

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

## LAUDO PERICIAL

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO 2024

Foto 01 -



## ENDEREÇO

**Alameda dos Lagos, 32 – Lote 01 - Quadra BC**

**CEP 06705-600**

**Residencial dos Lagos – Cotia – SP**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO .....	3
2. DA COMPETÊNCIA .....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS .....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA .....	13
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	21
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	22
15. CONCLUSÃO .....	23
16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR.....	25
17. ABREVIATURAS .....	26
18. CURRÍCULOS.....	27
19. ANEXOS.....	29

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Associação dos Proprietários do Residencial dos Lagos - CNPJ: 08.330.108/0001-54
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 30 de outubro de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 29 de outubro de 2024
- 1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel penhorado à folha **46** do processo **0001977-90.2022.8.26.0152**.
- 1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel descrito à matrícula **82.709**.
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno Residencial.

## 2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número **150.888** e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número **21.866**, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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

## 3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula **82.709** junto ao Cartório Oficial de Registro de Imóveis da cidade de Cotia - SP.

## 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência previamente agendada nos autos, na data da vistoria, fui acompanhando pelo Sr. Edilson, gerente condominial, que me levou até o terreno e me apresentou o condomínio, fornecendo algumas informações sobre o imóvel.

4.2 - Na vistoria *in loco*, pude constatar que se trata de terreno residencial sem edificações, com formato retangular medindo 15,36 metros de testada, 30,64 metros de comprimento do lado direito, 30 metros do lado esquerdo e 21,59 metros nos fundos totalizando **554,30m<sup>2</sup>** e topografia plana com leve declive nos fundos.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

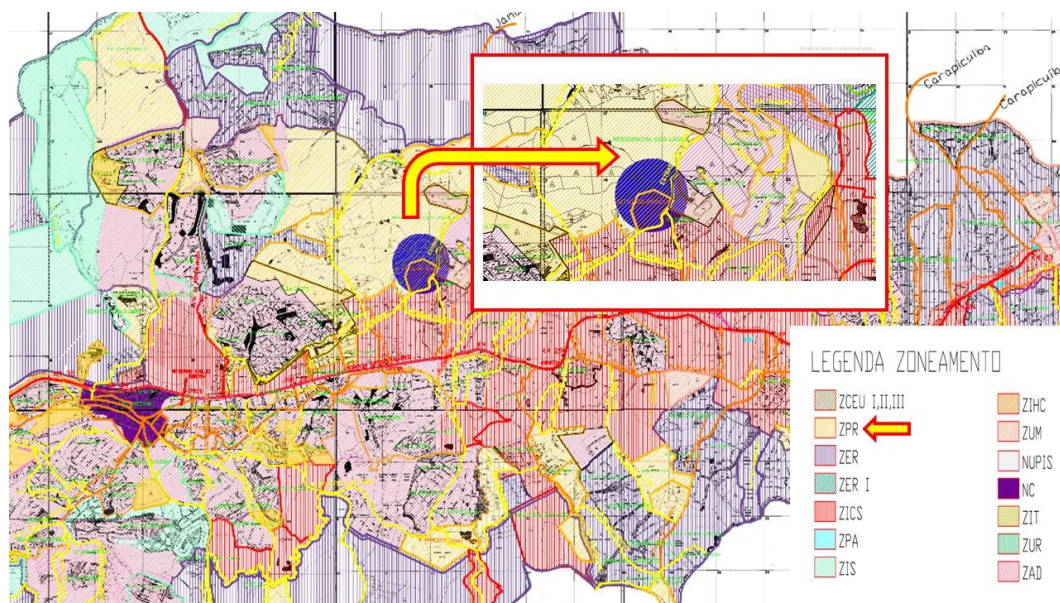
## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Localizado no "Reserva Vale Verde", o condomínio é composto por aproximadamente 386 lotes e conta com infraestrutura completa, como: área de lazer com piscina, quadra poliesportiva, playground, academia, pista de cooper, churrasqueira, salão de festas e minimercado. Além disso, possui portaria com controle de acesso, vigilância 24h, rede de água e esgoto, muros e cerca elétrica.

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O "Reserva Vale Verde" está situado ao longo da Rua Américo Floriano de Toledo, com fácil acesso tanto pelo Km 28 quanto pelo Km 30,5 da Rodovia Raposo Tavares. A região é bastante conhecida por sediar o Sítio do Mandú (Tombado pelo IPHAN).

6.2 - De acordo com o plano diretor municipal a região está inserida em ZPR (Zona Predominantemente Residencial).

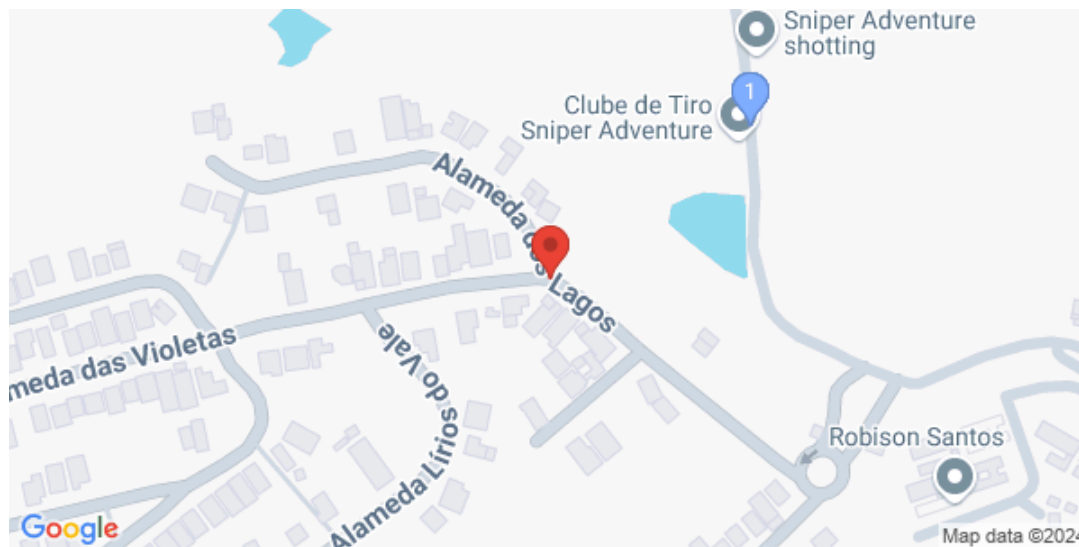




# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



## 8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 23162.12.31.0001.00.000

8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 684,93

8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 57,08

8.4 - Valor venal do terreno (554,30 m²) R\$ 40.289,88



**PREFEITURA DE COTIA**  
SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo  
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

2ª Via.  
Login: WEB

<b>Inscrição:</b> 23162.12.31.0001.00.000		<b>Recibo:</b> 2024-IPTU-66473		<b>Data de Emissão:</b> 29/10/2024				
<b>Contribuinte:</b> POUSADA DOS JAPUS LTDA								
<b>End. Imóvel:</b> ALAMEDA DOS L*****		PORTAO LOTE 01 QUADRA BC CEP 06***-600 COTIA SP						
<b>Loteamento:</b> RESIDENCIAL DOS LAGOS		<b>Bairro:</b> PORTAO		<b>Condomínio:</b>				
<b>End. Entrega:</b> ALAME***** LAGOS nº 32		RESIDENCIAL DOS LAGOS CEP 06***-600 COTIA SP						
Situação	Cobrança	Testada Principal	Fr. Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Construída	Tipo Edificação	Utilização
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	15,36	1,00	0,00	554,30	0,00		
Vir Venal do Terr. (R\$)	Vir Venal Predio (R\$)	Vir Venal Imov/Trib. (R\$)	Vir M Terreno (R\$)	Vir Anual a Pagar (R\$)	Vir. Venal do Exces. (R\$)	Vir M. Constr(R\$)		
40.289,88	0,00	40.289,88	79,72	684,93	0,00	0,00		
Imposto Territorial (R\$)	Imposto Predial (R\$)	Imposto de Excesso (R\$)	Imposto Incêndio (R\$)	Nr. Parc.	Vir por Parc. (R\$)			
684,93	0,00	0,00	0,00	12	57,08			
<p>1 - Até o vencimento, seu imposto poderá ser pago em qualquer agência bancária, em todo território nacional;</p> <p>2 - Se optar pelo pagamento da cota única, este recibo será a quitação do IPTU do ano de 2024;</p> <p>3 - Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica de agência autorizada;</p> <p>4 - Pague seus impostos em dia, evitando cobrança judicial.</p>								

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

**9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA**

Foto 02 -



Foto 03 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/11/2024 às 10:25, sob o número WCOA24701408417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001977-90.2022.8.26.0152 e código WMppTbit.



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 04 -



Foto 05 -





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 -



Foto 07 -





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 -



Foto 09 -





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 -



Foto 11 -





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 -



Foto 13 -



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

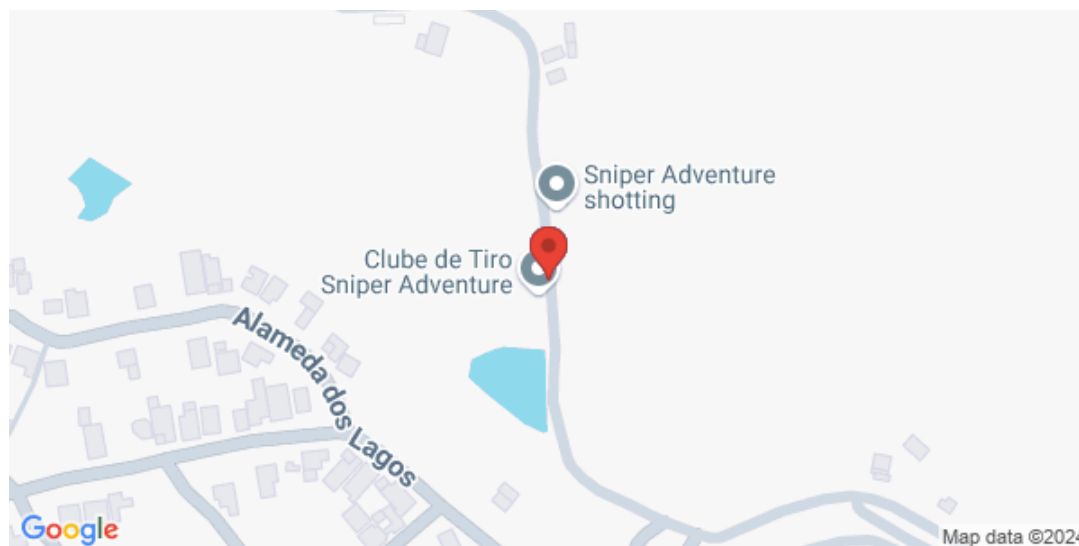
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** Proinvest Imobiliária ([www.proinvest.com.br/imo-vel/terreno-cotia-406-m/TE8953-PRO?from=sale](http://www.proinvest.com.br/imo-vel/terreno-cotia-406-m/TE8953-PRO?from=sale))

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 216.000,00 – com 406,00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 532,02 (quinhentos e trinta e dois reais e dois centavos)

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



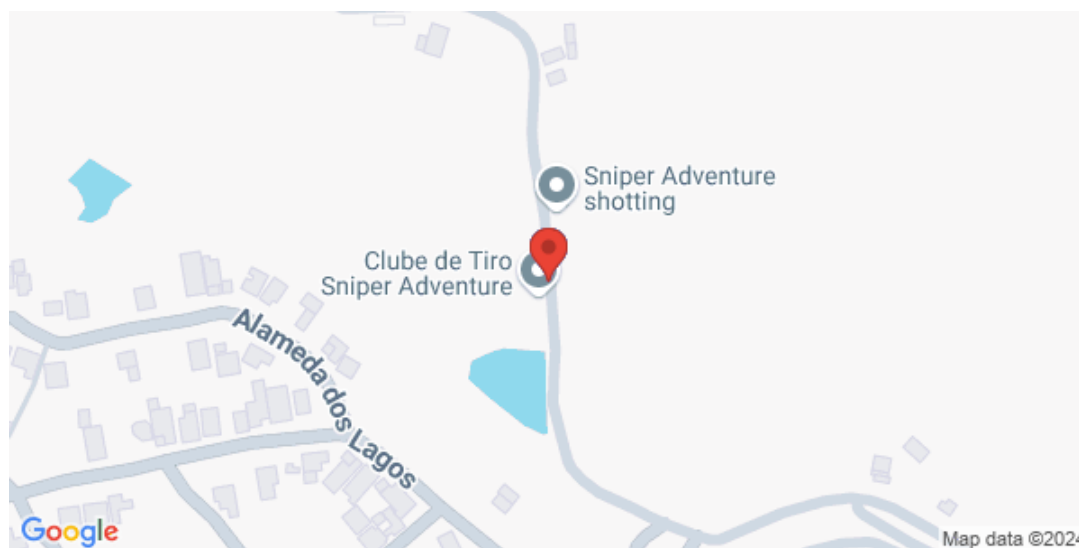
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** Proinvest Imobiliária ([www.proinvest.com.br/imo-vel/terreno-cotia-709-m/TE8760-PRO?from=sale](http://www.proinvest.com.br/imo-vel/terreno-cotia-709-m/TE8760-PRO?from=sale))

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 315.000,00 – com 708.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 444,92 (quatrocentos e quarenta e quatro reais e noventa e dois centavos)

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





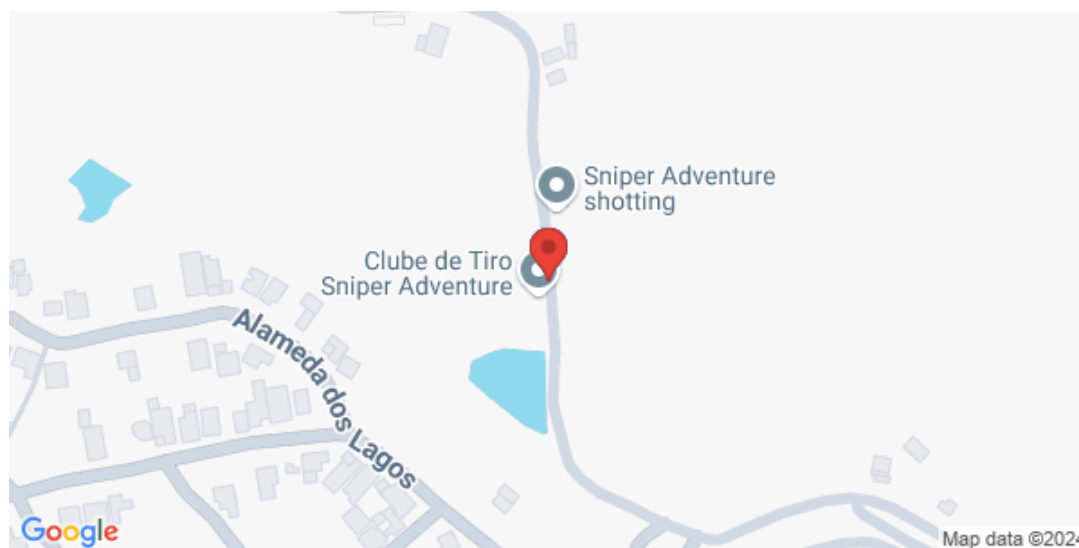
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** LC Futema ([www.lcfutema.com/imovel/terreno-cotia-500-m/TE0386-FUTE?from=sale](http://www.lcfutema.com/imovel/terreno-cotia-500-m/TE0386-FUTE?from=sale))

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 225.000,00 – com 500.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais)

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



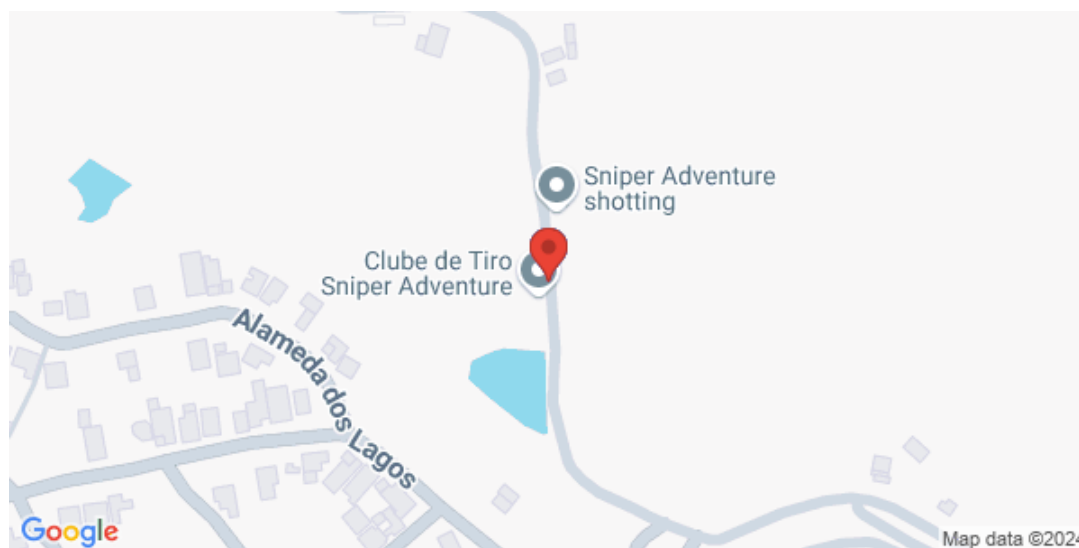
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** Nova Granja Viana ([www.novagranjaviana.com.br/imovel/terreno-cotia-517-m/TE1039-NGV?from=sale](http://www.novagranjaviana.com.br/imovel/terreno-cotia-517-m/TE1039-NGV?from=sale))

R<sub>4</sub> – Valor R\$ 261.000,00 – com 517,00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 504,84 (quinhentos e quatro reais e oitenta e quatro centavos)

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



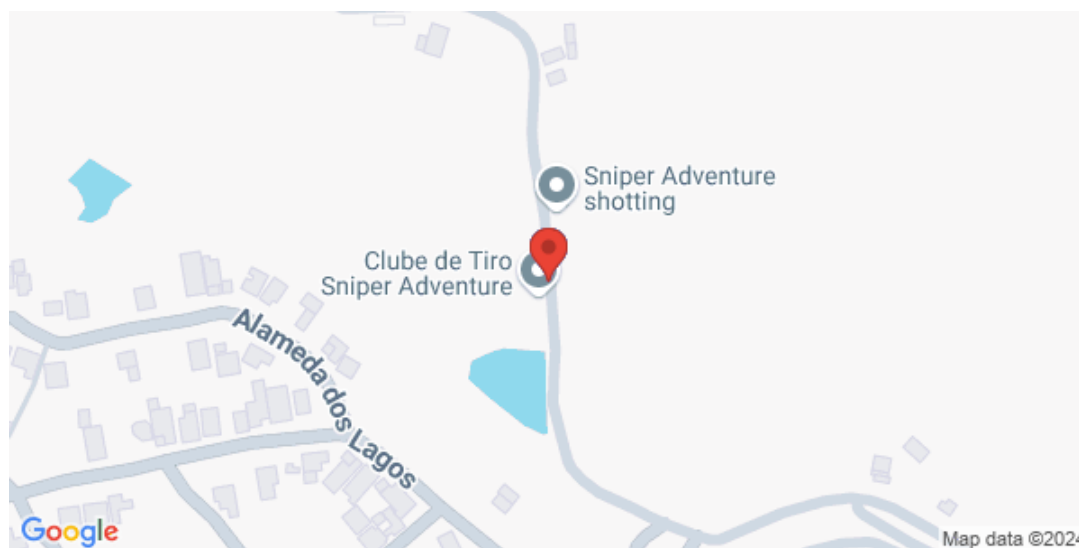
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** Lucas Negócios Imob ([www.lucasnegociosimobiliarios.com.br/imovel/terreno-cotia-525-m/TE0136-LUC?from=sale](http://www.lucasnegociosimobiliarios.com.br/imovel/terreno-cotia-525-m/TE0136-LUC?from=sale))

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 288.000,00 – com 525.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 548,57 (quinhentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos)

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





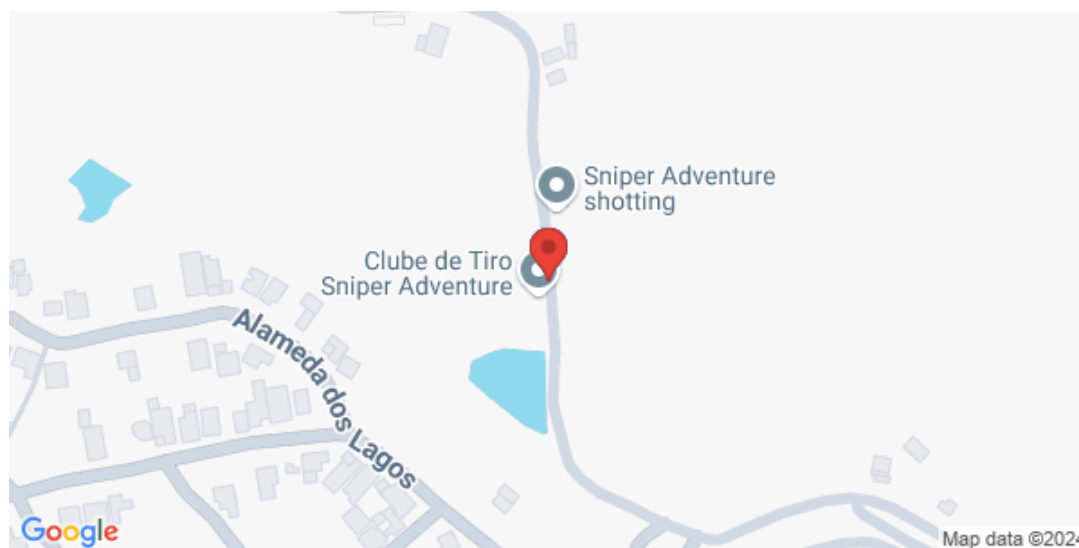
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** Proinvest Imobiliária ([www.proinvest.com.br/imo-vel/terreno-cotia-500-m/TE8903-PRO?from=sale](http://www.proinvest.com.br/imo-vel/terreno-cotia-500-m/TE8903-PRO?from=sale))

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 252.000,00 – com 500.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 504,00 (quinhentos e quatro reais)

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



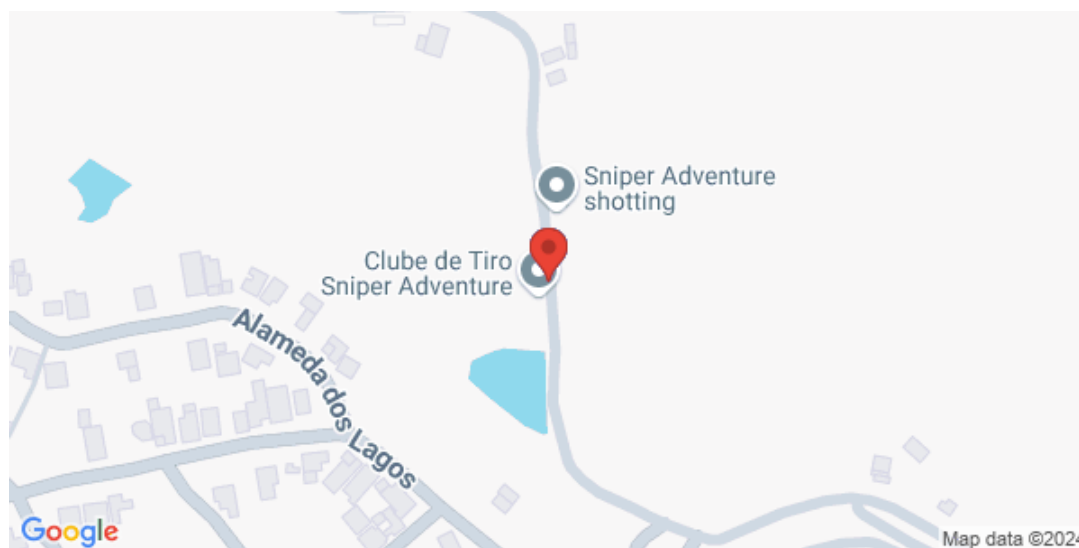
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

**FONTE DE PESQUISA:** LC Futema ([www.lcfutema.com/imovel/terreno-cotia-360-m/TE0197-FUTE](http://www.lcfutema.com/imovel/terreno-cotia-360-m/TE0197-FUTE))

R<sub>7</sub> – Valor R\$ 207.000,00 – com 360.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 575,00 (quinhentos e setenta e cinco reais)

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



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes no mesmo empreendimento, a nível socioeconômico.

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

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

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

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

## 12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

**13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

REF.	V.G.V	METRAGEM - m <sup>2</sup>	Preço do m <sup>2</sup>
1	R\$ 216.000,00	406,00	532,02
2	R\$ 315.000,00	708,00	444,92
3	R\$ 225.000,00	500,00	450,00
4	R\$ 261.000,00	517,00	504,84
5	R\$ 288.000,00	525,00	548,57
6	R\$ 252.000,00	500,00	504,00
7	R\$ 207.000,00	360,00	575,00
Média Preço m <sup>2</sup>			508,48

**VM = R\$ 508,48**

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - (Soma do preço do m<sup>2</sup> / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m<sup>2</sup> dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m <sup>2</sup>	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 508,48	554.30 m <sup>2</sup>	R\$ 281.850,46

14.2 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, o perito avaliador pode acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Laudo Pericial, localizado na Alameda dos Lagos, 32 - Lote 01 - Quadra BC, Município de Cotia – SP.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 508,48	554,30	R\$ 281.850,46

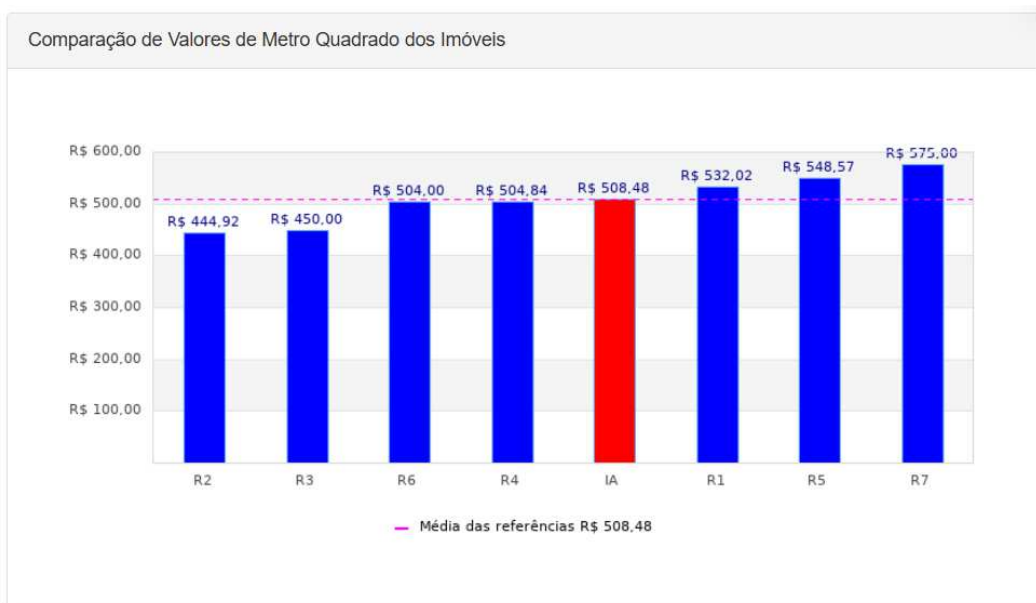
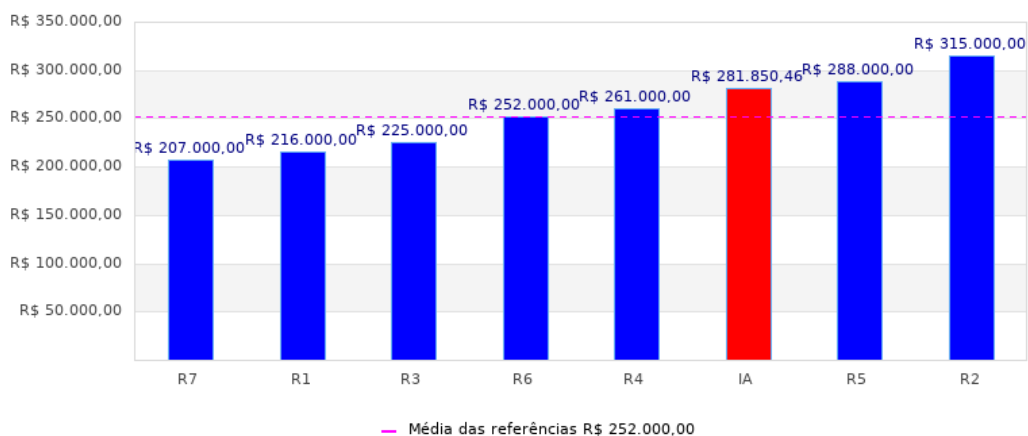
15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Laudo Pericial, é de **R\$ 281.850,46 (Duzentos e oitenta e um mil, oitocentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos).**

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **10%** no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO





# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

## 16. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 31 de outubro de 2024



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm<sup>2</sup> - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M<sup>2</sup> - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

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

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 18. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

### Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

### Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## Experiência

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

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

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

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

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

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

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

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapecerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 19. ANEXOS

Valide aqui a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
**-82.709-**

ficha  
**-01-**

de Cotia  
Cotia, 02 de dezembro de 2005

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFXTX-QBAB4-6C3V3-8M3P4>

**IMÓVEL:** TERRENO URBANO designado por LOTE 01 da QUADRA "BC", do loteamento "RESIDENCIAL DOS LAGOS", situado no Bairro do Portão ou Rincão, no lugar denominado Pioneira ou Sitio Grande, neste Município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: mede 15,36 metros de frente para a Alameda dos Lagos; do lado direito mede 30,64 metros e confronta com a Área Verde, do lado esquerdo mede 30,00 metros e confronta com o lote 02, nos fundos mede 21,59 metros confrontando com a Área Verde, encerrando uma área total de 554,30 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~~ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU ~~JOSE ROBERTO S. SANTOS~~ (Bel. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

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

Av.01, em 18 de junho de 2015. -

**CADASTRO MUNICIPAL.-**

Pela escritura pública adiante mencionada, e talão de IPTU expedido pela Prefeitura de Cotia - SP, procedo a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob nº 23162.12.31.0001.00.000.-

A escrevente autorizada ~~Sueli Aparecida dos Santos~~ Sueli Aparecida dos Santos)  
D. R\$ 13,28 Prot. 242.363 - R.O.M

Reg.02, em 18 de junho de 2015. -

**INCORPORAÇÃO.-**

Pela escritura pública lavrada em 29 de maio de 2015, páginas 361/366 do livro nº 365, do 1º Tabelião de Notas de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Cotia - SP, a proprietária TAPITI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA,

(segue no verso)

MOD. 10

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

 <b>PREFEITURA DE COTIA</b> SECRETARIA DA FAZENDA Certidão de Valor Venal Atualizada				<b>CERTIDÃO</b>  <b>Nº 586792/2024</b>	
				Inscrição 23162.12.31.0001.00.000	
Proprietário POUSADA DOS JAPUS LTDA			Compromissário		
Local ALAMEDA DOS LAGOS PORTAO LOTE 01 QUADRA BC CEP 06705-600 COTIA SP				Área Territorial M2 554,30	
Vlr m2 do Terreno R\$ 79,72	Vlr Venal do Terreno R\$ 40.289,88	Vlr M2 da Construção R\$ 0,00	Vlr Venal Prédio R\$ 0,00	Vlr Venal do Imóvel R\$ 40.289,88	
<p>Revedo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade, <b>CERTIFICO</b> que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Total Tributável para o Exercício <b>2024</b> em <b>R\$ 40.289,88 ( QUARENTA MIL E DUZENTOS E OITENTA E NOVE REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS )</b></p> <p><b>CERTIFICAMOS MAIS QUE,</b> a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes.</p> <p><b>CERTIFICAMOS AINDA QUE,</b> a presente certidão tem o prazo de validade de 60(Sessenta) dias.</p> <p><b>CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO -</b>  <b>DIVISAO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, AOS 27 DE AGOSTO DE 2024.</b></p>					
Código de Autenticidade 					
<b>CVV939A1F23722AED086F19AA4E9E9B7764</b>					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/11/2024 às 10:25 , sob o número WCOA24701408417. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001977-90.2022.8.26.0152 e código WMppTbt.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

Ato Normativo nº 001/2011

**PREFEITURA DE COTIA**

SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo  
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO - CIT**CERTIDÃO POSITIVA TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS****CERTIDÃO POSITIVA Nº. 127782/2024**

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>	23162.12.31.0001.00.000
<b>Proprietário:</b>	POUSADA DOS JAPUS LTDA
<b>Local do Imóvel:</b>	ALAMEDA DOS LAGOS PORTAO LOTE 01 QUADRA BC CEP 06705-
<b>Lote:</b>	01
<b>Quadra:</b>	BC

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, 01 de Novembro de 2024.

Código de Autenticidade



CIP2245A7DB2E9F043376154C949AF4C12F