

Recibo

Recebi do ASSOC. ADQUIR. DE UNIDADES SÃO PAULO II, a importância de R\$ 300,00 (trezentos reais), para a confecção de 1 (uma) avaliação, referente ao imóvel: Terreno situado a Avenida Estácio de Sá, nº 1.831– CEP 06706-005, Granja Vianna – Cotia – SP

São Paulo, 12 de novembro de 2.024



Patrícia Felipe

CPF: 333.202.788-35



Foto da entrada do condomínio

Avenida Estácio de Sá, nº 1.831– CEP 06706-005
Granja Vianna – Cotia – SP

Índice

1– Solicitação.....	3
2– Objeto.....	3
3 - Características da região.....	3
3.1 - Melhoramentos públicos.....	4
4 - Mapas de localização.....	4
5 – Fotos.....	5
6 – Metodologia.....	8
7 - Homogeneização de dados.....	9
8 – Conclusão.....	10
Anexo I – Elementos comparativos.....	11
Anexo II – Certidão de matrícula do imóvel.....	14

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1 – Solicitação

Solicitante: ASSOC. ADQUIR. DE UNIDADES SÃO PAULO II - CNPJ: 51.446.573/0001-84

Data da referência da pesquisa: 12 de novembro de 2024

Data da vistoria: 09 de novembro de 2024

Objetivo: Venda

Categoria do IA: Comercial

Estado de Conservação do IA: Bom

2 - Objeto

IMÓVEL: Um terreno urbano, designado LOTE COMERCIAL nº 13 - d, do loteamento denominado SÃO PAULO II, situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, o qual assim se descreve: Com a área de 340,65 metros quadrados, e está localizado de frente para a Avenida Estácio de Sá, em sua lateral direita no sentido de quem vai para a Rua Alexandre de Gusmão, distante de seu alinhamento aproximadamente 68,50 metros, medindo 10,60 metros de frente para a Avenida Estácio de Sá, em linha curva; pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 33,30 metros e confronta com o lote nº13-c; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 30,35 metros e confronta com a parte do lote nº 13-f. Conforme certidão de matrícula nº 57.662 do CRI - Cotia/SP.

3 - Características da região

Localizado no Município de Cotia, o imóvel fica a 14,1 km do centro da cidade e tem fácil acesso as principais avenidas da região, onde podem ser encontrados pontos de comércio e serviços variados tais como; academias, agências bancárias, açougues, delegacias, escolas, farmácias, salões de beleza, shoppings, supermercados entre outros.

Granja Viana (por vezes grafado como Vianna) é um bairro nobre localizado na Zona Oeste da Grande São Paulo. Possui diversos micro-bairros e condomínios residenciais fechados. O bairro abarca pedaços de diversos municípios, principalmente Cotia, cidade onde ocupa uma área de aproximadamente 50 km² com uma população de 35 mil habitantes e também áreas nobres de Carapicuíba, Embu das Artes, Osasco e Jandira. Sua produção é correspondente a 70% do parque industrial do município de Cotia

3.1- Melhoramentos Públicos

O local é provido de todos os melhoramentos públicos a saber:

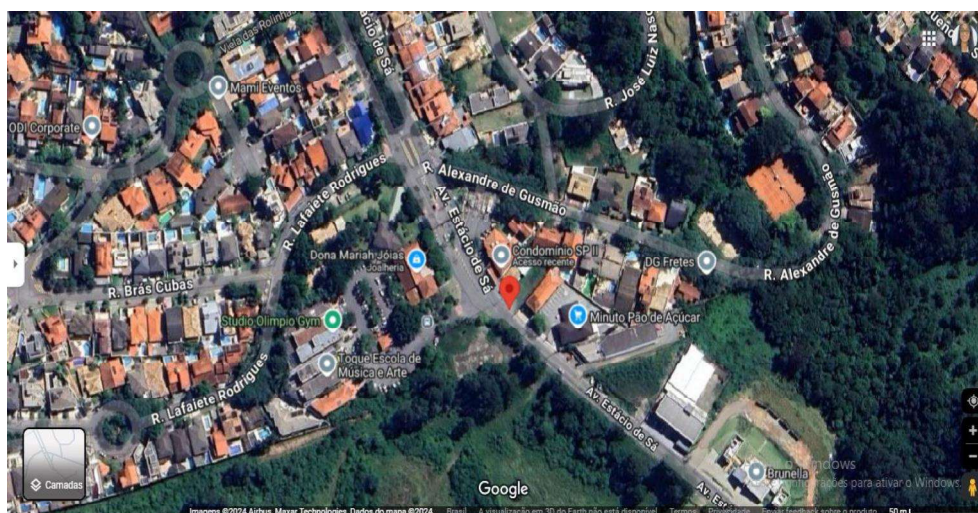
- Redes de água e esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de gás encanado;
- Pavimentação, guias e calçadas;
- Coleta seletiva de lixo.

4- Mapas de localização

4.1 Fonte Google maps:



4.2- Fonte google Earth:



5 – Fotos

Do terreno:



Do Condomínio:







6 - Metodologia

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

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.

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.

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.

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.

Referência Normativa- 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.

7 – Homogeneização de dados

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 700.000,00	545,00	1.284,40
2	R\$ 550.000,00	360,00	1.527,78
3	R\$ 590.000,00	501,00	1.177,64
4	R\$ 532.000,00	413,00	1.288,14
5	R\$ 525.000,00	532,00	986,84
Média Preço m ²			1.252,96

VM = R\$ 1.252,96

8 – Conclusão

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.252,96	340,60	R\$ 426.758,18

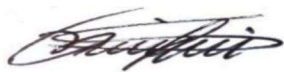
O valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de:

R\$ 426.758,18

(quatrocentos e vinte e seis mil setecentos e cinquenta e oito reais e dezoito centavos).

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 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

São Paulo, 12 de novembro de 2.024



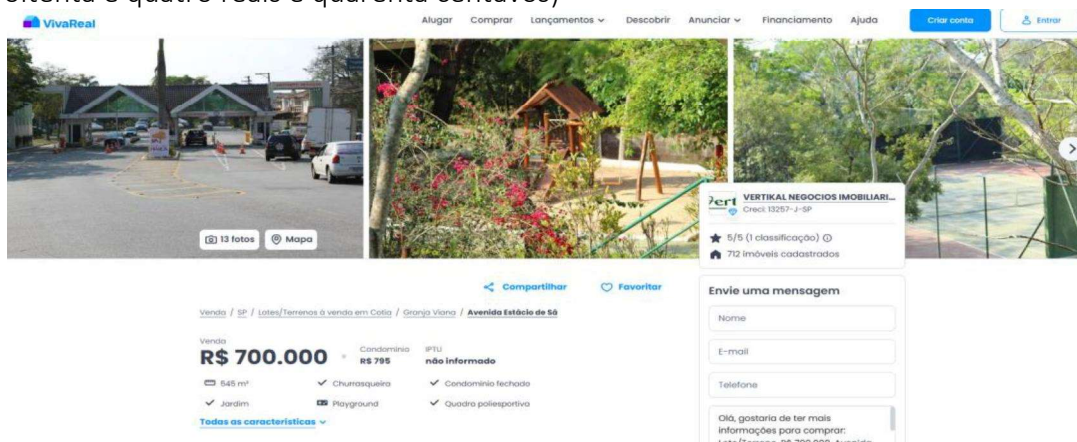
Patrícia Felipe
CNAI: 35094

Anexo I – Elementos comparativos

Elemento comparativo 01:

Viva Real: (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-viana-bairros-cotia-545m2-venda-RS700000-id-2497570520/)

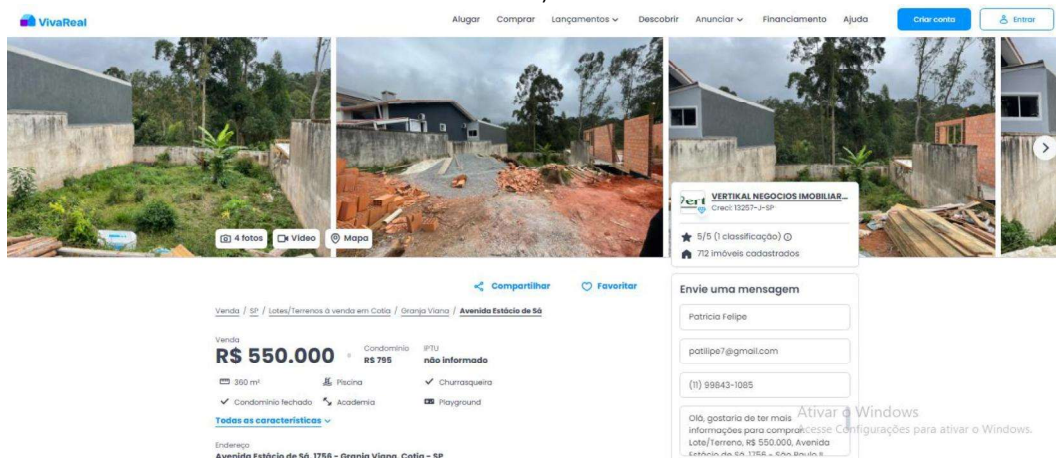
R₁ – Valor R\$ 700.000,00 – com 545.00 m². Custo por m² R\$ 1.284,40 (um mil duzentos e oitenta e quatro reais e quarenta centavos)



Elemento comparativo 02:

Viva Real: (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-viana-bairros-cotia-360m2-venda-RS550000-id-2644987934/)

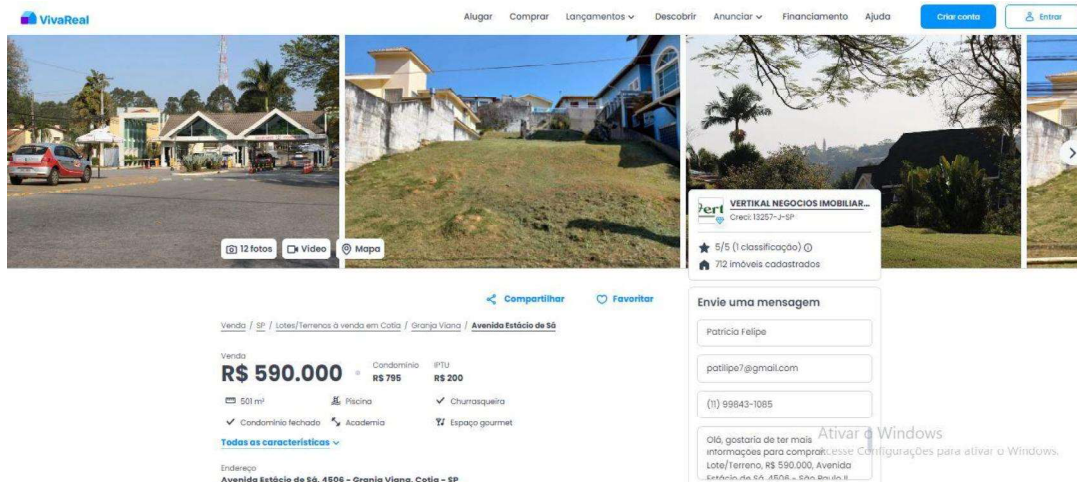
R₂ – Valor R\$ 550.000,00 – com 360.00 m². Custo por m² R\$ 1.527,78 (um mil quinhentos e vinte e sete reais e setenta e oito centavos)



Elemento comparativo 03:

Viva Real: (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-viana-bairros-cotia-501m2-venda-RS590000-id-2568410825/)

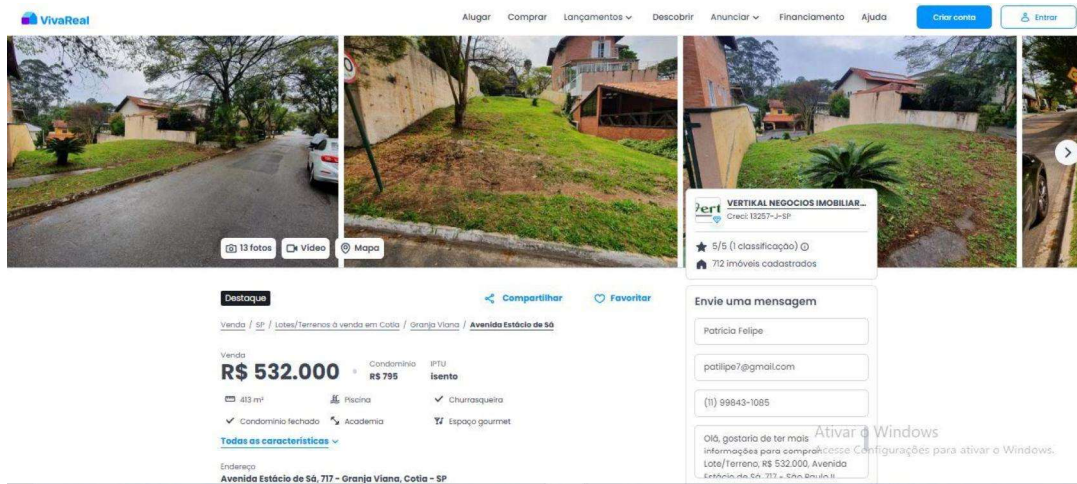
R₃ – Valor R\$ 590.000,00 – com 501.00 m². Custo por m² R\$ 1.177,64 (um mil cento e setenta e sete reais e sessenta e quatro centavos)



Elemento comparativo 04:

Viva Real: (www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-granja-viana-bairros-cotia-413m2-venda-RS532000-id-2581015113/)

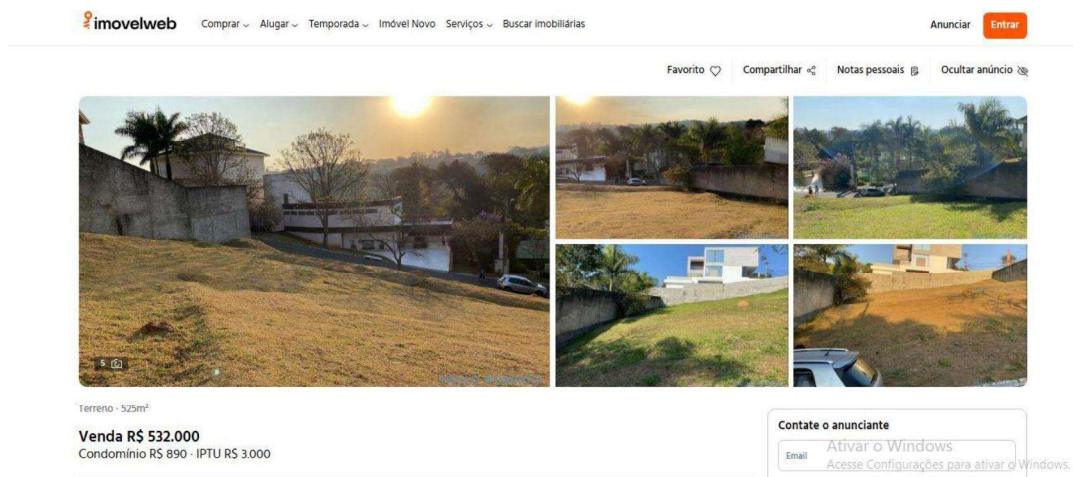
R₄ – Valor R\$ 532.000,00 – com 413.00 m². Custo por m² R\$ 1.288,14 (um mil duzentos e oitenta e oito reais e quatorze centavos)



Elemento comparativo 05:

Imóvel Web: (www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-paulo-ii-2969941341.html)

R₅ – Valor R\$ 525.000,00 – com 532.00 m². Custo por m² R\$ 986,84 (novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)



Anexo II – Certidão de matrícula



Valide aqui este documento

VRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 119917.2.0057662-31

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia

108

Matrícula	ficha
-57.662-	-01-

Cotia, 19 de março de 1990.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado LOTE COMERCIAL nº13-D, do loteamento denominado SÃO PAULO II, situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, o qual assim se descreve: Com a área de 340,65 metros quadrados, e está localizado de frente para a Avenida Estácio de Sá, em sua lateral direita no sentido de quem vai a Rua Alexandre de Gusmão, distante de seu alinhamento aproximadamente 68,50 metros, medindo 10,60 metros de frente para a Avenida Estácio de Sá, em linha curva; pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel, mede 33,30 metros e confronta com o lote nº13-C; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 30,35 metros e confronta com o lote nº13-E; e, nos fundos onde mede 10,80 metros, confronta com parte do lote nº13-F.

Inscrição Cadastral. nº23233.4362.0137.00000-2.

Registro Anterior: Matrícula nº 23.794 deste Cartório.

Proprietária: CLIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, com sede à Rodovia Raposo Tavares, Km.22,200-Granja Vianna-Cotia, inscrita no CC/MT sob o nº56.340.599/0001-67.

O Oficial Interino *[assinatura]* FERNANDO TEODORO ALVES P. 69.103 -.*

R.1, em 27 de dezembro de 1.990

TÍTULO: Venda e compra. -

Pela escritura pública lavrada aos 11.12.1990, às fls. 75, do livro 54, - no Tabelionato de Jandira (SP), à proprietária supra referida e qualificada, transmitiu por venda feita à RUI BERNARDI, RG. 11.559.424-SSP/SP, CIC 022.635.848/89, brasileiro, solteiro, maior, analista de sistemas, residente e domiciliados à rua Ceci, 1745, aptº 101, em São Paulo, Capital, o imóvel todo objeto da presente matrícula, pelo valor de cr\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros). - Valor Venal: cr\$229.902,27. -

O Esc. Autº: *[assinatura]* PAULO TARCISO ALVES. -

D: cr\$13.600,00. P.71.626

Av.02, em 01 de outubro de 1.996

Pela escritura adiante registrada, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado

=====segue verso=====

Mod. 10 - 2.000 - 01/90

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-C7YJY-M9CZ6

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR CHIZZOLINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2024 às 11:57, sob o número WCOA24701601535 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código OSYKYcTY.



Valide aqui
este documento

CNM 119917.2.0057662-31

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-C7Y-JY-M9CZ6>

Matrícula	ficha
57.662	01 verso

(cadastrado) junto a Prefeitura Municipal de Cotia-sp sob nº23233.43.62.0422.00000-1, conforme faz prova o talão de imposto expedido pela referida Prefeitura.

O escrevente Paulo Tarciso Alves
D.R\$2,38

R.03, em 01 de outubro de 1.996

Título: Venda e Compra.

Pela escritura lavrada aos 21 de agosto de 1996, à f.177/179 do livro nº152 do Tabelionato de notas de Cotia-sp, o proprietário RUI BERNARDI, já qualificado, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a HEBE LEITE, brasileira, solteira maior, administradora de empresas, RG.nº8.312.243-sp, CPF/MF nº043.069.068-17, residente e domiciliada na Rua Otacílio Tomanik, nº1542, ap.73, Butantã, São Paulo-sp, pelo valor de R\$30.000,00,-

O escrevente Paulo Tarciso Alves
D.R\$ 262,00 P.89.216

R.04, em 16 de abril de 2008. -

VENDA E COMPRA. -

Pela escritura pública lavrada aos 20 de março de 2008, às fls.69 do livro nº 703, do 1º Tabelião de Notas de Osasco/SP, a proprietária HEBE LEITE, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **4 R AMBIENTAL COMERCIO DE APARAS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ Nº. 04.367.412/0001-15, com sede na Rua Eduardo Augusto Mesquita, nº 835, Galpão, Parque Santa Teresa, Carapicuíba/SP, pelo valor de R\$ 70.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.).-

EU (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. EU (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$446,78 Prot. 157.725 - W.X.R.-

Av.05, em 22 de maio 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

(segue na ficha 02)

.o.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SABC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



CNM 119917.2.0057662-31

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula 57.662	ficha 02
----------------------------	--------------------

de Cotia, CNS 11991-7

Cotia, de de

encontra-se atualmente cadastrado sob nº 23233.43.62.0422.00.000.-

O esc. autorizado *Humberto Felipe* (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 13,28 Prot. 241.402 - H.S

Av.06, em 22 de maio de 2015. -

RAZÃO SOCIAL -

Pela escritura pública adiante mencionada, procedo a presente para constar que a proprietária, 4 R AMBIENTAL COMÉRCIO DE APARAS LTDA - EPP, já qualificada, teve sua razão social alterada para "4 R AMBIENTAL LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA - EPP", com sede na Rua Eduardo Augusto de Mesquita, 835, Galpão I, Parque Santa Teresa, Carapicuíba-SP, conforme prova o instrumento particular da 5ª alteração do contrato social, firmado em 03 de dezembro de 2007, em Carapicuíba-SP, registrado sob nº 372.124/07-0, em 05 de dezembro de 2007, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, apresentada e digitalizada neste Registro.-

O esc. autorizado *Humberto Felipe* (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 13,28 Prot. 241.402 - H.S

R.07, em 22 de maio de 2015. -

VENDA E COMPRA -

Pela escritura pública lavrada em 15 de abril de 2015, fls. 352 do livro nº 928, do 1º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Osasco-SP, a proprietária, 4R AMBIENTAL LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA - EPP, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **OLIVEIRAS LOCAÇÕES LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ/MF nº 10.223.515/0001-04, com sede na Estrada Tenente Marques, nº 4.704, Chácara Solar, Santana de Parnaíba-SP, pelo valor de R\$ 70.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operações Imobiliária - DOI.-

O esc. autorizado *Humberto Felipe* (Bel. Humberto H. S. Oliveira)
D. R\$ 638,04 Prot. 241.402 - H.S

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-C7Y-JY-M9CZ6>

MOD. 10

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SABC
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTHUR CHIZZOLINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2024 às 11:57, sob o número WCOA24701601535 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005357-24.2022.8.26.0152 e código OSYKYCtY.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YXKV6-767DF-C7Y-JY-M9CZ6>

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: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º 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: 57662, 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 a 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 1199173C3000000060285224Q

Protocolo: 543512

Cotia, quinta-feira, 22 de fevereiro de 2024.

José Eduardo Pinto Sarmento.
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

TOTAL R\$ 71,80

Certidão assinada digitalmente



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado