



Alphaville - Tamboré - Miami - Orlando

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:**  
**ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL**  
**SÃO PAULO II**

Avenida Estácio de Sá, nº 1756 – Cotia – São Paulo.

**IMÓVEL A SER ANALISADO:**

Casa situada na Rua Duarte da Costa, nº 1.455.



Alphaville – Tamboré – Miami - Orlando

Atendendo à solicitação da **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SÃO PAULO II**, situado na Avenida Estácio de Sá, nº 1756 – Cotia – São Paulo, para o processo **0001098-25.28.2018.8.26.0152** que tramita pela 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia – SP, com o objetivo avaliar o bem em questão, constituiu a empresa **EDER SOARES PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS IMOBILIARIOS LTDA**, com sua sede na Alameda Grajau, 614 conjunto 907 – Alphaville – Barueri – SP, inscrita no CNPJ 17.237.861.0001-90 e credenciada junto ao **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – 2ª REGIÃO SOB N° 24.345J**, para efetuar esta avaliação da residência unifamiliar localizada na Rua Duarte da Costa, nº 1.455, construída no terreno urbano designado por Lote nº 60 da Gleba “I”, situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: mede 25,00 metros de frente para o Caminho Antigo; do lado direito mede 50,00 metros e confronta com o lote 61; do lado esquerdo mede 50,00 metros e confronta com o lote 59; e os fundos mede 25,00 metros e confronta com a Gleba “B”, encerrando a área total de 1.250,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia, sob o contribuinte nº **23.233.41.16.1352.00.000**, e é objeto da Matrícula nº. **53.899** do Registro de Imóveis de Cotia.

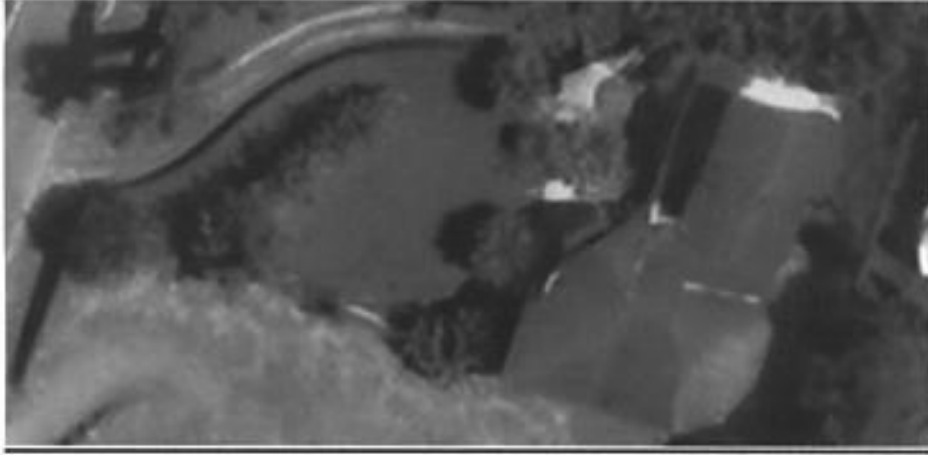
**Avaliamos o imóvel para venda no valor de R\$ 2.600.000,00 (Dois milhões e seiscentos mil reais)**

Com base nos valores comercializados na região da Granja Viana - Cotia, local onde se encontra a Associação Residencial São Paulo II, executamos a avaliação, inclusive no próprio Residencial, levando em consideração o valor do terreno de 1.250m<sup>2</sup> e de 310m<sup>2</sup> (aproximadamente) de área construída, considerando que o imóvel necessita de manutenção.



Alphaville - Tamboré - Miami - Orlando

**Fotos da casa**





Alphaville - Tamboré - Miami - Orlando

**Divulgação de imóveis a venda no Residencial**

Venda	R\$ 2.700.000 R\$ 7.542/m²	Venda	R\$ 2.700.000 R\$ 7.542/m²
Condomínio	R\$ 1.900/mês	Condomínio	R\$ 1.900/mês
IPTU	R\$ 180/mês	IPTU	R\$ 180/mês
4 quartos	4 suítes	4 quartos	4 suítes
6 banheiros	6 vagas	6 banheiros	6 vagas
358 m² área construída	540 m² área do terreno	358 m² área construída	540 m² área do terreno

Estaremos a disposição para quaisquer informações que se façam necessárias.

Santana de Parnaíba, 07 de dezembro 2021

**EDER GRACIANO  
SOARES:08584787810**

Digitally signed by EDER GRACIANO SOARES:08584787810  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC CERTIFICA MINAS v5,  
ou=28234528000144, ou=Videoconferencia,  
ou=Certificado PF A1, cn=EDER GRACIANO  
SOARES:08584787810  
Date: 2021.12.10 18:04:49 -03'00'

**EDER SOARES PARTICIPAÇÕES E NEGOCIOS IMOBILIARIOS**

## AVALIAÇÃO COMERCIAL DE TERRENO EM ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL

Eu **FERNANDO LUIS PEREIRA PEDROSO**, corretor de imóveis credenciado junto a Conselho Regional de Corretores, com número de inscrição **CRECI 191.925-F**, portador da Cédula de Identidade nº 21.302.153-5 SSP, e inscrito no CPF nº 140.838.888-06, venho atender o pedido da Associação Residencial São Paulo II, situado na Avenida Estácio de Sá, nº 1756 – Cotia – São Paulo, para atender o processo 0001098-25.28.2018.8.26.0152 que tramita pela 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia – SP; realizei a análise mercadológica referente aos valores praticados na venda de terrenos e casas, localizados no Residencial acima e região, para avaliação do imóvel caracterizado por uma residência com aproximadamente 300m<sup>2</sup>, que está localizada no terreno urbano designado por Lote nº 60 da Gleba "I", situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: mede 25,00 metros de frente para o Caminho Antigo; do lado direito mede 50,00 metros e confronta com o lote 61; do lado esquerdo mede 50,00 metros e confronta com o lote 59; e os fundos mede 25,00 metros e confronta com a Gleba "B", encerrando a área total de 1.250,00 metros quadrados.

O imóvel em referência está cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia, sob o contribuinte nº. **23.233.41.16.1352.00.000**, e é objeto da Matrícula nº. **53.899** do Registro de Imóveis de Cotia.

VALOR AVALIADO R\$ 2.550.000,00 (Dois milhões quinhentos e cinquenta mil reais)

Para o resultado do presente parecer, usei cálculos baseados nos valores de imóveis com mesmas características, praticados na região de Aldeia da Serra, inclusive no próprio "**RESIDENCIAL SÃO PAULO II**", mediante as vendas e ofertas mais recentes.

PORTARIA



FOTO DA FACHADA



Taboão da Serra, 28 de novembro 2021



FERNANDO LUIS PEREIRA PEDROSO

**1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri**  
 Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
 Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião

RECONHECIDO por semelhança à firma(s) de:  
 (1) FERNANDO LUIS PEREIRA PEDROSO\*\*\*\*\*  
 BARUERI, 10/12/2021. Em test. \_\_\_\_\_ da Verdade.

Escrevente Autorizado  
 Exolumentos: R\$ 10,34 - COM VALOR - Imprescindo: 7351202  
 \*\*VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE\*\*  
 Selo(s): 018798-938905\*\*\*\*\*  
 Cod. Segurança: 557381522805658

C16107AB0930905  
 112094



Luciano Tadeu da Costa  
Substituto



*"A única imobiliária especializada em terrenos em Alphaville e região"*

---

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:**  
**CASA UNIFAMILIAR NO RESIDENCIAL**  
**NA ASSOCIAÇÃO SÃO PAULO II**







*"A única imobiliária especializada em terrenos em Alphaville e região"*

## **SOLICITADO POR: ASSOCIAÇÃO SÃO PAULO II**

Avenida Estácio de Sá, nº 1756 – Cotia – São Paulo.

## **IMÓVEL A SER ANALISADO:**

Casa situada na Rua Duarte da Costa, nº 1.455.

A empresa **LOTES ALPHAVILLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CRECI **34.191J** e inscrita no CNPJ **33.491.943.0001-90**, a pedido da Associação Residencial São Paulo II, situado na Avenida Estácio de Sá, nº 1756 – Cotia – São Paulo; efetua esta avaliação do objeto cito neste documento, para o processo 0001098-25.28.2018.8.26.0152 que tramita pela 2ª Vara Cível da Comarca de Cotia – SP.

O imóvel em referência está cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia, sob o contribuinte nº. **23.233. 41.16.1352.00.000**, e é objeto da Matrícula nº. **53.899** do Registro de Imóveis de Cotia.

Conforme informações da Matrícula retro especificada, o imóvel está localizado no terreno urbano designado por Lote nº 60 da Gleba "I", situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrito: mede 25,00 metros de frente para o Caminho Antigo; do lado direito mede 50,00 metros e confronta com o lote 61; do lado esquerdo mede 50,00 metros e confronta com o lote 59; e os fundos mede 25,00 metros e confronta com a Gleba "B", encerrando a área total de 1.250,00 metros quadrados.

Com base nos valores comercializados na região da Granja Viana - Cotia, onde está localizado a Associação Residencial São Paulo II, executamos a avaliação, inclusive no próprio Residencial, levando em consideração o

*"A única imobiliária especializada em terrenos em Alphaville e região"*

---

valor do terreno de 1.250m<sup>2</sup> e de 320m<sup>2</sup> (aproximadamente) de área construída, considerando que a área externa do imóvel demonstra necessidade de manutenção, chegamos no seguinte valor de R\$ 2.650.000,00 (Dois milhões e seiscentos e cinquenta mil reais).

### Fotos da casa





*"A única imobiliária especializada em terrenos em Alphaville e região"*



*"A única imobiliária especializada em terrenos em Alphaville e região"*



### Fotos dos arredores



*"A única imobiliária especializada em terrenos em Alphaville e região"*



## Anúncios de casas à venda no Residencial

14:29 72%

ertikalmoveis.com.br

Venda R\$ 2.500.000  
R\$ 1.913/m²

3 quartos 3 suítes

4 banheiros 4 vagas

320 m² área construída 480 m² área do terreno

**Características**

Água

Ar condicionado

Área de serviço

Armários de cozinha

Veja mais

**Sobre o imóvel**

O Residencial São Paulo II Granja Vi...

Tenho interesse



"A única imobiliária especializada em terrenos em Alphaville e região"

14:30 72%

Venda **R\$ 2.600.000**  
R\$ 8.667/m²

Condomínio R\$ 680/mês  
IPTU R\$ 300/mês

4 quartos 4 suítes  
6 banheiros 6 vagas  
300 m² área construída 500 m² área do terreno  
14x36 dimensão do terreno

**Características**

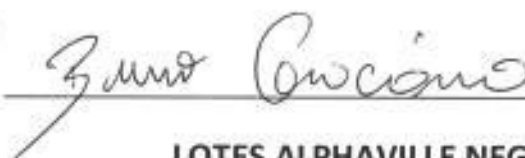
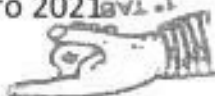
- Água
- Alarme
- Área de serviço
- Armário banheiro
- Veja mais

**Sobre o imóvel**

Tenho interesse

À **LOTES ALPHAVILLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, estará disponível para quaisquer informações que se façam necessárias.

Santana de Parnaíba, 09 de dezembro 2021

**LOTES ALPHAVILLE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri**  
 Comarca de Barueri - Estado de São Paulo  
 Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião

RECONHECO por semelhança à firma(s) de:  
 (1) BRUNO GARCIANO SOARES\*\*\*\*\*  
 BARUERI, 10/12/2021. Em test. da Verdade.

Escrevente Autorizado  
 Emolumentos: R\$ 10,34 - COM VALOR - Impressão: 7361200  
 \*\*VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE\*\*  
 Selo(s): 010706-938900\*\*\*\*\*  
 Cod. Segurança: 356864796052950

C10107AD0930903  
 112094

*Luciano Tadeu da Costa Substituto*

Assessoria Gráfica, 27 - Almeida - Barueri - SP - Cep: 06040-000 - Fone: (11) 616.7777 - www.tabeliao.com.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE COTIA  
FORO DE COTIA - 2ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, ., Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703.3450, Cotia-SP - E-mail: cotia2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo: **0001098-25.2018.8.26.0152 - Cumprimento de sentença**  
Exequente: **Associação dos Adquirentes de Unidades No Empreendimento Sao Paulo Ii**  
Executado: **Irai Souto e outro**

Meritíssimo Juiz de Direito, Doutor Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy (Juiz de Direito)

Com base no valor das avaliações apresentadas pelo exequente, atribuo ao imóvel o valor de R\$ 2.600.000,00.

Defiro alienação por meio eletrônico, nos termos do art. 879, II, 882 e seguintes, do Código de Processo Civil.

Para o mister, nos termos do art. 246 das NSCGJ, nomeio a empresa habilitada *ZUKERMAN LEILÕES, representada pela Leiloeira Dora Plat – Jucesp 744* para realização do ato, com divulgação e captação de lances através do portal da rede.

Fica estabelecido o preço mínimo da venda aquele constante da avaliação, devidamente atualizado. Não havendo lance superior à importância da avaliação, nos 3 dias seguintes ao início da 1ª hasta pública, seguir-se-á, sem interrupção o 2º pregão, que se estenderá por no mínimo 20 dias. Em 2º pregão não serão aceitos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dra pelo maior lance ofertado.

Fixo a em 5% sobre a transação a comissão do leiloeiro, a cargo do arrematante, não se incluindo no valor do lance.

Intime-se a empresa para as providencias necessárias, indicando a data com antecedência mínima de 15 dias, bem como apresentando minuta do edital previsto no art. 886, do estatuto processual, que deverá ser publicado observando o prazo de 05 dias, no mínimo, antes da data do início do leilão (art. 887, § 1º, CPC).

Com esta, intmem-se os executados, na pessoa de seu patrono, ou por carta, dirigida ao ultimo endereço do réu constante dos autos, e aos demais interessados (art. 889, CPC).

I

Cotia, 30 de junho de 2022

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**