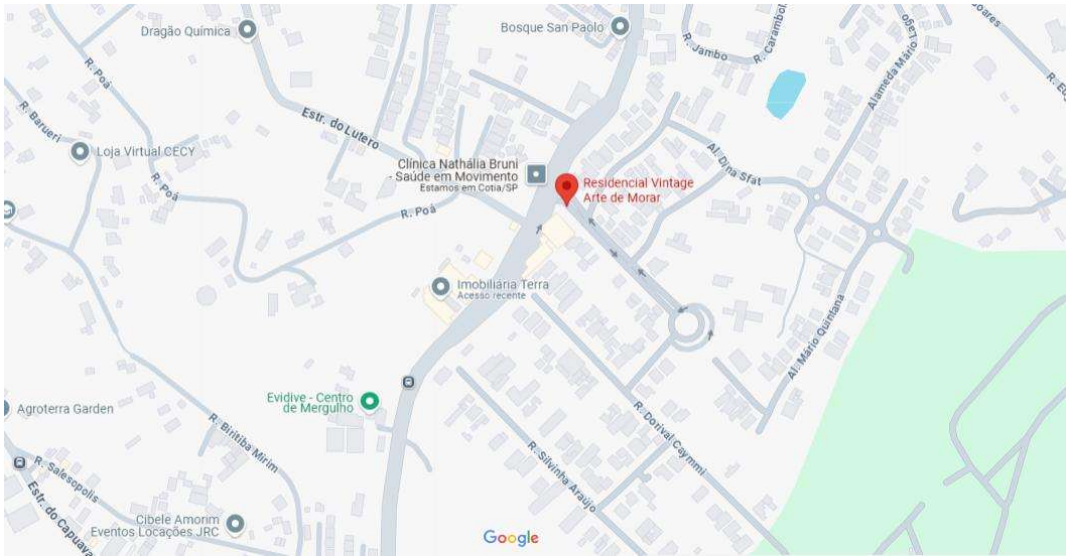
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Casa Noble Negócios Imobiliários (https://casanoble.com.br/imovel/CN5441/terreno-em-condominio-vintage-arte-de-morar-granja-viana-cotia/)

R_3 – Valor R$ 792.000,00 – com 505.00 m². Custo por m² R$ 1.568,32 (um mil quinhentos e sessenta e oito reais e trinta e dois centavos)

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

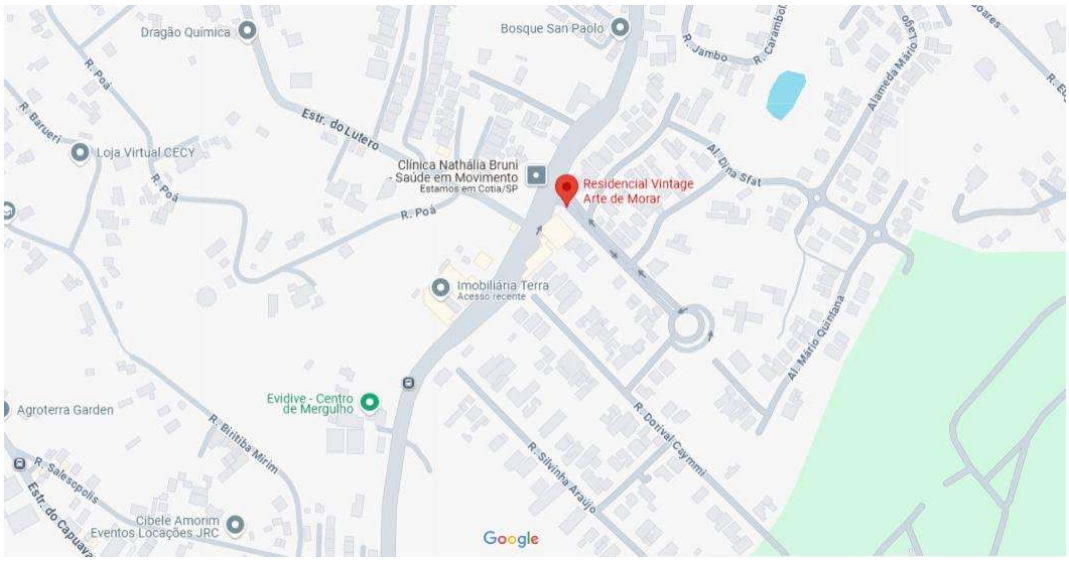
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Proinvest (www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-847-m/TE10755-PRO)

R_4 – Valor R$ 1.251.000,00 – com 847.00 m². Custo por m² R$ 1.476,98 (um mil quatrocentos e setenta e seis 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). CAFUJA 2019.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

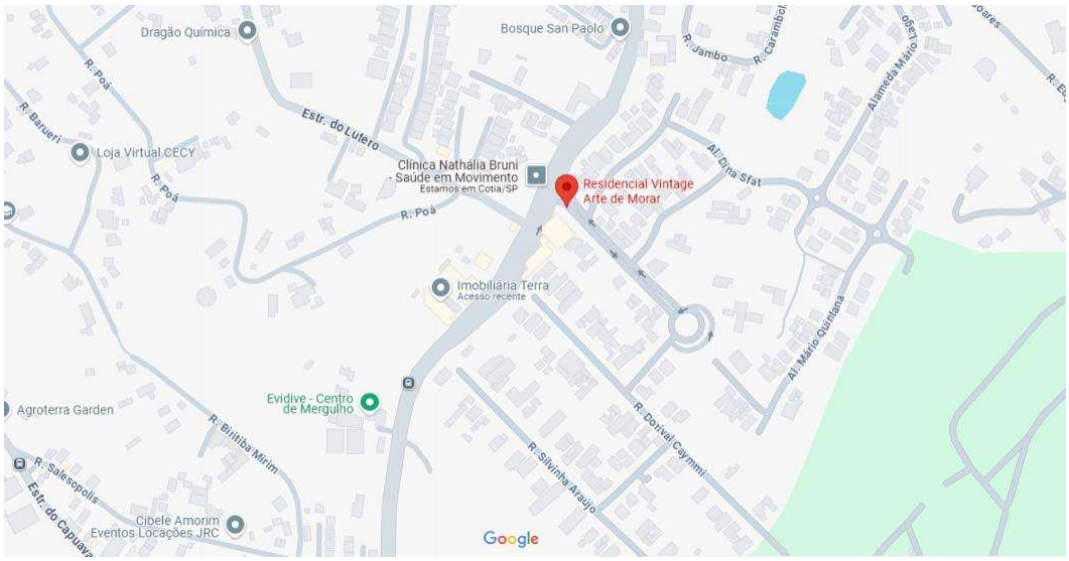
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Proinvest (www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-847-m/TE10889-PRO)

R_5 – Valor R$ 1.197.000,00 – com 847.00 m². Custo por m² R$ 1.413,22 (um mil quatrocentos e treze reais e vinte e dois centavos)

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

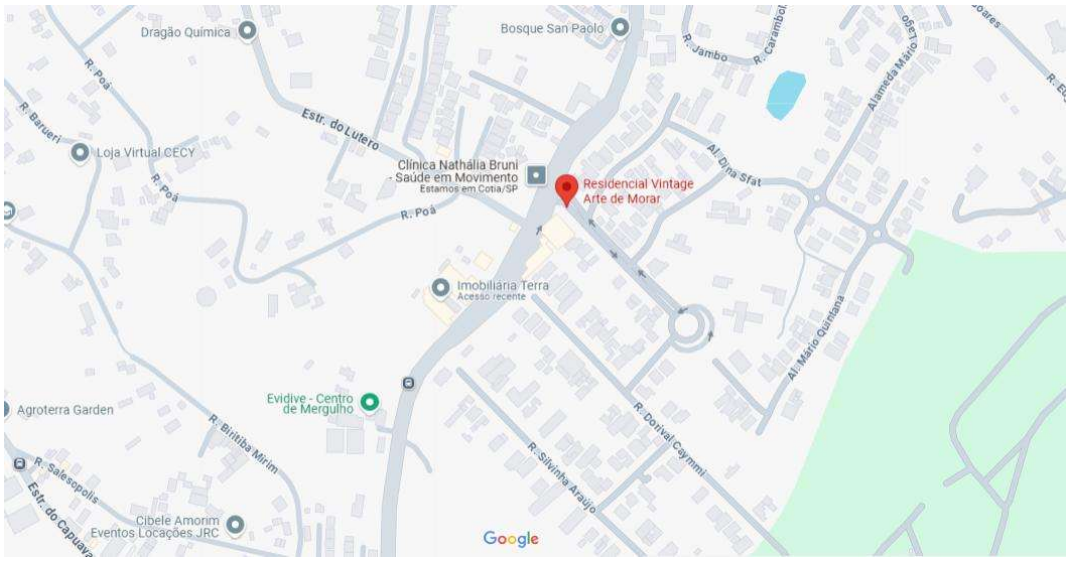
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Proinvest (www.proinvest.com.br/imovel/terreno-cotia-549-m/TE10637-PRO)

R_6 – Valor R$ 945.000,00 – com 549.35 m². Custo por m² R$ 1.720,21 (um mil setecentos e vinte reais e vinte e um centavos)

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

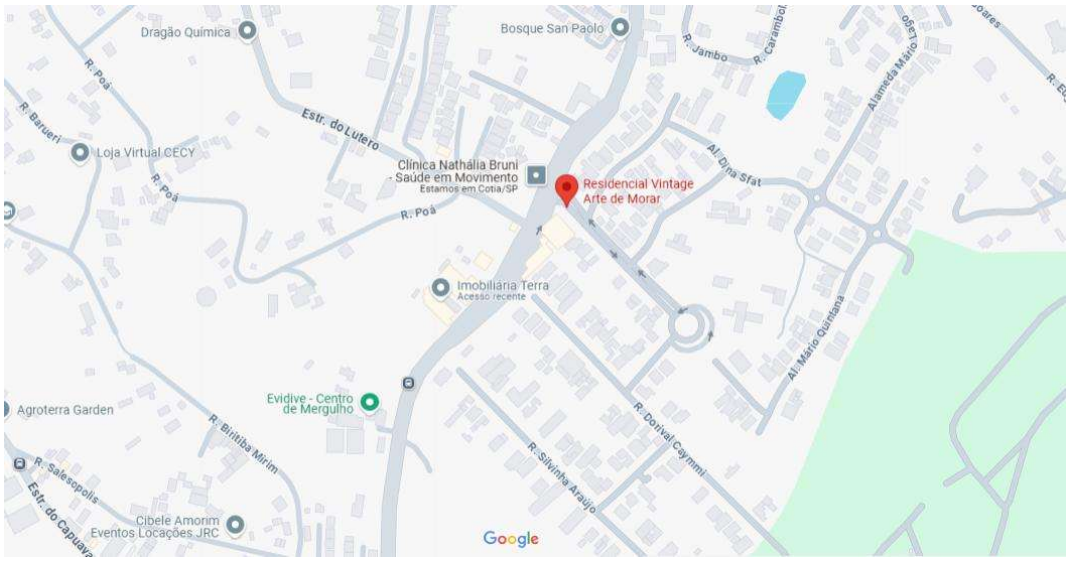
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: G3I Imobiliária (www.g3i.com.br/imovel/terreno-cotia-762-m/TE2781-G3I)

R_7 – Valor R$ 810.000,00 – com 762.00 m². Custo por m² R$ 1.062,99 (um mil e sessenta e dois reais e noventa e nove centavos)

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

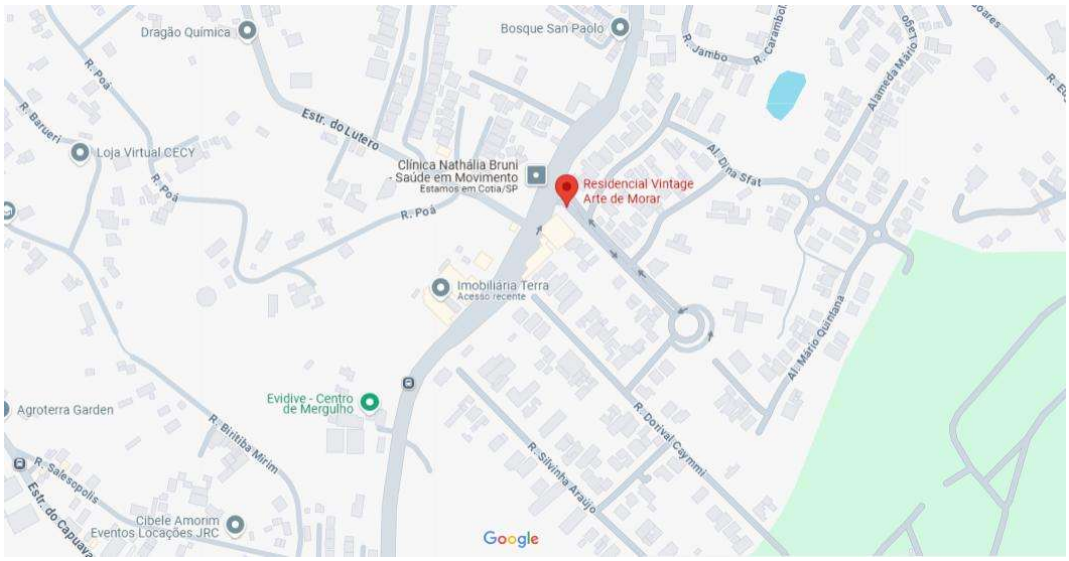
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: G3I Imobiliária (www.g3i.com.br/imovel/terreno-cotia-547-m/TE2905-G3I)

R_8 – Valor R$ 900.000,00 – com 546.70 m². Custo por m² R$ 1.646,24 (um mil seiscentos e quarenta e seis reais e vinte e quatro centavos)

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

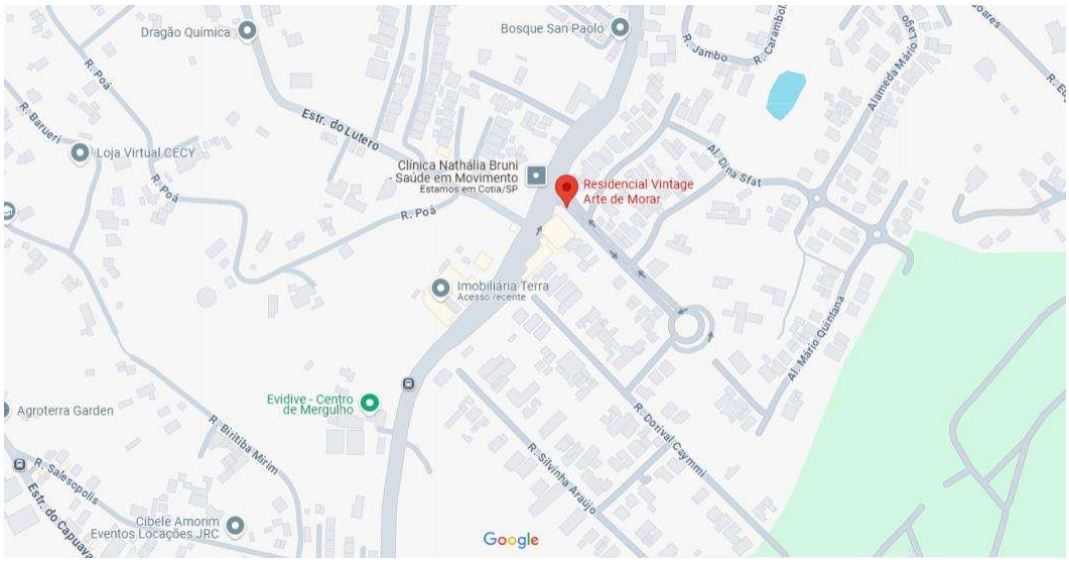
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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-850-m/TE0942-TGV)

R_9 – Valor R$ 1.355.400,00 – com 850.00 m². Custo por m² R$ 1.594,59 (um mil quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta e nove centavos)

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 no mesmo empreendimento 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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R$ 621.000,00	501,00	1.239,52
2	R$ 675.000,00	506,00	1.333,99
3	R$ 792.000,00	505,00	1.568,32
4	R$ 1.251.000,00	847,00	1.476,98
5	R$ 1.197.000,00	847,00	1.413,22
6	R$ 945.000,00	549,35	1.720,21
7	R$ 810.000,00	762,00	1.062,99
8	R$ 900.000,00	546,70	1.646,24
9	R$ 1.355.400,00	850,00	1.594,59
Média Preço m²			1.450,67

VM = R$ 1.450,67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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

14. CÁLCULO DO TERRENO

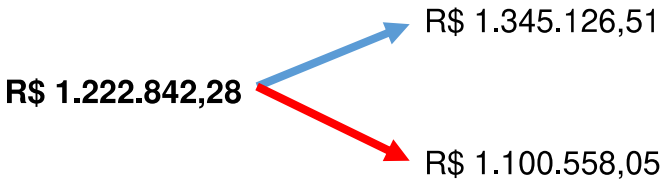
14.1 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 1.450,67	842.95 m²	R$ 1.222.842,28

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 1.450,67	842,95	**R$ 1.222.842,28**

14.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, o valor de mercado para a venda do terreno desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R$ 1.222.842,28 (Um milhão duzentos e vinte e dois mil, oitocentos e quarenta e dois reais e vinte e oito 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.

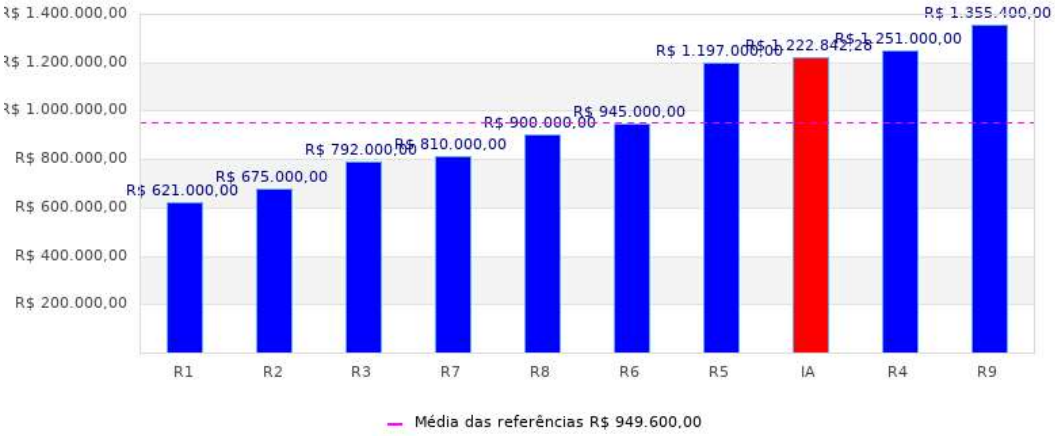


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

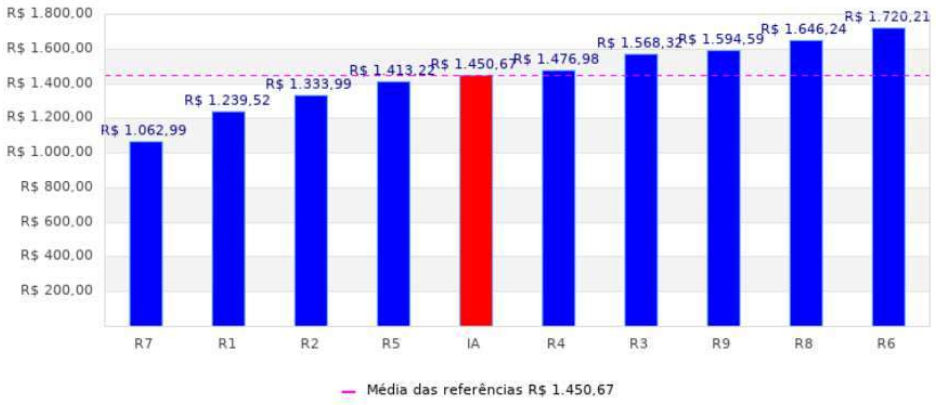
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 se encontra em fase final de obras, e não foram observados fatores de extrema importância no que tange desgastes e depreciação.

15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 65 anos

Idade do imóvel: Novo

Vida remanescente do bem: 65 anos

Percentual de vida útil já atingido: 0%

Padrão: R1-A

Área construída em m²: 516,91

Custo Unitário Básico - CUB/M²: R$ 2.974,49 (Ref. Março /2025)

Custo total da edificação pronta: R$ 1.537.543,63

Depreciação em função do estágio de obra – 5%: R$ 76.877,18

Valor total das edificações atualizado: R$ 1.460.666,45

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 "**2.05**" 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$ 1.222.842,28 + R$ 1.460.666,45) x 2.05

VI = R$ 5.501.192,90 (Março/2025)
(Cinco milhões quinhentos e um mil, cento e noventa e dois reais e noventa 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$ 5.501.192,90 (Cinco milhões quinhentos e um mil, cento e noventa e dois reais e noventa 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 **5**%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 22 de abril 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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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

20. ANEXOS

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

COTIA SÃO PAULO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
-95.189-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

Cotia, 18 de setembro de 2009

IMÓVEL: **UM TERRENO URBANO**, designado por **LOTE Nº "37-A"**, parte do lote 37, do loteamento denominado **"CHACARAS SÃO CARLOS"**, situado na Estrada do Capuava, Bairro do Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: mede 14,66 metros de frente para Rua Pêssego; de quem da referida rua olha para o imóvel mede do lado direito 57,50 metros, confrontando com o lote 36; do lado esquerdo mede 57,50 metros, confrontando com o lote 37-B; nos fundos mede 14,66 metros, confrontando com propriedade de Agostinho Maria, encerrando uma área total de 842,95 metros quadrados.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23253.42.31.0101/0123.00.000.-

REGISTRO ANTERIOR: R.11/M-2.619, de 12/12/2008 deste Registro. -

PROPRIETÁRIA: **E.P.C. – EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 01.602.789/0001-13, com sede na Rua Martiniano Lemos Leite, nº 38, prédio nº 01, Bairro do Barro Branco, nesta cidade de Cotia-SP.-

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado conferi e achei conforme. -

O OFICIAL SUBSTº
D.R$5,93

Bel. RICARDO A. B. DIAS. -
Prot. 170.874 – W.X.R. -

Av.01, em 08 de novembro de 2011. -

RAZÃO SOCIAL -

Pela escritura pública adiante mencionada, e conforme prova o instrumento particular de terceira alteração do contrato social, firmado em 26 de fevereiro de 2009, nesta cidade de Cotia-SP, registrado sob nº 195.588/09-5 em 05 de junho de 2009, na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, microfilmado sob nº 173.302 deste Registro, procedo a presente para constar que E.P.C. EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSULTORIA LTDA., já qualificada, teve sua razão social alterada para **"E.P.C. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA"**. -

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -
D.R$10,91

Segue verso

MOD. 10

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100
Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4614-1[illegible]
www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

Página 1 de 3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

Inscrição: 23253.42.31.0101.00.000 **Matricula:** **Recibo:** 2025 - 99 - 0044047 **Data de Emissão:** 17/04/2025
Proprietário: TORE ALBERT MUNCK
Responsável: TORE ALBERT MUNCK
End. Imóvel: RUA SILVI******* Nº 300 MOINHO VELHO LOTE 37A QUADRA XX CEP 06***-610 COTIA SP
Loteamento: CH SAO CARLOS **Bairro:** MOINHO VELHO **Condominio**
End. Entrega: RUA S********** ANTONIO Nº 237 VL STO ANTONIO CEP 06***-370 COTIA SP

Situação	Cobrança	Testada	Fr. Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área
		14,66	1,00	0,00	842,95	516,91

Tipo Edificação	Utilização	Vlr. Venal do Terr.	Vlr. Venal do Prédio	Vlr. Venal do Imov./Trib.	Vlr. M² Terreno
		135.779,24	533.105,94	668.885,18	223,00

Vlr. Anual a Pagar	Vlr. Venal do Exces.	Vlr. M² Constr.	Imposto	Imposto	Imposto de
7.090,18	0,00	1.031,33	0,00	7.090,18	0,00

Imposto	Nr. Parc.	Vlr. por Parc.
0,00	12	590,85

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

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 POSITIVA TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO POSITIVA Nº. 137372/2025

Certificamos para os devidos fins e efeitos que a inscrição Imobiliária abaixo descrita encontra-se EM DÉBITO com esta Municipalidade até a presente data.

Inscrição Imobiliária:	23253.42.31.0101.00.000		
Proprietário:	TORE ALBERT MUNCK		
Local do Imóvel:	RUA SILVINHA ARAUJO Nº 300 MOINHO VELHO LOTE 37A QUADRA		
Lote:	37A	**Quadra:**	XX

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

Prefeitura do Municipio de Cotia, 22 de Abril de 2025.

Código de Autenticidade
CIPC1C3A658689C99D68611058E5DD0BB23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Março de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,97	300,60	0,00	0,00	3,11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2025

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.149,57	56,12
Material	843,48	41,18
Despesas Administrativas	55,43	2,71
Total	2.048,48	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,92%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2025 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.002,75	0,24	**R-1**	2.451,74	0,14	**R-1**	2.974,49	0,15
PP-4	1.873,97	0,27	**PP-4**	2.292,45	0,14	**R-8**	2.408,79	0,13
R-8	1.790,51	0,28	**R-8**	2.048,48	0,12	**R-16**	2.616,57	0,11
PIS	1.388,25	0,27	**R-16**	1.990,50	0,11			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, março de 2025 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.378,12	0,08	**CAL-8**	2.514,59	0,08
CSL-8	2.055,84	0,09	**CSL-8**	2.212,82	0,10
CSL-16	2.741,78	0,08	**CSL-16**	2.895,62	0,10

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.176,60	0,20
GI	1.166,80	0,20

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2025 às 10:10 , sob o número WCOA25700534878
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002630-92.2022.8.26.0152 e código ASz3aWnQ.