



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 IMOBILIÁRIOS 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 Nº 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.

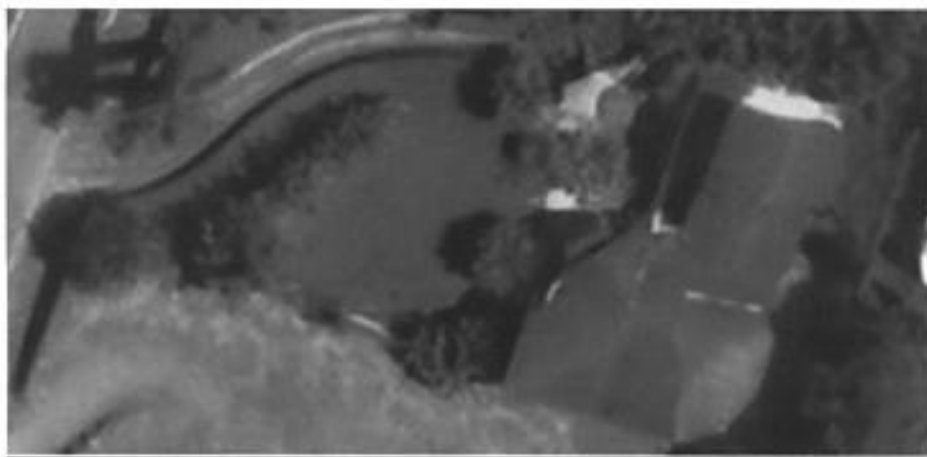
Avaliamos o imóvel para venda no valor de R\$ 2.600.000,00 (Dois milhões e seiscentos mil reais)

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 1.250m² e de 310m² (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

proinvest.com.br/imo

22

⋮

proinvest.com.br/imo

22

⋮

Venda

R\$ 2.700.000

R\$ 7.542/m²

Condomínio

R\$ 1.900/mês

IPPU

R\$ 180/mês

4 quartos
 4 suítes

6 banheiros
 6 vagas

358 m²

área construída

540 m²

área do terreno

Venda

R\$ 2.700.000

R\$ 7.542/m²

Condomínio

R\$ 1.900/mês

IPPU

R\$ 180/mês

4 quartos
 4 suítes

6 banheiros
 6 vagas

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 300m², 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
 Contorno de Barueri - Estado de São Paulo
 Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião

RECONHEÇO por semelhança a firma(s) de:
 (1) FERNANDO LUIS PEREIRA PEDROSO*****
 BARUERI, 10/12/2021. Em test. _____ da Verdade.

Escrevente Autorizado
 Emolumentos: R\$ 18,34 - COM VALOR - Imprescrito: 7351282
 VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE
 Selo(s): 018788-938905*****
 Cod. Segurança: 557381522885658

112094
 C16107AB0930905

Luciano Tadeu da Costa
 Substituto

Rua do Cristóvão, 275 - Alameda - Barueri - SP - Cep 06481-000 - Fone: (11) 4066.7777 - www.tabeliao1.com.br

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"

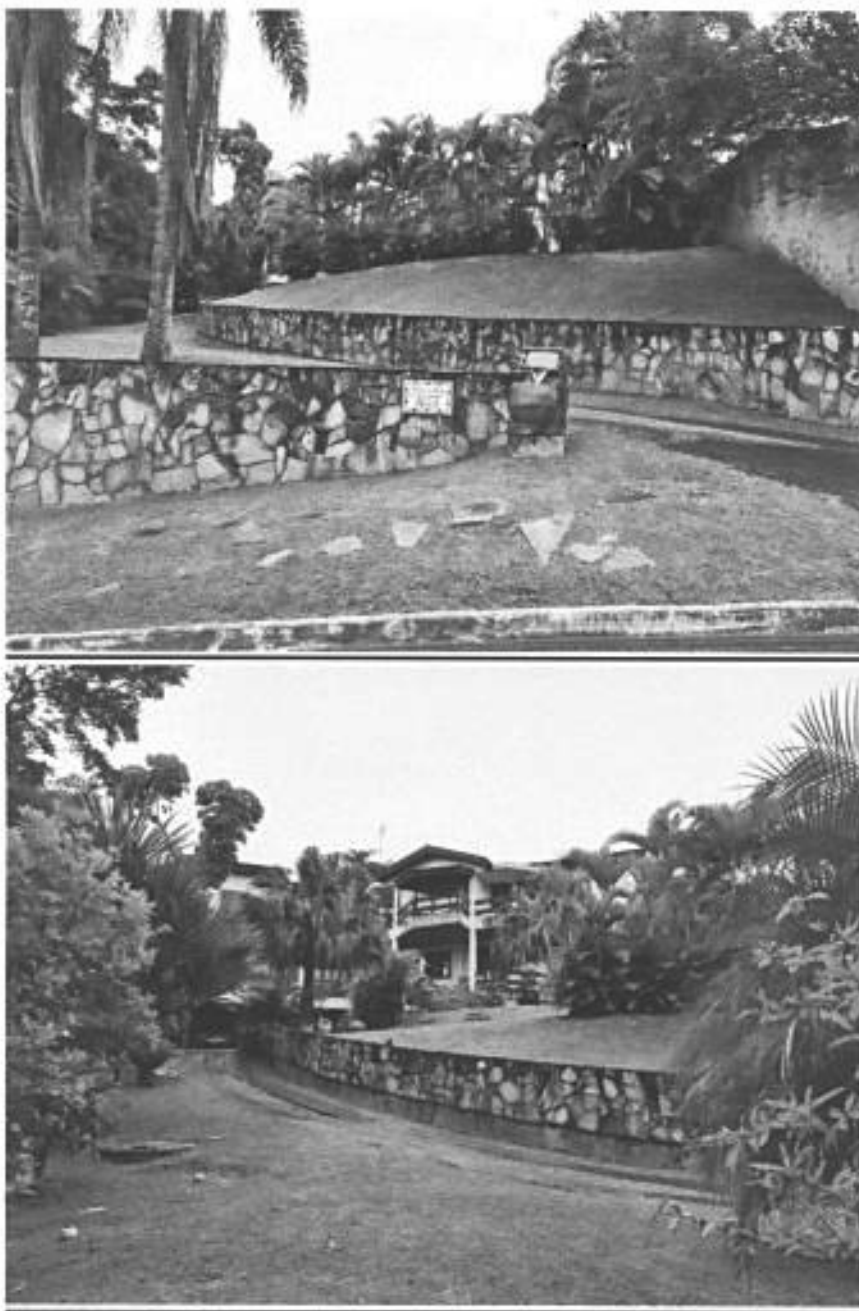
valor do terreno de 1.250m² e de 320m² (aproximadamente) de área construída, considerando que a área externa do imóvel demonstra necessidade de manutenção, chegamos no seguinte valor de R\$ 2.650.000,00 (Dois milhões e seiscentos e cinquenta mil reais).

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





Anúncios de casas à venda no Residencial

14:29 72%

ertikalmoveis.com.br

Venda R\$ 2.500.000
R\$ 1.815/m²

Características

3 quartos 3 suítes
2 banheiros 4 vagas
320 m² 480 m²
área construída área do terreno

Características

Água
Ar condicionado
Área de serviço
Área de lazer
Vista mar

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 500 m²
14x36
área construída área do terreno
dimensão do terreno

Características

Água
Alarme
Área de serviço
Armário banheiro
Veja mais

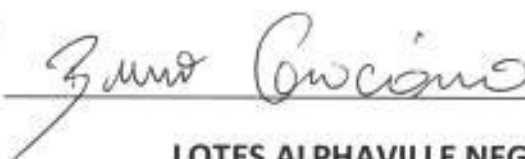

Sobre o imóvel

Tenho interesse

III ○ < *

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 a firma(s) de:
(1) BRUNO GARCIA SOARES*****
BARUERI, 10/12/2021. Em test. da Verdade.

Escrevente Autorizado
Emolumentos: R\$ 10,34 - COM VALOR - Impressão: 7361204
VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE
Selo(s): 0107AB-938900*****
Cod. Segurança: 356864796052950

C107AD0930903
112094

Luciano Tadeu da Costa
Substituto

[Handwritten signature]

Assessoria Gráfica, 279 - Uplândia - Barueri - SP - Cep: 06465-000 - Fone: (11) 4146.7711 - www.assessoria.ufv.com.br