

# LAUDO TÉCNICO

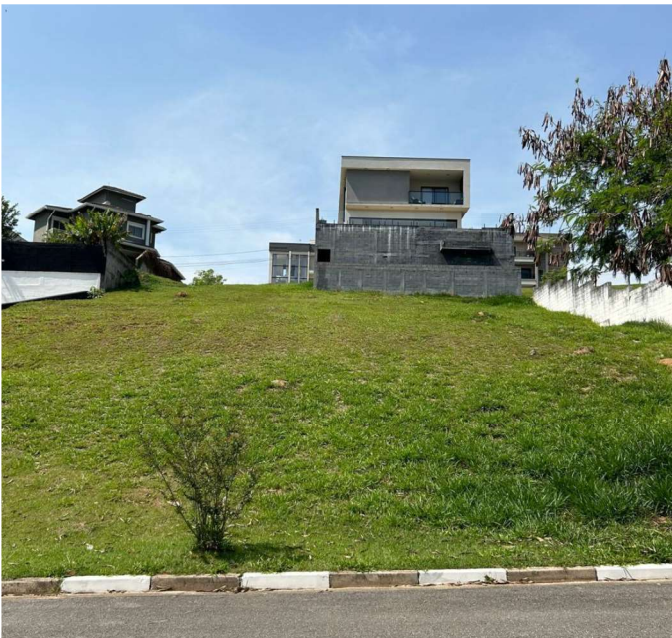
## DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Outubro de 2024



BRUNNA GARCIA  
ENGENHARIA CIVIL

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

|                                                                                                                                     |                                      |                                                                                                         |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Endereço do imóvel</b><br>Alameda dos Lagos nº 239 Portão/Rincão, lote 16 quadra AZ                                              |                                      |                      |                                    |
| <b>Cidade</b><br>Cotia                                                                                                              | <b>UF</b><br>SP                      |                                                                                                         |                                    |
| <b>Objetivo da avaliação</b><br>Valor de Mercado do Imóvel                                                                          |                                      |                                                                                                         |                                    |
| <b>Finalidade da avaliação</b><br>Precificação do Imóvel                                                                            |                                      |                                                                                                         |                                    |
| <b>Solicitante e/ou interessado</b><br>Juiz(a) de Direito, Renata Meirelles Pedreno                                                 |                                      |                                                                                                         |                                    |
| <b>Exequente/Executado</b><br>Associação dos Proprietários dos Residencial dos Lagos<br>Isis Andrade de Souza                       |                                      | <b>Especificação (fundamentação / precisão)</b><br><br>Grau de fundamentação III e Grau de precisão III |                                    |
| <b>Tipo do imóvel</b><br>Terreno                                                                                                    | <b>Área do imóvel (m²)</b><br>500,15 |                                                                                                         |                                    |
| <b>Metodologia</b><br>Método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento de dados através do modelo de regressão linear. |                                      | <b>Perspectiva de liquidez do imóvel</b><br><br>Alta                                                    |                                    |
| <b>Valor de avaliação do imóvel</b><br>R\$ 335.000,00                                                                               |                                      | <b>CPF do Perito (a)</b><br>117.026.226-06                                                              |                                    |
| <b>Nome do Perito (a)</b><br>Brunna Mariana Pereira Garcia                                                                          |                                      | <b>Formação do RT</b><br>Engenharia Civil                                                               | <b>CREA do RT</b><br>5071351730-SP |
| <b>Nome do responsável técnico (RT)</b><br>Brunna Mariana Pereira Garcia                                                            |                                      | <b>CPF do RT</b><br>117.026.226-06                                                                      |                                    |
| <b>Atuação</b><br>Perita Judicial                                                                                                   |                                      | <b>ART</b><br>2620241855528                                                                             |                                    |

Cotia, 25 de outubro de 2024.

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal



## SUMÁRIO

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 1. INTRODUÇÃO .....                                            | 4  |
| 1.1. ESCOPO.....                                               | 4  |
| 1.2. LIMITAÇÕES .....                                          | 4  |
| 1.3. RESTRIÇÕES DE USO E DISTRIBUIÇÃO.....                     | 5  |
| 2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....                                   | 5  |
| 2.1. DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO..... | 6  |
| 2.2. DA LOCALIZAÇÃO .....                                      | 8  |
| 2.3. DA CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....                          | 8  |
| 2.4. DA CONSIDERAÇÃO SOBRE O MERCADO.....                      | 10 |
| 2.5. ARBITRAGEM DO VALOR DO IMÓVEL.....                        | 11 |
| 2.5.1. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS .....                  | 12 |
| 2.5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....                        | 15 |
| 2.5.3. RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....                            | 16 |
| 2.5.4. PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES.....         | 16 |
| 3. CONCLUSÃO .....                                             | 18 |
| 4. ANEXOS .....                                                | 19 |
| 4.1. MEMORIAL DE CÁLCULO .....                                 | 19 |
| RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....                                     | 34 |
| 4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....                               | 36 |

O presente laudo tem como objetivo estabelecer o valor de mercado do imóvel, representando seu valor em termos monetários na data de referência da avaliação, considerando características e tendências do segmento de mercado, abrangendo concorrência, estrutura, conduta e desempenho.

O método de avaliação utiliza análise exploratória de dados, técnicas estatísticas, pesquisa no mercado imobiliário e considera a situação econômica do país, o laudo está fundamentado nas normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, assegurando critérios padronizados para uma avaliação precisa do imóvel.

No que tange ao escopo deste Laudo Técnico de Avaliação, a Perita Judicial, realizou as seguintes atividades:

- ## 1.2. LIMITAÇÕES

Página 4 de 42

Para a arbitramento do valor de mercado do imóvel foi utilizado inferência estatística. Portanto, devido à natureza probabilística intrínseca a esse método, o valor resultante representa uma estimativa sujeita a uma margem de variação.

É importante salientar que a vistoria técnica de campo foi realizada de forma sensorial e não invasiva. O laudo técnico contempla apenas o momento da inspeção e que problemas que possam surgir posteriormente não estão contemplados.

Os procedimentos e as interpretações presentes neste Laudo Técnico têm origem em fontes de informações públicas e documentos disponibilizados pelas partes. A Perita não se responsabiliza pela totalidade, fidedignidade e exatidão dessas fontes.

### 1.3. RESTRIÇÕES DE USO E DISTRIBUIÇÃO

Este documento destina-se exclusivamente ao uso do **EXMO.SR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - SP**, no âmbito do processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0152, não podendo ser distribuído a terceiros (clientes ou agentes externos, por exemplo) para qualquer utilização, exceto por determinação judicial.

Além disso, é expressamente vedada a cópia ou reprodução deste documento para uso ou distribuição comercial, a modificação deste documento, ou de qualquer outra forma dispor de tais informações, está sujeito às responsabilidades e sanções legais.

## 2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

No dia 23 de março de 2024, foi realizada vistoria técnica de campo, com o objetivo de avaliar o estado geral do imóvel, obtendo informações relevantes relativas à região onde está inserido o imóvel, suas condições de infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários, usos predominantes, vocação, topografia, solo, acessos, polos valorizantes e/ou desvalorizantes. Todas as atividades foram conduzidas por profissionais habilitados na área de engenharia civil, devidamente registrados no órgão de classe, e seguindo o padrão de conformidade com as normas técnicas

vigentes. As informações coletadas durante a vistoria serão detalhadas e reportadas a seguir.

## 2.1. DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Com base na vistoria técnica realizada foi possível obter as seguintes informações, características e dimensões do imóvel avaliado:

Tabela 1: Informações disponíveis do imóvel

| INFORMAÇÕES DO IMÓVEL   |                                                                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo                    | Terreno                                                                                 |
| Matrícula / Transcrição | 82.696 (Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Cotia – Estado de São Paulo) |
| Inscrição Cadastral     | 23162.12.02.0040.00.000                                                                 |
| Ocupação do imóvel      | Sem ocupação                                                                            |
| Endereço                | Alameda dos Lagos, 239 residencial dos Lagos, Rincão, Cotia, SP, 06705.600              |
| Lote                    | 16                                                                                      |
| Quadra                  | Quadra “AZ”                                                                             |
| Valor Venal / Certidão  | R\$ 36.914,26                                                                           |

Tabela 2: Característica do imóvel

| CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL |           |                                          |     |
|--------------------------|-----------|------------------------------------------|-----|
| Área Total               | 500,15 m² | Distância ao Rodovia Raposo Tavares (Km) | 1,9 |
| Área Construída (m²)     | 0         | Financiamento                            | Sim |
| Topografia do terreno    | Aclive    |                                          |     |

O imóvel está localizado no Condomínio Residencial dos Lagos, na Alameda dos Lagos, 239, no bairro Rincão, Cotia, SP, CEP 06705-600. O condomínio está situado na altura do km 28,5 da Rodovia Raposo Tavares, no lado direito da rodovia sentido Cotia, oferecendo fácil acesso aos moradores.

Com uma área total de 500,15 m² e uma topografia em aclive, o terreno é exclusivo para a construção de uma edificação unifamiliar.

Condomínio com infraestrutura de lazer completa com Piscina, Quadra Poliesportiva, Fitness Center, Playground, Salão de Jogos, Quiosque com Churrasqueira e Salão de Festas, ruas asfaltadas, portaria com controle de acesso e segurança 24 horas. Em local alto e com muito verde, a maioria dos lotes usufruem de uma vista encantadora!

- \* 387 lotes
- \* Lotes de 300 a 1.000 m
- \* Área total: 344.757m<sup>2</sup>
- \* Área de Lazer: 19.368m<sup>2</sup>
- \* Área verde preservada: 50.030m<sup>2</sup>
- \* Infraestrutura Urbana com água potável da Sabesp
- \* Rede elétrica e iluminação da Eletropaulo
- \* Guias e sarjetas com captação de águas pluviais

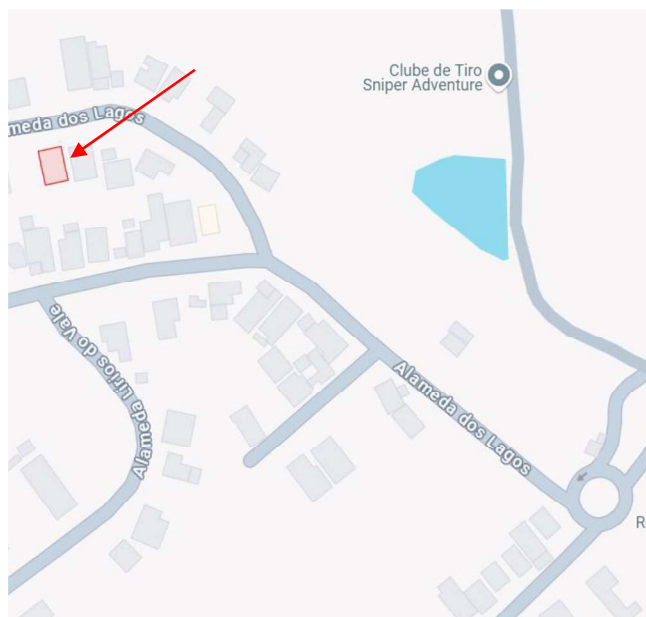
Localizado no Km 28,5 do lado direito da Raposo Tavares - Condomínio fechado distante 1,9 Km da rodovia.



## 2.2. DA LOCALIZAÇÃO

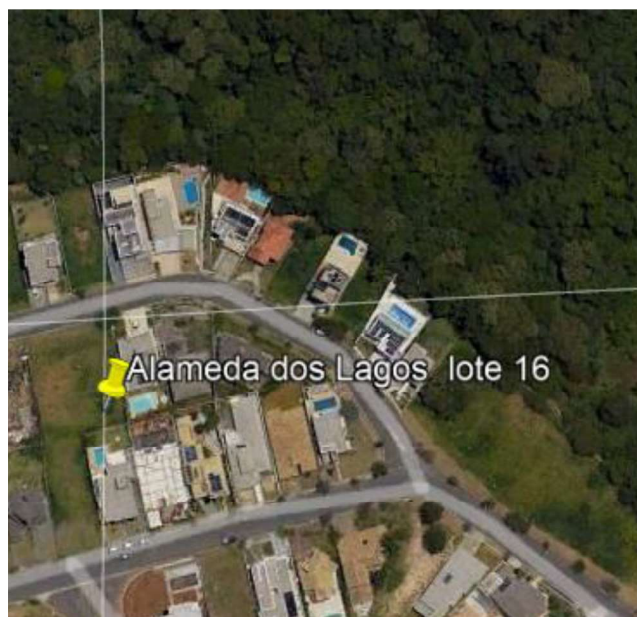
O imóvel objeto desta análise situa-se na Alameda dos Lagos, n° 239, Lote 16, Quadra “AZ” Jardim Rincão, Cotia, SP, 06705-600.

Figura 1: Localização do Imóvel



Fonte: Google Maps

Figura 2: Vias de acesso ao imóvel



Fonte: Google Earth

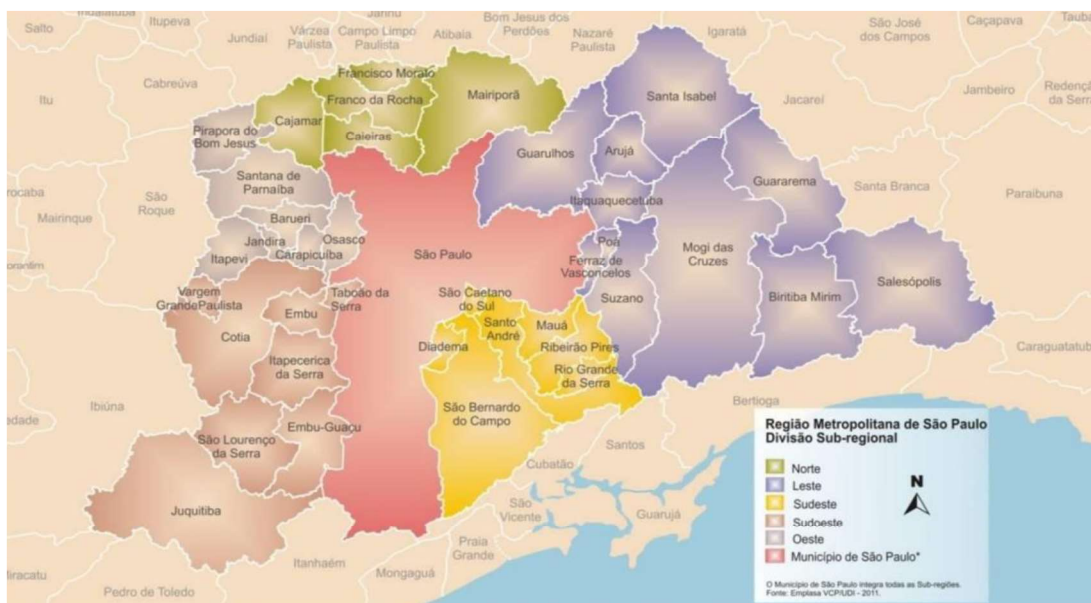
## 2.3. DA CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está situado no bairro Jardim Rincão, localizado na zona urbana do município de Cotia, integrando a sub-regional sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Conforme os dados mais recentes do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população local do município de Cotia atinge aproximadamente [274.413](#) de habitantes.

A área beneficia-se de uma infraestrutura abrangente, compreendendo redes de abastecimento de água potável, pluvial e esgoto, fornecimento de energia elétrica, pavimentação asfáltica, conectividade à internet e acessibilidade através de transporte coletivo.

Posicionado entre os bairros Vila Jovina, Granja Clotilde e Jardim Rio das Pedras, região mista, caracterizada por uma densidade populacional média. A localidade conta com indústrias, comércios e residenciais próximos, sendo empresas de grande e médio porte como, por exemplo: empresas de logística, hipermercados, farmácias, restaurantes e entre outros.

Figura 3: Região Metropolitana de São Paulo



Fonte: Emplasa VCP/UDI – 2011

Com aproximadamente 9,9 quilômetros do centro de Cotia, o imóvel possui um acesso conveniente, situado a apenas 1,9 quilômetros da Rodovia Raposo Tavares.

Além disso, beneficia-se de uma acessibilidade adicional, com fácil conexão à Rodovia Rodoanel Mário Covas. A área circundante é marcada por uma considerável movimentação de pedestres e veículos, agregando dinamismo e conveniência ao empreendimento.

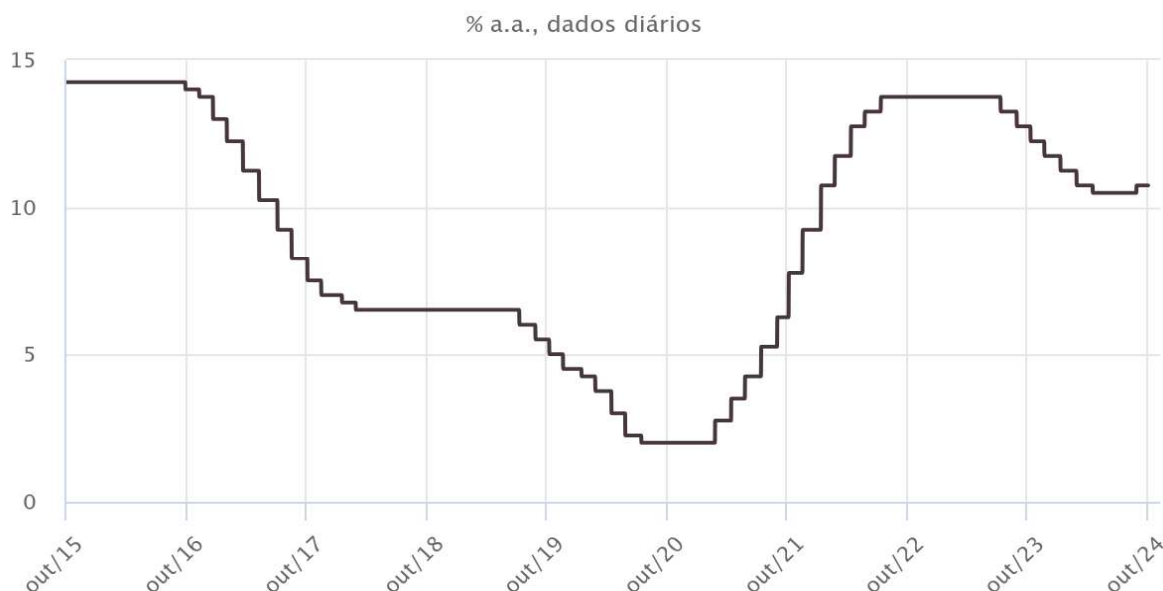
A região é predominantemente habitada por residências de classe média/alta, caracterizada residências unifamiliares

## 2.4. DA CONSIDERAÇÃO SOBRE O MERCADO

O cenário atual do mercado imobiliário reflete uma interação complexa de fatores econômicos e sociais que influenciam diretamente a dinâmica da oferta e demanda por propriedades. Dentre os indicadores-chave, destaca-se a taxa de juros, um elemento crucial para o financiamento imobiliário.

A taxa de juros, sobretudo a taxa básica de juros (Selic), desempenha um papel significativo na definição dos custos de financiamento. Variações nesse índice afetam diretamente a atratividade de investimentos em imóveis, impactando as decisões de compradores e investidores. Atualmente, observa-se que a META Selic está projetada em 10,75 %a.a., enquanto a Taxa Média Anualizada (considerando 252 dias úteis) se encontra em 11,75 % a.a. Essa redução gradual tem aumentado a busca por financiamentos e influenciado diretamente a dinâmica do mercado.

Figura 4: Meta para Taxa Selic (% a.a., dados diários)



Fonte: Banco Central do Brasil, Estatística.

Outro indicador relevante é o Índice Nacional de Custos da Construção - M (INCC - M), referente a Materiais, Equipamento e Serviços, que mensura as variações nos custos relacionados à construção civil. O INCC atua como um termômetro para os custos de desenvolvimento imobiliário, influenciando diretamente nos preços dos imóveis no







A tabela a seguir apresenta informações técnicas do sistema, incluindo versão do software, detalhes de hospedagem e compatibilidade com sistemas operacionais. Estes dados são cruciais para contextualizar as análises e garantir a validade das conclusões obtidas durante a avaliação.

|                     | SISDEA              |
|---------------------|---------------------|
| Versão do Software  | Home 1.62.6         |
| Hospedagem          | Pelli Sistemas Ltda |
| Sistema Operacional | Windows – 64 bits   |

Tabela 4: Informações Técnicas - SISDEA.

O desenvolvimento do modelo envolveu variáveis independentes quantitativas e qualitativas. As variáveis quantitativas referem-se a características mensuráveis do imóvel, expressas em uma escala numérica. De outro lado, as variáveis qualitativas são atributos que não podem ser quantificados numericamente, apenas hierarquizados.

Para avaliar as variáveis qualitativas, a NBR 14653-2:2011 define as "Variáveis Dummy" "dicotômicas". Sendo dicotômicas: aquelas que assumem apenas os valores "sim" ou "não", representados por 1 (um) quando a característica está presente e 0 (zero) quando ausente.

Neste contexto, a variável dependente corresponde ao valor de mercado do imóvel, enquanto as variáveis independentes são as características intrínsecas dos imóveis.

| Referência | Sigla | Variável                   | Parâmetros                                                   |
|------------|-------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Y          | VLR   | Valor de Mercado do Imóvel | Valor ofertado pelo imóvel em moeda corrente nacional (Real) |

Tabela 5: Variável Dependente.

| Referência | Sigla | Variável / Hipótese                 | Parâmetros                                                                            | Justificativa                                                                                                                                                                              |
|------------|-------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| X1         | TM2   | Área Construída (m²)                | A área em metros quadrados do imóvel.                                                 | A área total do imóvel é um indicador direto de seu tamanho, sendo um dos principais determinantes do valor.                                                                               |
| X2         | DIS   | Distância da Rodovia Raposo Tavares | A distância em quilômetros entre o terreno a Rodovia Raposo Tavares pelo Google Maps. | A proximidade a um polo valorizante como o Rodovia Raposo Tavares, influenciando positivamente o valor do imóvel pela comodidade.                                                          |
| X3         | FIN   | Formato e Esquina                   | <i>Dummy</i> ou dicotômicas:<br>1 = Sim; 0 = Não                                      | O formato do terreno e sua localização em uma esquina podem influenciar diretamente na valorização e no potencial de uso do imóvel, impactando tanto o projeto quanto à decisão de compra. |
| X4         | TOP   | Topografia do terreno               | <i>Dummy</i> ou código alocado: [Active: 1, Declive 2, Plano 3]                       | A topografia do terreno, identifica os pontos de relevo notáveis e os acidentes geográficos do local. Sendo ele active, plano ou declive.                                                  |

Tabela 6: Variáveis Independentes.

### 2.5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

| Item                           | Descrição                                                                                                                              | Grau                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Pontos obtidos |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                |                                                                                                                                        | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |
| 1                              | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2              |
| 2                              | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2              |
| 3                              | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                              | 3              |
| 4                              | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3              |
| 5                              | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3              |
| 6                              | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3              |
| Graus                          |                                                                                                                                        | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Soma           |
| Pontos Mínimos                 |                                                                                                                                        | 16                                                                                                                                                    | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 17             |
| Itens obrigatórios             |                                                                                                                                        | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II                                                                                              | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I                                                                                                                                                                                                                                                                      | Todos, no mínimo no grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |
| Grau de Fundamentação do Laudo |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | III            |



### 2.5.3. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

● Imóvel avaliando 1:

| Estimativa   | Média  | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|--------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 642,62 | 4,18%     |                  |
| Valor Médio  | 670,63 | -         | III              |
| Valor Máximo | 698,64 | 4,18%     |                  |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável               | Conteúdo                                    | Extrapolação |
|------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Endereço               | Alameda dos Lagos, n° 16                    | -            |
| Bairro                 | Rincão (Residencial dos Lagos)<br>Cotia- SP | -            |
| Código                 |                                             | -            |
| Informante             |                                             | -            |
| Telefone do informante |                                             | -            |
| Área total do terreno  | 500,15                                      | Não          |
| Testada do Terreno     | 14,29                                       | Não          |
| Formato                | 1,00                                        | Não          |
| topografia             | 1,00                                        | Não          |

| Estimativa      | Média m² | Média Valor Total |
|-----------------|----------|-------------------|
| Valor do Imóvel | 670,63   | 335.414,83        |

### 2.5.4. PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES

Ao analisar anúncios de venda de imóveis, é importante levar em consideração que os preços anunciados geralmente não refletem o valor final de negociação. É comum que haja uma diferença entre o preço inicialmente anunciado e o valor final da transação, devido à prática de descontos durante as negociações.

Existem pelo menos duas formas principais de calcular o desconto médio aplicado nas transações imobiliárias:

Considerando todas as transações: Nesse caso, o cálculo do desconto médio é feito com base em todas as transações realizadas, incluindo tanto aquelas que

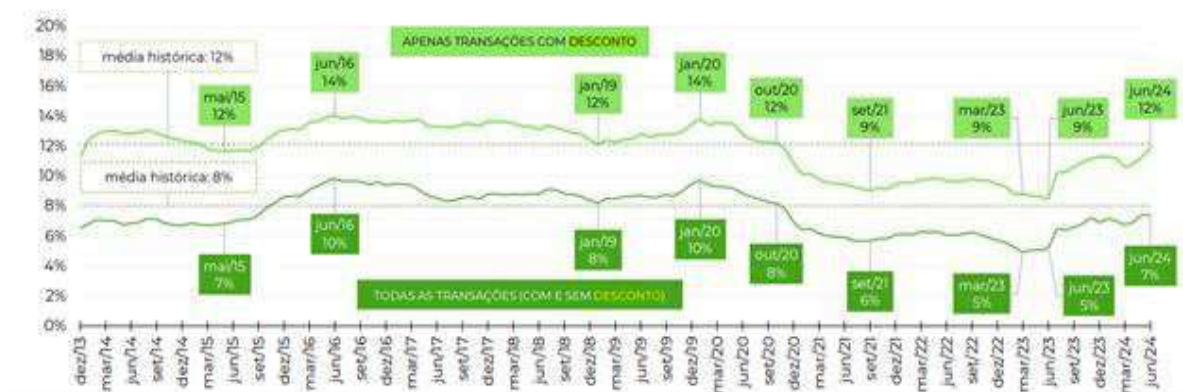
envolveram negociação de desconto quanto aquelas em que o imóvel foi vendido pelo preço anunciado. O desconto médio nesse cenário, por exemplo, foi de 7% em junho de 2024.

Considerando apenas as transações com desconto: O cálculo do desconto médio é realizado apenas com as transações que efetivamente tiveram algum desconto em relação ao valor anunciado. Para essas transações, o desconto médio foi mais elevado, alcançando 12% no mesmo período.

Nos últimos 12 meses, o desconto médio aplicado nas negociações de imóveis apresentou uma clara tendência de crescimento. Isso pode estar relacionado a vários fatores, como condições econômicas, excesso de oferta no mercado imobiliário ou a necessidade de vendedores ajustarem seus preços para atrair compradores.

Em suma, os preços anunciados de imóveis muitas vezes servem como um ponto de partida nas negociações. Os compradores podem esperar uma margem de negociação que, em média, resultará em um desconto sobre o valor inicialmente solicitado. Para uma análise precisa do mercado, é fundamental considerar tanto as transações com desconto quanto aquelas sem desconto, uma vez que cada abordagem oferece insights diferentes sobre o comportamento dos preços e das negociações no setor imobiliário.

Figura 9 – Percentual médio de desconto em transações (acumulado em 12 meses)



Fonte: FIPE, 2024.

Tabela 8: Valor do Imóvel com Desconto

| Valor do Imóvel S/ Desconto | Desconto (7%) | Valor do Imóvel c/ Desconto |
|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| R\$ 335.414,83              | R\$ 2.347,90  | R\$ 333.066,93              |

### 3. CONCLUSÃO

Considerando os elementos e condições apresentados neste Laudo Técnico, o valor de mercado estimado para o imóvel avaliado é de R\$ 333.066,93 (trezentos e trinta e três mil, e sessenta e seis reais e noventa e três centavos).

Entretanto, de acordo com o item 6.8.1 – item a, da NBR 14.653-1/2019, arredondando-se até o limite de 1%, o valor arbitrado é de **R\$ 335.000,00 (Trezentos e trinta e cinco mil reais)**, com data base em 24 de outubro de 2024.

Carapicuíba, 24 de outubro de 2024.

Brunna Mariana Pereira Garcia (Engenheira Civil)  
 CREA-SP sob nº 5071351730-SP  
 RPN: 1420258222 | ART: 2620241855528)



4. ANEXOS

4.1. MEMORIAL DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Autor:          | Brunna Mariana Pereira Garcia        |
| Modelo:         | Terreno/Lote                         |
| Data do modelo: | segunda-feira, 21 de outubro de 2024 |
| Tipologia:      | Lotes                                |

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 8      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 5      |
| Total de dados:                 | 53     |
| Dados utilizados no modelo:     | 20     |

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome                          | Tipo     | Classificação                  | Descrição da varável                                                           | Habilitada |
|-------------------------------|----------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Endereço                      | Texto    | Texto                          | Endereço completo do imóvel                                                    | Sim        |
| Bairro                        | Texto    | Texto                          | Bairro onde o imóvel se localiza                                               | Sim        |
| Código                        | Texto    | Texto                          | Complemento ao endereço do imóvel                                              | Sim        |
| Informante                    | Texto    | Texto                          | Nome ou identificação do informante                                            | Sim        |
| Telefone do informante        | Texto    | Texto                          | Telefone ou número de contato do informante                                    | Sim        |
| Área total do terreno         | Numérica | Quantitativa                   | Area total do imóvel medida em m²                                              | Sim        |
| Distância ao polo valorizante | Numérica | Quantitativa                   | Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo | Não        |
| Testada do Terreno            | Numérica | Quantitativa                   | Testada/Frente do terreno em m²                                                | Sim        |
| Formato                       | Numérica | Dicotômica                     | Formato do térreo, retangular 1, irregular com o valor 0                       | Sim        |
| Esquina                       | Numérica | Dicotômica                     | Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0          | Não        |
| topografia                    | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Topografia (Aclive - 1, declive- 2, Plano- 3)                                  | Sim        |
| Taxa do Condomínio            | Numérica | Quantitativa                   | Valor da taxa do condomínio em R\$                                             | Não        |



| Valor unitário | Númerica | Dependente | Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²) | Sim |
|----------------|----------|------------|-----------------------------------------------------|-----|
|----------------|----------|------------|-----------------------------------------------------|-----|

#### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável      | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|-----------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| Área total do terreno | 400,00       | 538,00       | 138,00    | 475,75      |
| Testada do Terreno    | 10,00        | 20,00        | 10,00     | 13,13       |
| Formato               | 0,00         | 1,00         | 1,00      | 0,90        |
| topografia            | 1,00         | 3,00         | 2,00      | 2,25        |
| Valor unitário        | 529,84       | 959,23       | 429,39    | 777,73      |

#### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,9140597 / 0,9140597 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8355050             |
| Fisher - Snedecor:           | 19,05                 |
| Significância do modelo (%): | 0,00                  |

#### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 70%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 95%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

#### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0     |
| % de outliers:          | 0,00% |

#### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 195478,554         | 4                  | 48869,638      | 19,047 |
| Não Explicada     | 38485,986          | 15                 | 2565,732       |        |
| Total             | 233964,540         | 19                 |                |        |

#### 9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):



Valor unitário = +1114,269718 -2,653408476 \* Área total do terreno +43,98018045 \* Testada do Terreno +166,894403 \* Formato +88,08982756 \* topografia

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis             | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|-----------------------|---------|--------|---------|
| Área total do terreno | x       | -6,73  | 0,00    |
| Testada do Terreno    | x       | 5,11   | 0,01    |
| Formato               | x       | 3,15   | 0,65    |
| topografia            | x       | 4,37   | 0,05    |
| Valor unitário        | y       | 4,92   | 0,02    |

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável              | Alias | x1    | x2    | x3    | x4    | y     |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Área total do terreno | x1    | 0,00  | 0,59  | -0,13 | -0,56 | -0,73 |
| Testada do Terreno    | x2    | 0,59  | 0,00  | -0,54 | -0,72 | -0,21 |
| Formato               | x3    | -0,13 | -0,54 | 0,00  | 0,09  | 0,04  |
| topografia            | x4    | -0,56 | -0,72 | 0,09  | 0,00  | 0,50  |
| Valor unitário        | y     | -0,73 | -0,21 | 0,04  | 0,50  | 0,00  |

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável              | Alias | x1   | x2   | x3   | x4   | y    |
|-----------------------|-------|------|------|------|------|------|
| Área total do terreno | x1    | 0,00 | 0,80 | 0,62 | 0,61 | 0,87 |
| Testada do Terreno    | x2    | 0,80 | 0,00 | 0,83 | 0,88 | 0,80 |
| Formato               | x3    | 0,62 | 0,83 | 0,00 | 0,72 | 0,63 |
| topografia            | x4    | 0,61 | 0,88 | 0,72 | 0,00 | 0,75 |
| Valor unitário        | y     | 0,87 | 0,80 | 0,63 | 0,75 | 0,00 |

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|-----------|----------|---------|-------------|--------------|------------|
| 2    | 876,99    | 820,39   | 56,60   | 6,4540%     | 1,117423     | 0,04107900 |
| 4    | 892,86    | 870,80   | 22,06   | 2,4703%     | 0,435436     | 0,00935500 |
| 21   | 686,27    | 675,72   | 10,55   | 1,5375%     | 0,208313     | 0,00187800 |
| 25   | 750,00    | 746,49   | 3,51    | 0,4678%     | 0,069265     | 0,00024800 |
| 27   | 837,50    | 923,87   | -86,37  | -10,3131%   | -1,705169    | 0,28298200 |
| 29   | 959,23    | 966,72   | -7,49   | -0,7813%    | -0,147956    | 0,00184300 |
| 30   | 822,22    | 879,16   | -56,94  | -6,9254%    | -1,124156    | 0,03732600 |



Cotia, 25 de outubro de 2023  
 Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

|    |        |        |        |          |           |            |
|----|--------|--------|--------|----------|-----------|------------|
| 31 | 906,98 | 844,27 | 62,71  | 6,9142%  | 1,238035  | 0,05870400 |
| 32 | 838,71 | 839,36 | -0,65  | -0,0776% | -0,012849 | 0,00000400 |
| 33 | 810,42 | 775,16 | 35,26  | 4,3507%  | 0,696087  | 0,30608700 |
| 34 | 810,00 | 746,49 | 63,51  | 7,8406%  | 1,253793  | 0,08111500 |
| 35 | 700,00 | 658,40 | 41,60  | 5,9426%  | 0,821240  | 0,02740200 |
| 36 | 610,34 | 650,31 | -39,97 | -6,5491% | -0,789133 | 0,03613900 |
| 37 | 680,00 | 746,49 | -66,49 | -9,7782% | -1,312685 | 0,08891400 |
| 39 | 704,08 | 706,80 | -2,72  | -0,3858% | -0,053628 | 0,00013300 |
| 42 | 798,69 | 765,33 | 33,36  | 4,1766%  | 0,658559  | 0,04206900 |
| 46 | 920,54 | 879,70 | 40,84  | 4,4367%  | 0,806293  | 1,76216700 |
| 49 | 529,84 | 557,44 | -27,60 | -5,2096% | -0,544937 | 0,03865400 |
| 50 | 700,00 | 746,49 | -46,49 | -6,6416% | -0,917843 | 0,04347000 |
| 53 | 720,00 | 755,26 | -35,26 | -4,8971% | -0,696087 | 0,30608700 |





## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

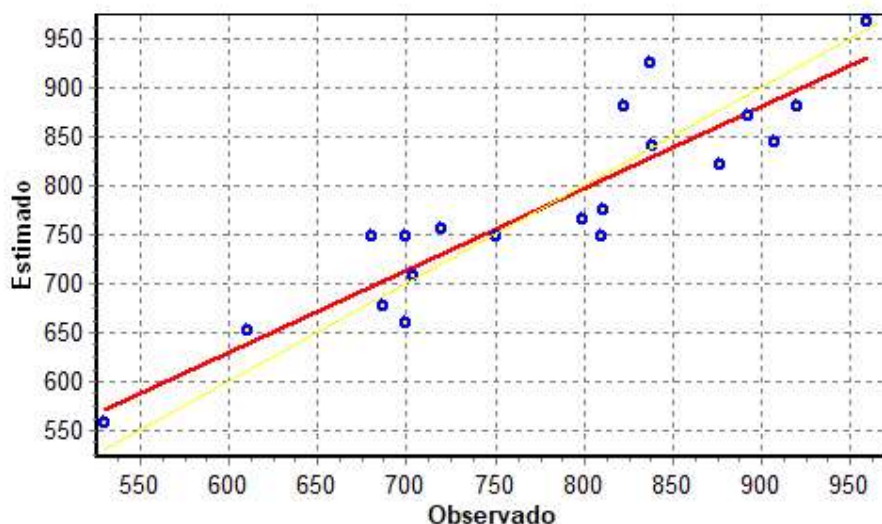
| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                               | 3              |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3              |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3              |



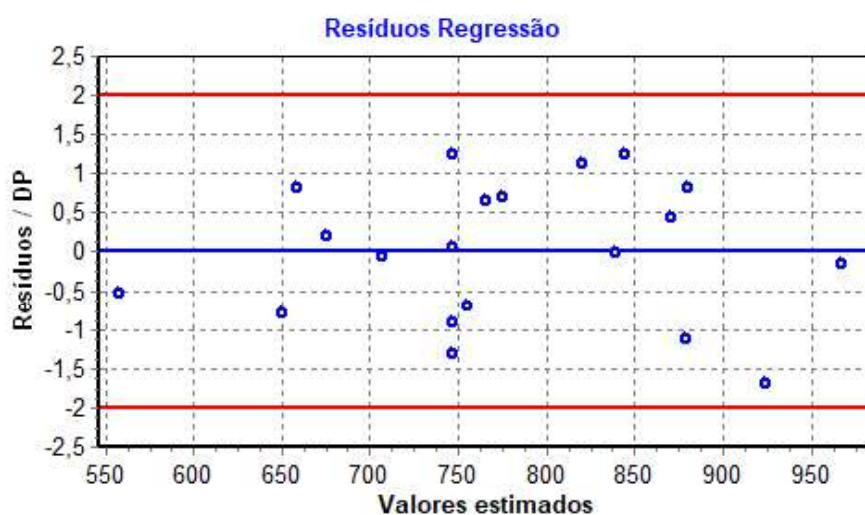
Cotia, 25 de outubro de 2023  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



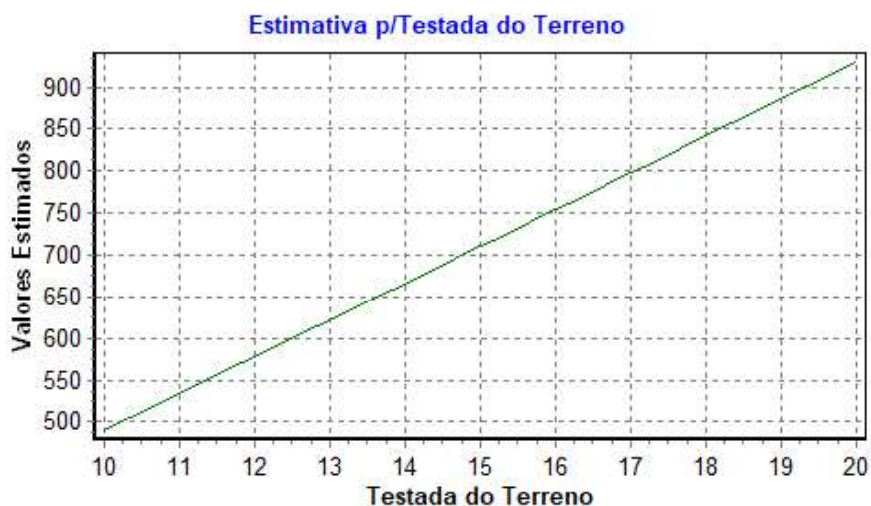
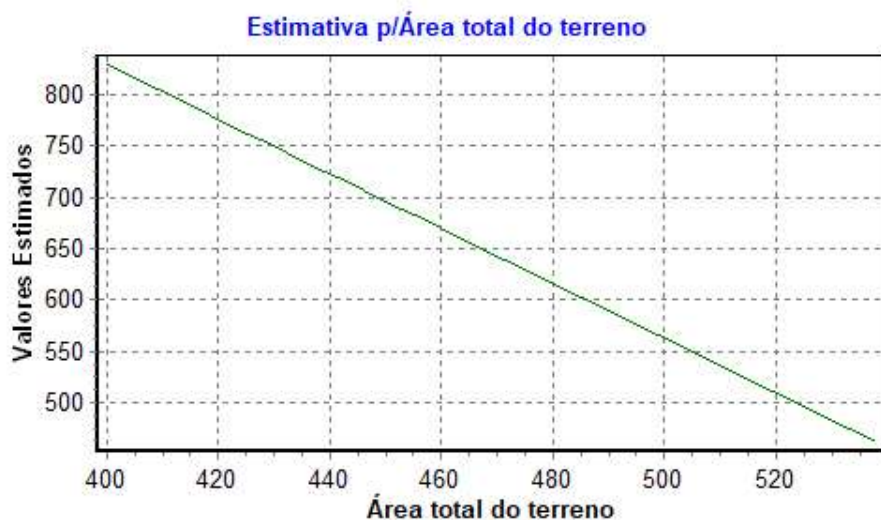
Resíduos da Regressão Linear





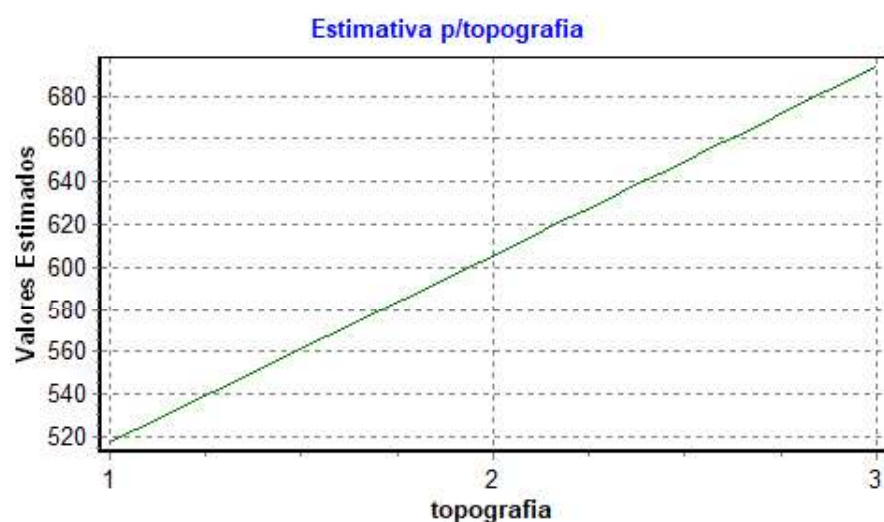
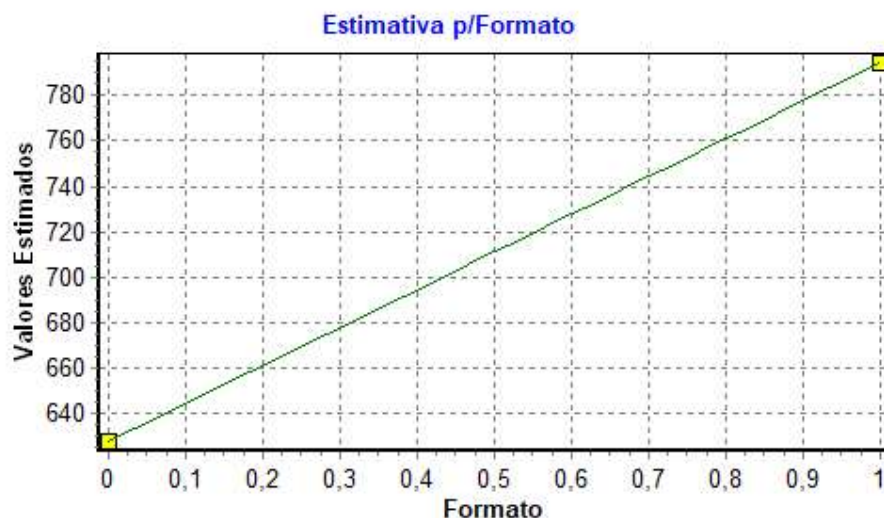
Cotia, 25 de outubro de 2023  
 Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





Cotia, 25 de outubro de 2023  
 Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100





Cotia, 25 de outubro de 2023  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

| ID | Desabilitado | Endereço                                         | Bairro                                   | Código           | Informante                                                       |
|----|--------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1  | *            | Estrada Arlindo Moraes Costa, Nº 2822            | Granja Viana, Cotia- SP                  | CN4948           | CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                                 |
| 2  |              | Alameda das Cerejeiras, Nº 10                    | Parque Dom Henrique, Cotia- SP           | CN6731           | CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                                 |
| 3  | *            | Alameda Lírios do Vale, Nº 11                    | Rincão (Residencial dos Lagos) Cotia- SP | WB-TE0840        | Ligue Imóveis                                                    |
| 4  |              | Avenida Nicodemos de Carvalho, Nº 6              | Parque Dom Henrique, Cotia- SP           | CN6507           | CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                                 |
| 5  | *            | Estrada Carlos Antônio Pereira de Castro, Nº 350 | Granja Viana, Cotia- SP                  | TE0699           | REALIZA MORADIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                            |
| 6  | *            | Estrada das Graças, Nº 54                        | Esmeralda Park, Cotia - SP               | CN6262           | CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                                 |
| 7  | *            | Estrada das Graças, Nº 93                        | Esmeralda Park, Cotia- SP                | CN3033           | CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                                 |
| 8  | *            | Estrada das Mulatas                              | Portal do Santa Paula, Cotia- SP         | TE00051          | Imobiliária Web Imóveis                                          |
| 9  | *            | Estrada das Mulatas                              | Portal do Santa Paula, Cotia- SP         | 11497            | MK Prime Imóveis - Creci 37.999-J-SP                             |
| 10 | *            | Estrada das Mulatas                              | Portal do Santa Paula, Cotia- SP         | TE00061          | Imobiliária Web Imóveis                                          |
| 11 | *            | Estrada das Mulatas, Nº 262                      | Portal do Santa Paula, Cotia- SP         | TE0262           | FILIAL IMOBILI 1 - CRECI - 24874 J                               |
| 12 | *            | Estrada das Mulatas, Nº 3240                     | Tijuco Preto, Cotia-S P                  | CN6638           | CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                                 |
| 13 | *            | Estrada das Mulatas, Nº 3450                     | Tijuco Preto, Cotia-S P                  | CN6870           | CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                                 |
| 14 | *            | Estrada dos Pires, Nº 1                          | Esmeralda Park, Cotia- SP                | TE1569           | G3i - GERACAO DE INVESTIMENTOS E INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA |
| 15 | *            | Estrada dos Pires, Nº 2726                       | Esmeralda Park, Cotia- SP                | CN6649           | CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                                 |
| 16 | *            | Estrada dos Pires, Nº 93                         | Esmeralda Park, Cotia- SP                | Te0015_1-3198777 | Azer Carin Imóveis                                               |
| 17 | *            | Rua Américo Floriano de Toledo, Nº 810           | Jardim Caiapiá, Cotia- SP                | TE00151          | Imobiliária Web Imóveis                                          |
| 18 | *            | Rua do Campo das Princesas, Nº 1                 | Granja Viana, Cotia- SP                  | Vera-762a        | Ligue Imóveis                                                    |
| 19 | *            | Rua Perequê, Nº 30                               | Parque São Paulo, Cotia- SP              | TE0042           | Rofe Imóveis                                                     |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ.



Cotia, 25 de outubro de 2023  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

|    |   |                                           |                                              |         |                                                                  |
|----|---|-------------------------------------------|----------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------|
| 20 | * | Rua Perequê, Nº 300                       | Parque São Paulo, Cotia- SP                  | TE0050  | Rofe Imóveis                                                     |
| 21 |   | Rua Represinha, Nº 1153                   | Quinta dos Angicos, Cotia- SP                | DI33007 | DIAGONAL IMÓVEIS                                                 |
| 22 | * | Rua Sanhaçu, Nº 17                        | Parque Rizzo, Cotia- SP                      | TE2962  | G3i - GERACAO DE INVESTIMENTOS E INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA |
| 23 | * | Rua Trinca Ferro, Nº 841                  | Parque Rizzo, Cotia- SP                      | CN6804  | CASA NOBLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS                                 |
| 24 | * | Rua Victor Hugo, Nº 100                   | Colinas de São Fernando, Cotia- SP           | 415724  | USUÁRIO NEWCORE                                                  |
| 25 |   | Rua Represinha 946                        | Centro - Cotia- SP                           | TE0088  | Paulista Imobi                                                   |
| 26 | * | Rua Carlos Antônio Pereira de Castro 2800 | Granja Viana, Cotia -SP                      | TE0205  | Paulista Imobi                                                   |
| 27 |   | Avenida Nicodemos de Carvalho, 85         | Parque Dom Henrique, Cotia- SP               | TE0091  | MENTORIA UP IMÓVEIS LTDA                                         |
| 28 | * | Avenida Estácio de Sá, 1756               | Granja Viana, Cotia- SP                      | TE1067  | PORTAL RAPOSO IMÓVEIS                                            |
| 29 |   | Avenida Nicodemos de Carvalho, 805        | Parque Dom Henrique, Cotia- SP               | TE0730  | REALIZA MORADIA                                                  |
| 30 |   | Avenida Nicodemos de Carvalho, 25         | Parque Dom Henrique, Cotia- SP               | TE0091  | HOUSE CODE IMOBILIÁRIA                                           |
| 31 |   | Estrada Municipal do Embu, 2153           | Jardim Torino, Cotia- SP                     | TE0082  | MENTORIA UP IMÓVEIS LTDA                                         |
| 32 |   | Rua Doutor Altair Martins, 2811           | Gramado, Cotia- SP                           | TE10626 | IMOBILIÁRIA PROINVEST                                            |
| 33 |   | Estrada Fernando Nobre, 79                | Granja Viana, Cotia- SP                      | 786     | SP CONSTRUTORAS                                                  |
| 34 |   | Via das Magnólias 1100                    | Granja Viana, Cotia- SP                      | TE0329  | LC FUTEMA & ASSOCIADOS                                           |
| 35 |   | Estrada Pedreira Eldorado 1332            | Granja Viana, Cotia- SP                      | TE0035  | FORMANOVA IMÓVEIS                                                |
| 36 |   | Rua Américo Floriano de Toledo 804        | Vale Verde - Cotia- SP                       | TE0053  | House Code                                                       |
| 37 |   | Rua Rosário Gaspar 602                    | Chácara Remanso (Caucaia do Alto), Cotia- SP | TE0273  | Paulista Imobi                                                   |
| 38 | * | Rua Américo Floriano de Toledo 801        | Vale Verde - Cotia- SP                       | TE0052  | House Code                                                       |
| 39 |   | Rua Américo Floriano de Toledo 819        | Vale Verde - Cotia- SP                       | TE0070  | House Code                                                       |
| 40 | * | Rua Carolina do Norte 83                  | Chácara Remanso (Caucaia do Alto), Cotia- SP | TE0242  | Paulista Imobi                                                   |





Cotia, 25 de outubro de 2023  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

|    |   |                                              |                                             |            |                            |
|----|---|----------------------------------------------|---------------------------------------------|------------|----------------------------|
| 41 | * | ESTRADA DOS PIRES, 2.920                     | Esmeralda Park (Caucaia do Alto), Cotia- SP | 1B6CLGS    | GP DESENVOLVIMENTO URBANO  |
| 42 |   | Alameda dos Jasmins, 1                       | Parque Dom Henrique, Cotia- SP              | TE0705     | REALIZA MORADIA            |
| 43 | * | Rua Américo Floriano de Toledo, 691          | Vale Verde - Cotia- SP                      | TE0105     | House Code                 |
| 44 | * | Estrada das Figueiras, 07                    | Granja Viana, Cotia- SP                     | TE0373     | PORTAL RAPOSO IMÓVEIS      |
| 45 | * | Alameda Das Colinas 803                      | Residencial dos Lagos, Cotia- SP            | TE0071     | PROGETTO IMOBILIARIA       |
| 46 |   | Rua Pinheiros, 2153                          | Jardim Colibri, Cotia- SP                   | TE0030     | DE VITA IMOBI              |
| 47 | * | Alameda Das Colinas                          | Residencial dos Lagos, Cotia- SP            | TRR439956V | ALFA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS |
| 48 | * | Estrada dos Pires, Nº 2920                   | Esmeralda Park, Cotia - SP                  | TE10455    | IMOBILIÁRIA PROINVEST      |
| 49 |   | Rua José Manuel de Almeida 2620              | Jardim Europa, Cotia - SP                   | TE9857     | IMOBILIÁRIA PROINVEST      |
| 50 |   | Rua Descartes,                               | Paisagem Renoir - Granja Viana - Cotia- SP  | TR3572718V | ALFA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS |
| 51 | * | Estrada Uemura, 1100                         | Brotas (Caucaia do Alto), Cotia- SP         | 53304      | NETHOMES                   |
| 52 | * | Rua Boracéia,                                | Parque São Paulo - Cotia- SP                | TE0475     | PITALE IMÓVEIS             |
| 53 |   | Estrada Carlos Antônio Pereira de Castro, 10 | Pitas, Cotia- SP                            | TE00150    | IMOBILIÁRIA WEBIMÓVEIS     |

| ID | Desabilitado | Telefone do informante |
|----|--------------|------------------------|
| 1  | *            | 1145590949             |
| 2  |              | 1145590949             |
| 3  | *            | 1122847733             |
| 4  |              | 1145590949             |
| 5  | *            | 1146121971             |
| 6  | *            | 1145590949             |
| 7  | *            | 1145590949             |
| 8  | *            | 1141580050             |
| 9  | *            | 1136924348             |
| 10 | *            | 1141580050             |
| 11 | *            | 11971652581            |
| 12 | *            | 1145590949             |
| 13 | *            | 1145590949             |
| 14 | *            | 1146131300             |
| 15 | *            | 1145590949             |
| 16 | *            | 11974738353            |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ.





Cotia, 25 de outubro de 2023  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

|    |   |                 |
|----|---|-----------------|
| 17 | * | 1141580050      |
| 18 | * | 1122847733      |
| 19 | * | 1123847633      |
| 20 | * | 1123847633      |
| 21 |   | 1137354199      |
| 22 | * | 1146131300      |
| 23 | * | 1145590949      |
| 24 | * | 1145804274      |
| 25 |   | 11 955589991    |
| 26 | * | 11 955589991    |
| 27 |   | (11) 96412-6659 |
| 28 | * | (11) 4702-3031  |
| 29 |   | (11) 4612-1971  |
| 30 |   | (11) 97556-9650 |
| 31 |   | (11) 96412-6659 |
| 32 |   | (11) 4617-4280  |
| 33 |   | (11) 2690-1135  |
| 34 |   | (11) 4130-3000  |
| 35 |   | (11) 46125155   |
| 36 |   | (11) 97556-9650 |
| 37 |   | 11 955589991    |
| 38 | * | (11) 97556-9650 |
| 39 |   | (11) 97556-9650 |
| 40 | * | 11 955589991    |
| 41 | * | (11) 4158-1277  |
| 42 |   | (11) 4612-1971  |
| 43 | * | (11) 97556-9650 |
| 44 | * | (11) 4702-3031  |
| 45 | * | (11) 91460-1961 |
| 46 |   | (11) 98955-6144 |
| 47 | * | (11) 98211-2565 |
| 48 | * | (11) 4617-4280  |
| 49 |   | (11) 4617-4280  |
| 50 |   | (11) 98211-2565 |
| 51 | * | (51) 3024-4740  |
| 52 | * | (11) 3685-2182  |
| 53 |   | (11) 4158-0050  |

Variáveis Numéricas:

| ID | Desabilitado | Área total do terreno | Distância ao polo valorizante | Testada do Terreno | Formato | Esquina | topografia | Taxa do Condomínio |
|----|--------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|---------|---------|------------|--------------------|
| 1  | *            | 462,00                | 5,10                          | 12,00              | 1       | 1       | 3          | 482,00             |
| 2  |              | 439,00                | 6,20                          | 10,00              | 1       | 0       | 3          | 495,00             |
| 3  | *            | 510,00                | 2,30                          | 15,00              | 1       | 0       | 3          | 550,00             |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ.



Cotia, 25 de outubro de 2023  
 Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

|    |   |        |       |       |   |   |   |          |
|----|---|--------|-------|-------|---|---|---|----------|
| 4  |   | 420,00 | 4,60  | 10,00 | 1 | 0 | 3 | 480,00   |
| 5  | * | 504,00 | 4,90  | 14,10 | 1 | 1 | 3 | 700,00   |
| 6  | * | 536,00 | 8,90  | 15,00 | 1 | 0 | 3 | 717,00   |
| 7  | * | 500,00 | 8,90  | 12,29 | 0 | 0 | 2 | 400,00   |
| 8  | * | 540,00 | 6,10  | 14,00 | 1 | 0 | 3 | 420,00   |
| 9  | * | 509,00 | 6,10  | 12,00 | 1 | 0 | 2 | 655,00   |
| 10 | * | 520,00 | 6,10  | 14,50 | 1 | 0 | 1 | 426,00   |
| 11 | * | 501,00 | 8,30  | 12,00 | 1 | 0 | 3 | 540,00   |
| 12 | * | 525,00 | 5,10  | 15,00 | 1 | 1 | 2 | 670,00   |
| 13 | * | 500,00 | 5,20  | 20,00 | 1 | 0 | 3 | 690,00   |
| 14 | * | 511,00 | 7,50  | 10,00 | 1 | 0 | 1 | 450,00   |
| 15 | * | 534,00 | 10,20 | 16,00 | 1 | 0 | 1 | 450,00   |
| 16 | * | 535,00 | 7,50  | 16,00 | 1 | 0 | 1 | 450,00   |
| 17 | * | 510,00 | 3,90  | 15,00 | 1 | 0 | 1 | 550,00   |
| 18 | * | 500,00 | 4,80  | 12,00 | 1 | 0 | 1 | 500,00   |
| 19 | * | 534,00 | 3,40  | 15,00 | 1 | 0 | 2 | 320,00   |
| 20 | * | 450,00 | 3,70  | 15,00 | 1 | 0 | 2 | 320,00   |
| 21 |   | 510,00 | 7,00  | 15,00 | 1 | 0 | 1 | 450,00   |
| 22 | * | 595,00 | 7,50  | 18,00 | 0 | 0 | 3 | 290,00   |
| 23 | * | 500,00 | 5,10  | 12,00 | 1 | 0 | 3 | 232,00   |
| 24 | * | 600,00 | 7,10  | 20,00 | 1 | 0 | 2 | 850,00   |
| 25 |   | 500,00 | 3,50  | 12,00 | 1 | 0 | 3 | 270,00   |
| 26 | * | 560,00 | 2,60  | 15,00 | 1 | 0 | 3 | 830,00   |
| 27 |   | 400,00 | 3,60  | 10,00 | 1 | 0 | 3 | 490,00   |
| 28 | * | 413,00 | 2,10  | 12,30 | 0 | 0 | 2 | 795,00   |
| 29 |   | 417,00 | 3,60  | 12,00 | 1 | 0 | 3 | 480,00   |
| 30 |   | 450,00 | 3,80  | 12,00 | 1 | 0 | 3 | 450,00   |
| 31 |   | 430,00 | 2,70  | 10,00 | 1 | 0 | 3 | 898,00   |
| 32 |   | 465,00 | 11,30 | 12,00 | 1 | 0 | 3 | 200,00   |
| 33 |   | 480,00 | 0,30  | 15,24 | 0 | 0 | 3 | 650,00   |
| 34 |   | 500,00 | 1,80  | 12,00 | 1 | 0 | 3 | 335,00   |
| 35 |   | 500,00 | 2,00  | 12,00 | 1 | 0 | 2 | 360,00   |
| 36 |   | 503,00 | 2,10  | 14,00 | 1 | 0 | 1 | 550,00   |
| 37 |   | 500,00 | 3,70  | 12,00 | 1 | 0 | 3 | 650,00   |
| 38 | * | 500,00 | 2,00  | 14,00 | 1 | 0 | 3 | 550,00   |
| 39 |   | 490,00 | 3,00  | 14,50 | 1 | 0 | 1 | 550,00   |
| 40 | * | 550,00 | 6,50  | 16,00 | 1 | 0 | 3 | 530,00   |
| 41 | * | 500,00 | 8,90  | 12,00 | 1 | 0 | 1 | 400,00   |
| 42 |   | 457,00 | 4,90  | 13,84 | 1 | 1 | 1 | 490,00   |
| 43 | * | 464,00 | 1,60  | 14,29 | 1 | 0 | 2 | 550,00   |
| 44 | * | 480,00 | 5,40  | 12,00 | 0 | 0 | 1 | 400,00   |
| 45 | * | 500,00 | 2,90  | 14,29 | 1 | 0 | 1 | 550,00   |
| 46 |   | 516,00 | 2,60  | 20,00 | 1 | 0 | 1 | 1.100,00 |
| 47 | * | 500,00 | 3,00  | 14,30 | 1 | 0 | 1 | 550,00   |
| 48 | * | 500,00 | 9,90  | 12,80 | 1 | 0 | 1 | 300,00   |
| 49 |   | 538,00 | 4,20  | 14,00 | 1 | 0 | 1 | 663,00   |
| 50 |   | 500,00 | 2,70  | 12,00 | 1 | 0 | 3 | 450,00   |
| 51 | * | 522,00 | 13,90 | 14,50 | 1 | 0 | 3 | 450,00   |



Cotia, 25 de outubro de 2023  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

|    |   |        |      |       |   |   |   |        |
|----|---|--------|------|-------|---|---|---|--------|
| 52 | * | 501,00 | 2,20 | 15,00 | 1 | 0 | 3 | 300,00 |
| 53 |   | 500,00 | 4,80 | 20,00 | 0 | 0 | 1 | 930,00 |

| ID | Desabilitado | Valor unitário |
|----|--------------|----------------|
| 1  | *            | 541,13         |
| 2  |              | 876,99         |
| 3  | *            | 411,76         |
| 4  |              | 892,86         |
| 5  | *            | 1.012,27       |
| 6  | *            | 335,82         |
| 7  | *            | 220,00         |
| 8  | *            | 355,56         |
| 9  | *            | 373,28         |
| 10 | *            | 400,00         |
| 11 | *            | 449,62         |
| 12 | *            | 504,76         |
| 13 | *            | 580,00         |
| 14 | *            | 410,96         |
| 15 | *            | 411,99         |
| 16 | *            | 317,76         |
| 17 | *            | 431,37         |
| 18 | *            | 780,00         |
| 19 | *            | 636,70         |
| 20 | *            | 777,78         |
| 21 |              | 686,27         |
| 22 | *            | 352,94         |
| 23 | *            | 550,00         |
| 24 | *            | 299,22         |
| 25 |              | 750,00         |
| 26 | *            | 892,86         |
| 27 |              | 837,50         |
| 28 | *            | 1.288,14       |
| 29 |              | 959,23         |
| 30 |              | 822,22         |
| 31 |              | 906,98         |
| 32 |              | 838,71         |
| 33 |              | 810,42         |
| 34 |              | 810,00         |
| 35 |              | 700,00         |
| 36 |              | 610,34         |
| 37 |              | 680,00         |
| 38 | *            | 700,00         |
| 39 |              | 704,08         |
| 40 | *            | 400,00         |
| 41 | *            | 337,13         |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ.



Cotia, 25 de outubro de 2023  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

|    |   |        |
|----|---|--------|
| 42 |   | 798,69 |
| 43 | * | 603,45 |
| 44 | * | 437,50 |
| 45 | * | 510,00 |
| 46 |   | 920,54 |
| 47 | * | 490,00 |
| 48 | * | 339,78 |
| 49 |   | 529,84 |
| 50 |   | 700,00 |
| 51 | * | 661,11 |
| 52 | * | 728,54 |
| 53 |   | 720,00 |

#### 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

##### •Imóvel avaliando 1:

| Estimativa   | Média  | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|--------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 642,62 | 4,18%     |                  |
| Valor Médio  | 670,63 | -         | III              |
| Valor Máximo | 698,64 | 4,18%     |                  |

##### Dados do imóvel avaliando:

| Variável               | Conteúdo                                    | Extrapolação |
|------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Endereço               | Alameda dos Lagos, n° 16                    | -            |
| Bairro                 | Rincão (Residencial dos Lagos)<br>Cotia- SP | -            |
| Código                 |                                             | -            |
| Informante             |                                             | -            |
| Telefone do informante |                                             | -            |
| Área total do terreno  | 500,15                                      | Não          |
| Testada do Terreno     | 14,29                                       | Não          |
| Formato                | 1,00                                        | Não          |
| topografia             | 1,00                                        | Não          |



Cotia, 25 de outubro de 2023  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1 : Vista Frontal do Imóvel

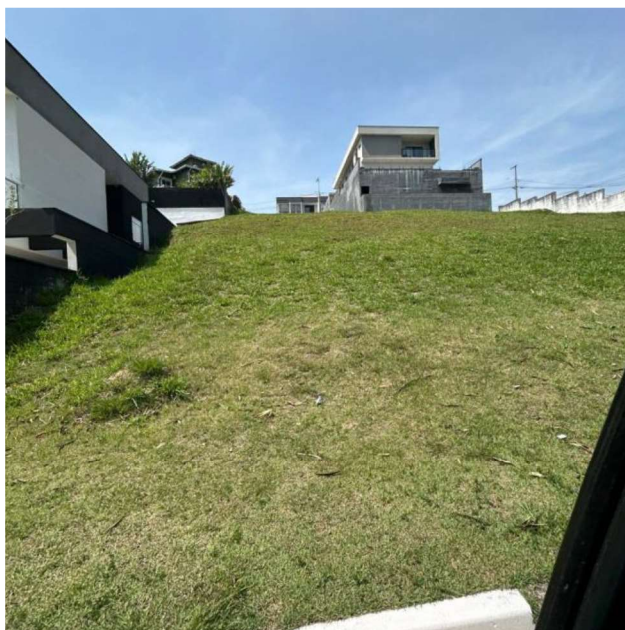


Foto 2 : Lado direito do lote



Foto 3 : Lado esquerdo do lote

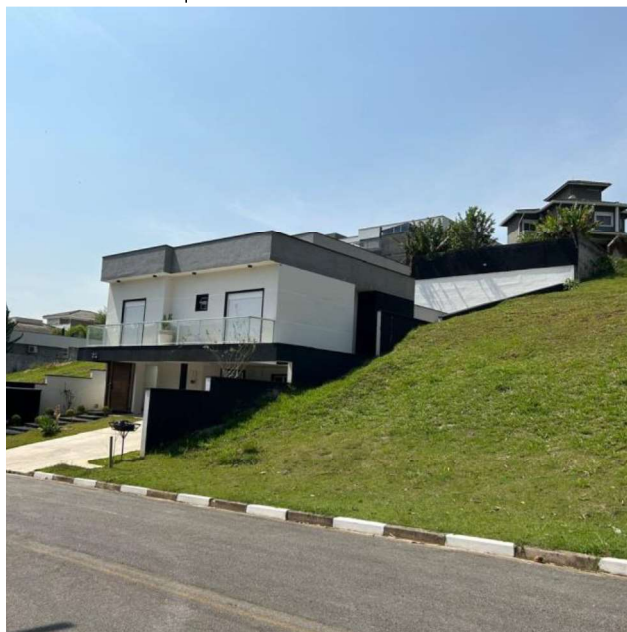
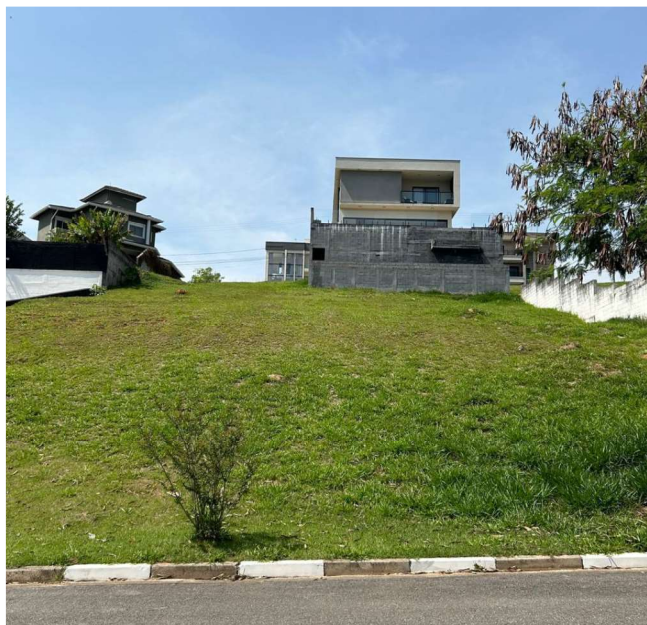


Foto 4 : terreno com corte 02







Cotia, 25 de outubro de 2023  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

Foto 5 Vista dos fundos para a frente do lote



Foto 6 : terreno com corte 04

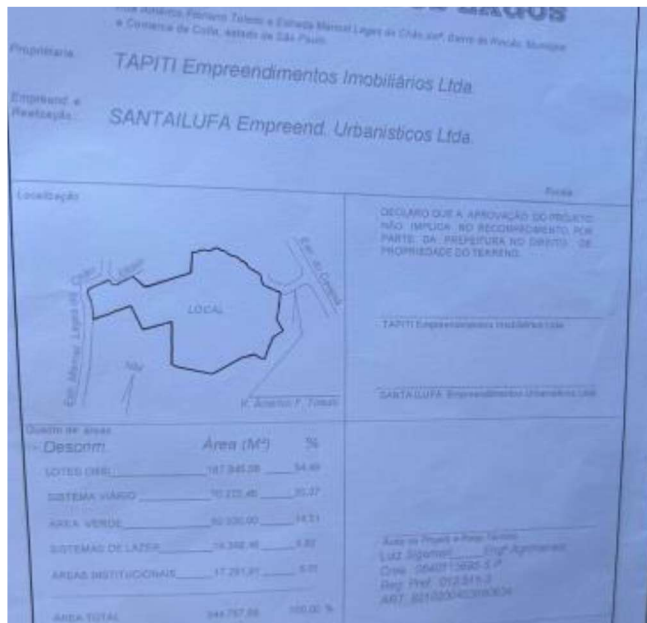


Foto 7 : Planta de implantação loteamento

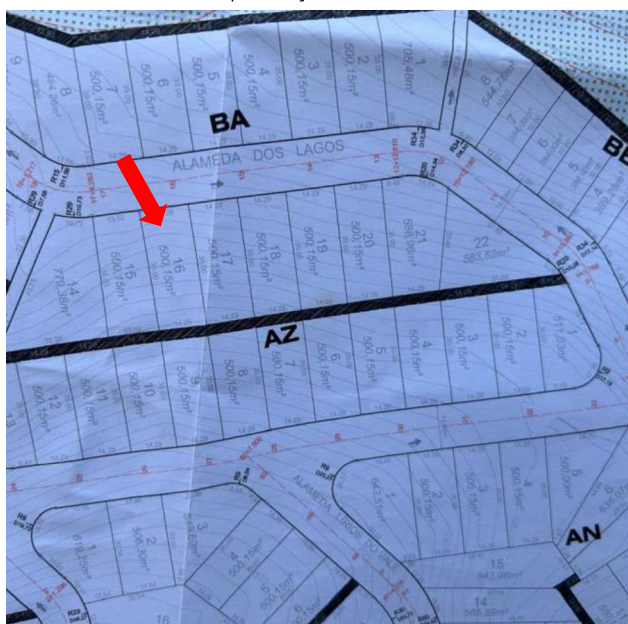
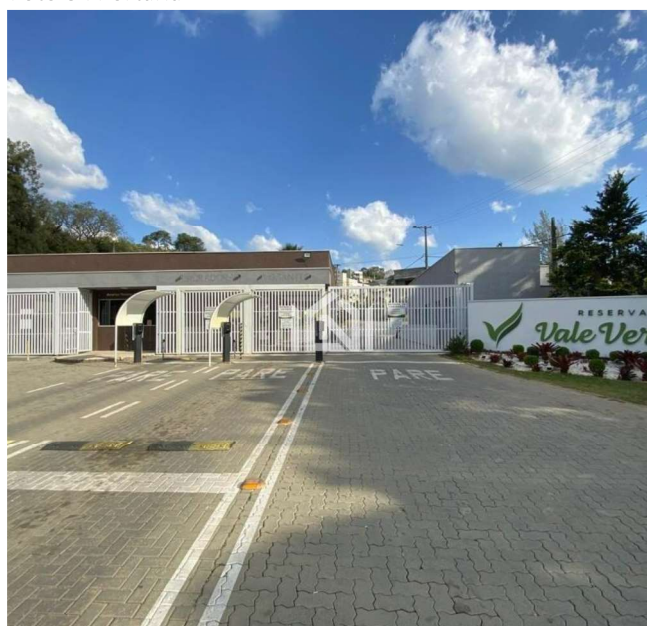


Foto 8 : Portaria





## 4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Documento 1: Matrícula do Imóvel

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWPQB-G9MNQ-JAESS-BYTTT>

fls. 77

CNM 119917.2.0082696-07

RO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **-82.696-** ficha **-01-**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

02 de dezembro de 2005

**IMÓVEL:** TERRENO URBANO designado por LOTE 16 da QUADRA "AZ", do loteamento "RESIDENCIAL DOS LAGOS", situado no Bairro do Portão ou Rincão, no lugar denominado Pioneira ou Sítio Grande, neste Município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: mede 14,29 metros de frente para a Alameda dos Lagos; do lado direito mede 35,00 metros e confronta com o lote 15, do lado esquerdo mede 35,00 metros e confronta com o lote 17, nos fundos mede 14,29 metros confrontando com o lote 09, encerrando uma área total de 500,15 metros quadrados.-

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:** nº 23162.11.50.0001.00.000. (maior área)

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02-M-80.095 de 27/06/2005 deste Registro. -

**PROPRIETÁRIA:** TAPITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº06.527.591/0001-36, com sede na Rua Américo Floriano de Toledo nº803, Jardim Caiapiá, Cotia-SP. -

EU (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU (Bel. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

O Oficial Substituto Bel. Edson Schumiski.- D.R\$ 4,97 Prot. 141.233

Av.01, em 18 de julho de 2013.-

**CADASTRO. -**

Pela autorização contida na escritura adiante mencionada, e a vista da certidão nº 17107, expedida pela Prefeitura de Cotia, verifica-se que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº 23162.12.02.0040.00.000.-

A escrevente autorizada (SUELI A. DOS SANTOS), D.R\$12,10

R.02, em 18 de julho de 2013. -

**VENDA E COMPRA. -**

Pela escritura pública lavrada em 24 de junho de 2013, às págs. 203/212, do livro nº 0320, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do Município e Comarca De Cotia-SF, a proprietária TAPITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a **ROBERTO DE LIMA**, brasileiro, comerciante, RG nº 13.093.743-5-SSP/SP, -segue verso-

MOD: 10

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO SOUZA, liberado nos autos em 28/04/2024 às 16:32. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 561myYf.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o nº WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9p1ln2TJ.





Cotia, 25 de outubro de 2023  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0152

Documento 2: Matrícula do Imóvel



Valide aqui  
este documento

fls. 78

CNM 119917.2.0082696-07

matrícula

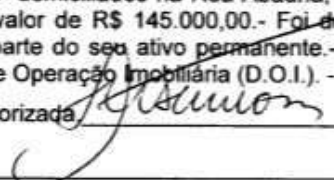
**-82.696-**

ficha

**01**

verso

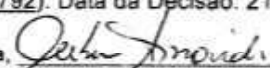
CPF/MF nº. 010.458.978-76, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 com **ELENICE DE OLIVEIRA DE LIMA**, brasileira, empresária, RG nº 15.548.010-8-SSP/SP, CPF/MF nº. 051.192.628-64, residentes e domiciliados na Rua Abauna, nº 514, Vila Moinho Velho São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 145.000,00.- Foi declarado pela vendedora que o imóvel não faz parte do seu ativo permanente.- Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.). -

A escrevente autorizada  (SUELI A. DOS SANTOS).-  
D.R\$ 833,04 Prot.216.644 -R.F.B.B.

Prenotado sob nº 380.717, em 03/04/2024.  
AV.03, em 22 de abril de 2024.

**PENHORA**

Nos termos da certidão de penhora expedida aos 01 de abril de 2024 (protocolo eletrônico: PH000508443), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 1 Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Cotia-SP, extraída do processo nº 0000777-14.2023.8.26.0152, ação de execução civil, tendo como exequente: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL DOS LAGOS; procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula pertencente a ROBERTO DE LIMA e ELENICE DE OLIVEIRA DE LIMA, foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$ 42.961,47, tendo sido nomeado fiel depositário: Isis Andrade Euzébio, já qualificada. A responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM juiz no processo (CPC/2015 (Vigente), arts. 790 e 792). Data da Decisão: 21/11/2023, Folhas: 48.

Escrevente autorizada,  Cléber Antônio Finardi.  
Digitado por Leonardo Guilherme Cardoso Chagas.  
Selo digital: 119917321000000062545324B

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWPQB-G9MNQ-JAESS-BYYT>

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO SOUZA. Liberado nos autos em 25/04/2024 às 16:32.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 5GimyY17.

saec

onr

9

/ 10

|

+

-

Q

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o nº 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ.



Documento 3: Matrícula do Imóvel



Valide aqui  
este documento

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

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

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

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, **da matrícula** nº: 82696, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer ônus, alienações ou de ações reais ou pessoais reipersecutórias além do que nela contém. Certifico mais: que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior à sua expedição.

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente certidão é **VALIDA POR 30 DIAS** a contar da data da sua emissão.  
Selo Digital: 1199173C3000000062579024L

Protocolo: 380717

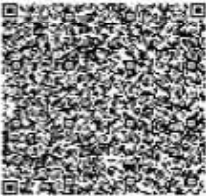
**Cotia, segunda-feira, 22 de abril de 2024.**

**Leonardo de Carvalho Souza**  
Escrevente Autorizado

**Valor cobrado pela Certidão:**

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Ao Oficial     | R\$ 42,22        |
| Ao Estado      | R\$ 12,00        |
| A Sec. Faz.    | R\$ 8,21         |
| Ao Trib. Just. | R\$ 2,22         |
| Ao Reg. Civil  | R\$ 2,90         |
| MP             | R\$ 2,03         |
| ISS            | R\$ 2,22         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>R\$ 71,80</b> |

**Certidão assinada digitalmente**



Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWPQB-G9MNQ-JAESS-BYYTT>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO DE CARVALHO SOUZA, liberado nos autos em 25/04/2024 às 16:32.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 5GlmY7.



Cotia, 25 de outubro de 2024  
 Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

Documento 4: Certidão Positiva de Débitos



**PREFEITURA DE COTIA**  
 SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo  
 CENTRO INTEGRADO TRIBUTARIO - CIT

**CERTIDÃO POSITIVA TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIDÃO POSITIVA Nº. 127458/2024**

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

|                               |                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Inscrição Imobiliária:</b> | 23162.12.02.0040.00.000                               |
| <b>Proprietário:</b>          | ROBERTO DE LIMA                                       |
| <b>Local do Imóvel:</b>       | ALAMEDA DOS LAGOS Nº 239 PORTAO LOTE 16 QUADRA AZ CEP |
| <b>Lote:</b>                  | 16                                                    |
| <b>Quadra:</b>                | AZ                                                    |

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 Município de Cotia, 22 de Outubro de 2024.

Código de Autenticidade



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ.



Cotia, 25 de outubro de 2024  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

Documento 5: Certidão Débitos



## Cidadão Online

Prefeitura de Cotia

**Confirmação de Documentos**

**Certidão de Débitos**

**Tipo Inscrição**  

Imobiliário

**Cadastro**

**Certidão** **Ano**  
 /

**Cod Verificação**

OK

**Processos**

Permite verificar a situação de um determinado processo.

**Tipo do Processo**  
-Selecione-

**Processo** **Ano**  
 /

OK

**Inscrição:** 23162.12.02.0040.00.000  
**Proprietário:** RICARDO ANTONIO EUZEBIO  
**Endereço:** ALAMEDA DOS LAGOS n° 239 Bairro: PORTAO  
**Cidade:** cotia **UF:** SP

**Emitir Boletto** Sair

**Emissão da Segunda Via**

| Sel.                                | Aviso        | Tributo | Guia | Vencimento | Descrição | Valor Principal | Correção | Multa | Juros | Honorários | Total |
|-------------------------------------|--------------|---------|------|------------|-----------|-----------------|----------|-------|-------|------------|-------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2024.0066449 | 99      | 01   | 22/01/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 5,23  | 4,71  | 0,00       | 62,24 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2024.0066449 | 99      | 02   | 20/02/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 5,23  | 4,18  | 0,00       | 61,71 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2024.0066449 | 99      | 03   | 20/03/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 5,23  | 3,66  | 0,00       | 61,19 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2024.0066449 | 99      | 04   | 22/04/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 5,23  | 3,14  | 0,00       | 60,67 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2024.0066449 | 99      | 05   | 20/05/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 5,23  | 2,62  | 0,00       | 60,15 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2024.0066449 | 99      | 06   | 20/06/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 5,23  | 2,09  | 0,00       | 59,62 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2024.0066449 | 99      | 07   | 22/07/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 5,23  | 1,57  | 0,00       | 59,10 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2024.0066449 | 99      | 08   | 20/08/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 5,23  | 1,05  | 0,00       | 58,58 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2024.0066449 | 99      | 09   | 20/09/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 5,23  | 0,52  | 0,00       | 58,05 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2024.0066449 | 99      | 10   | 21/10/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 5,23  | 0,00  | 0,00       | 57,53 |
| <input type="checkbox"/>            | 2024.0066449 | 99      | 11   | 21/11/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 0,00  | 0,00  | 0,00       | 52,30 |
| <input type="checkbox"/>            | 2024.0066449 | 99      | 12   | 20/12/2024 | IPTU      | 52,30           | 0,00     | 0,00  | 0,00  | 0,00       | 52,30 |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA24701381292. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ.





Cotia, 25 de outubro de 2024  
Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

Documento 6: Agregação de Débitos



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE COTIA

---

**DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO -**

22/10/2024 16:09

**INSCRIÇÃO:** 23162.12.02.0040.00.000

**Nº AGREGAÇÃO:** 134928

**USUÁRIO:** 23162.12.02.0040.00.0

**CONTRIBUINTE:** RICARDO ANTONIO ELIZEBIO

**PROPRIETÁRIO:** ROBERTO DE LIMA

**ENDEREÇO:** ALAMEDA DOS L\*\*\*\*\* Nº 239 PORTAO LOTE 16 QUADRA AZ CEP 06\*\*\*-600 COTIA SP

**DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS AGREGADAS**

| AVISO               | PROC. JUD./CDA | PRINCIPAL R\$ | CORREÇÃO    | MULTAS       | JUROS (R\$)  | HONOR       | CUSTAS      | TOTAL R\$     |
|---------------------|----------------|---------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
| 2024-09-68449       | /              | 525,00        | 0,00        | 52,30        | 23,54        | 0,00        | 0,00        | 598,84        |
| <b>TOTAL EM R\$</b> |                | <b>523,00</b> | <b>0,00</b> | <b>52,30</b> | <b>23,54</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>598,84</b> |

| <br><b>Prefeitura Municipal de Cotia</b> | <b>Local de Pagamento</b><br>PAGÁVEL SOMENTE NOS BANCOS CONVENIADOS: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, LOTERIAS, BANCO DO BRASIL, BANCO ITAÍ, BANCO BRASCO E BANCO SANTANDER.                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Vencimento</b><br>22/10/2024                                  |             |            |       |                                                                            |  |  |  |                              |  |  |  |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------|--|--|--|----------------------------------|
| <b>RECIBO DO SACADO</b>                                                                                                     | <b>Cedente</b><br>PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Parcela</b><br>PARCELA: 01/01                                 |             |            |       |                                                                            |  |  |  |                              |  |  |  |                                  |
| <b>Vencimento</b><br>22/10/2024                                                                                             | <b>Data</b><br>22/10/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Nº Documento</b><br>284792-2024-43-134928-1258                |             |            |       |                                                                            |  |  |  |                              |  |  |  |                                  |
| <b>Nº Documento/Cód. Município</b><br>284792-2024-43-134928-1258                                                            | <b>Data Process.</b><br>22/10/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Nº Documento/Cód. Município</b><br>284792-2024-43-134928-1258 |             |            |       |                                                                            |  |  |  |                              |  |  |  |                                  |
| <b>Nosso Número</b><br>103092957                                                                                            | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uso do Banco</th> <th>Espécie R\$</th> <th>Quantidade</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente): "Valor Expresso em R\$"</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">AGREGAÇÃO/2024 PARCELA:01/01</td> </tr> </tbody> </table> | Uso do Banco                                                     | Espécie R\$ | Quantidade | Valor | Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente): "Valor Expresso em R\$" |  |  |  | AGREGAÇÃO/2024 PARCELA:01/01 |  |  |  | <b>Nosso Número</b><br>103092957 |
| Uso do Banco                                                                                                                | Espécie R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Quantidade                                                       | Valor       |            |       |                                                                            |  |  |  |                              |  |  |  |                                  |
| Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente): "Valor Expresso em R\$"                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                  |             |            |       |                                                                            |  |  |  |                              |  |  |  |                                  |
| AGREGAÇÃO/2024 PARCELA:01/01                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                  |             |            |       |                                                                            |  |  |  |                              |  |  |  |                                  |
| <b>(=) Valor Documento</b><br>598,84                                                                                        | <b>(=) Valor Documento</b><br>598,84                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                  |             |            |       |                                                                            |  |  |  |                              |  |  |  |                                  |
| <b>Parcela</b><br>PARCELA: 01/01                                                                                            | <b>Pagamento via PIX</b><br><br>(Cód. Verificação: 3012146)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                  |             |            |       |                                                                            |  |  |  |                              |  |  |  |                                  |
| <b>Sacado</b><br>RICARDO ANTONIO ELIZEBIO                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                  |             |            |       |                                                                            |  |  |  |                              |  |  |  |                                  |

Sacado: RICARDO ANTONIO ELIZEBIO      CNPJ/CNPJ: 16.111.111/0001-91

DOS C: 81650000005 3 98841258202 1 41022000000 5 00103092957 2




Ficha de Arrecadação

Autenticar no Verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o nº 2024.01.0000000-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código 9pIn2TJ.



Cotia, 25 de outubro de 2024  
 Processo n.º 0000777-14.2023.8.26.0100

Documento 7: Certidão de área Construída



PREFEITURA DE COTIA

SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDAO NÚMERO 26098/2024

De acordo com a solicitação na data de 22 de Outubro de 2024, **CERTIFICAMOS QUE**, revendo os assentamentos existentes nesta Municipalidade referente ao IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) do **IMÓVEL**, descrito na matrícula **XXXX** um terreno e respectivas acessões, **ALAMEDA DOS LAGOS Nº 239 PORTAO LOTE 16 QUADRA AZ CEP 06705-600 COTIA SP**, do loteamento denominado **"RESIDENCIAL DOS LAGOS"** , inscrito nesta municipalidade sob o número: **23162.12.02.0040.00.000** Proprietário - **RICARDO ANTONIO EUZEBIO**, está sendo tributado com uma área construída conforme segue:

| Exercício | Área Construída |
|-----------|-----------------|
| 2019      | 0,00m²          |
| 2020      | 0,00m²          |
| 2021      | 0,00m²          |
| 2022      | 0,00m²          |
| 2023      | 0,00m²          |
| 2024      | 0,00m²          |

**CERTIFICAMOS MAIS QUE**, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes que conste sob a inscrição nº **23162.12.02.0040.00.000**.

**CERTIFICAMOS MAIS E FINALMENTE** que, a presente certidão tem o prazo de validade de 60(sessenta) dias.

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA, AOS VINTE E DOIS DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE DOIS MIL E VINTE E QUATRO.**

Código de Autenticidade



CAC14DBC879491A32BDD76962EEEB0D1056





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
2620241855528

#### 1. Responsável Técnico

**BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA**

Título Profissional: **Engenheira Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **1420258222**

Registro: **5071351730-SP**

Registro:

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua TOPÁZIO**

Complemento: **FORUM CÍVEL COTIA**

Cidade: **Cotia**

Processo Judicial: **0000777-14.2023.8.26.0158** Data de Nomeação: **16/08/2024**

Valor: R\$ **6.270,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Nº: **585**

Bairro: **JARDIM NOMURA**

UF: **SP**

CEP: **06717-235**

Vinculada à Art nº:

#### 3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Alameda DOS LAGOS**

Complemento: **RESERVA VALE VERDE**

Cidade: **Cotia**

Data de Início: **15/10/2024**

Previsão de Término: **25/10/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Nº: **239**

Bairro: **RESIDENCIAL DOS LAGOS**

UF: **SP**

CEP: **06705-600**

Código:

CPF/CNPJ:

#### 4. Atividade Técnica

**Elaboração**

**1**

**Avaliação**

**de imóveis**

**terreno, lote ou gleba**

Quantidade

Unidade

**500,15000**

**metro quadrado**

**Perícia**

**de imóveis**

**terreno, lote ou gleba**

**500,15000**

**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

#### 5. Observações

Avaliação de um imóvel urbano, para fins judiciais. Terreno de 500,15m² de área total. Sendo localizado no Condomínio Reserva Vale Verde, Cotia-SP. Feito perícia, vistoria e laudo técnico do local.

#### 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2024 às 10:49, sob o número WCOA2401381292. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000777-14.2023.8.26.0152 e código sfownhUf.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

BRUNNA MARIANA PEREIRA GARCIA - CPF: 117.026.226-06

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

