

**Exmo. Sr. Juiz de Direito Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí,  
3ª Vara Cível do foro de Cotia - SP**

**Exequente:** Banco Bradesco S/A  
**Executado:** Eduardo Oliveira Araújo  
**Ação:** Execução de Título Extrajudicial  
**Processo nº:** 1010872-62.2018.8.26.0152

**ADRIANO DOS SANTOS**, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, o Laudo Pericial.

Após concordância sobre o Laudo, solicito por meio desta, a liberação dos honorários.

Nestes termos,  
Peço deferimento.

Cotia, 10 de Janeiro de 2022.

**Adriano dos Santos**  
CRECISP nº 150.888  
COFECI nº 21.866

# **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 - JANEIRO 2022**

Foto 01 -



### **ENDEREÇO**

**Rua São João, 425/415/405  
Lote 01 Quadra A/01 Quadra B/01 Quadra C  
CEP 06708-420  
Vila Santo Antônio – 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.....	5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA .....	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA .....	7
10. FONTES DE PESQUISA .....	12
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA .....	20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	21
14. PRÉ-AVALIAÇÃO .....	22
15. CONCLUSÃO .....	23
16. ASSINATURA/SELO CERTIFICADOR .....	25
17. ABREVIATURAS .....	26
18. CURRÍCULO .....	27
19. ANEXOS.....	28

# 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: Banco Bradesco SA - CNPJ: 60.746.948/0001-12
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 06 de janeiro de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 04 de janeiro de 2022
- 1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel penhorado nos autos do processo **1010872-62.2018.8.26.0152**
- 1.5 - Objetivo: Avaliação mercadológica do imóvel descrito as matrículas **108.550 / 108.551 / 108.552.**
- 1.6 - Categoria do IA: Terreno urbano
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Terreno

## 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. 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.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

### 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 - Os imóveis, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, estão devidamente registrados nas matrículas **108.550 / 108.551 / 108.552** junto a Serventia do Registro de Imóveis de Cotia-SP.

### 4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Mediante diligência previamente agendada nos autos, foi possível constar que se trata de terrenos residenciais, localizados em região popularmente conhecida como miolo da Granja, onde se descreve de acordo com as matrículas.

- Lote 01-A mede 15,30 metros de frente para a rua São João; por 37,70 metros pelo lado direito onde confronta com a rua São Domingos; por 36,21 metros pelo lado esquerdo onde confronta com o lote 01-B; e 16,40 metros nos fundos confrontando com o lote 01-F, encerrando uma área total de **532,64 m²**.
- Lote 01-B mede 15,70 metros de frente para a rua São João; por 34,75 metros pelo lado esquerdo onde confronta com o lote 01-C; por 36,21 metros pelo lado direito onde confronta com o lote 01-A; e 15,67 metros pelos fundos confrontando com o lote 01-F, encerrando uma área total de **515,42 m²**. Lote 01-C mede 16,15 metros de frente para a rua São João; por 21,40 metros confrontando com o lote 01-D, deflete para o lado esquerdo medindo 11,60 metros, confrontando com o lote 01-D; por 34,75 metros pelo lado direito onde confronta com o lote 01-B ; por 6,43 metros, mais 15,65 metros pelos fundos onde confronta com parte do lote 01-D e parte do lote 01-F, encerrando uma área total de **515,42 m²**.

Os imóveis não possuem divisões internas, sendo estes compreendidos por muro de fora a fora, tendo apenas um portão de acesso pela rua São Domingos, que totalizam **1.563,48 m²**. Como não esteve presente na vistoria nenhuma das partes, não foi possível adentrar este portão, sendo assim as fotos tomadas foram feitas pela área externa.

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.3 - Ambos os terrenos possuem topografia com leve aclive em relação a rua, aparentemente a falta de manutenção ocasionou em mato alto e diversas arvores de médio a grande porte.

## 5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Por se tratar de zoneamento ZER (zona estritamente residencial), a rua onde estão os imóveis tem pouco movimento de veículos e pedestres, com exceção de moradores locais.

5.2 - Melhoramentos públicos como asfalto, calçada, iluminação pública, rede de água e energia elétrica foram observados no local.

## 6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A região é conhecida como área nobre do município, onde conta com comércio local, shopping center, escolas, posto de saúde, condomínios residenciais de alto padrão, ruas monitoradas por câmeras e a proximidade com a rodovia Raposo Tavares, que é um fator relevante para a região.

## 7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

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

**8. DADOS DO IMPOSTO – IA****Lote 1 Quadra A**

Cadastro sob nº 23252.13.44.0502.00.000

Valor do Imposto anual: R\$ 1.307,48

Valor do imposto mensal: R\$ 108,96

Valor venal do terreno (532,64 m<sup>2</sup>) R\$ 76.910,31

Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 76.910,31

**Lote 1 Quadra B**

Cadastro sob nº 23252.13.44.0517.00.000

Valor do Imposto anual: R\$ 1.262,27

Valor do imposto mensal: R\$ 105,19

Valor venal do terreno (532,64 m<sup>2</sup>) R\$ 74.251,35

Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 74.251,35

**Lote 1 Quadra C**

Cadastro sob nº 23252.13.44.0533.00.000

Valor do Imposto anual: R\$ 1.280,23

Valor do imposto mensal: R\$ 106,69

Valor venal do terreno (515,42 m<sup>2</sup>) R\$ 75.307,94

Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 76.910,31

**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 -





**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 -



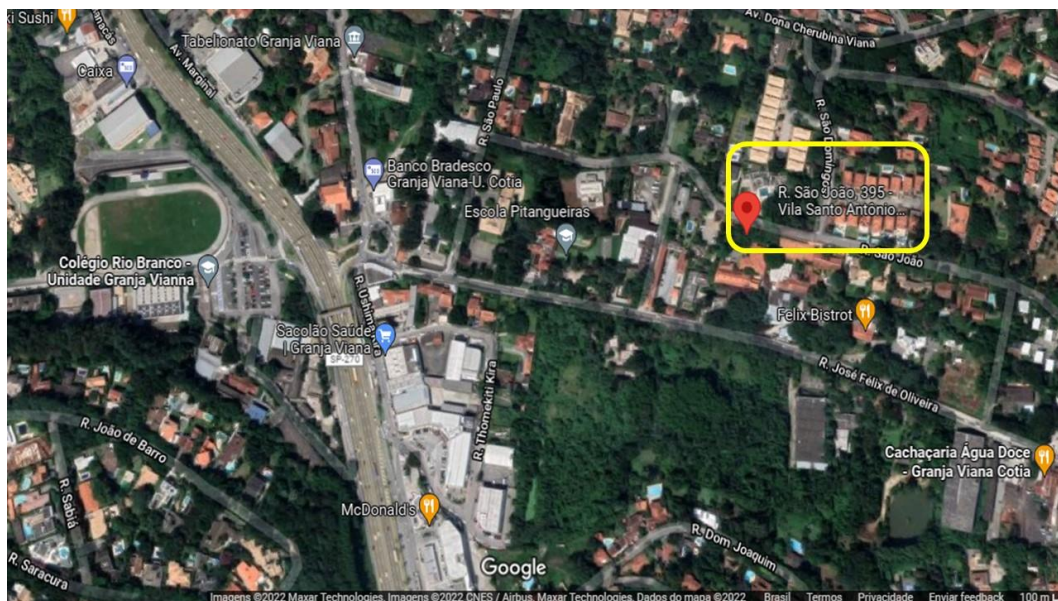
# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 10. FONTES DE PESQUISA

**FONTE DE PESQUISA:** G3I Imobiliária ([www.g3i.com.br/imovel/terreno-de-1800-m-miolo-da-granja-cotia-a-venda-por-2200000/TE2044-G3I](http://www.g3i.com.br/imovel/terreno-de-1800-m-miolo-da-granja-cotia-a-venda-por-2200000/TE2044-G3I))

Ref. TE2044

R<sub>1</sub> – Valor R\$ 2.090.000,00 – Excelente Área para Comercio ou Residência no Miolo da Granja Viana.

Localização privilegiada, próximo a Raposo Tavares, centros comerciais, colégios, bancos, shopping Granja Viana e retorno. com 1800.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.161,11 (mil e cento e sessenta e um reais e onze centavos)

Obs.: Valores relativos a transações imobiliárias já descontados.



# 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:** One Consultoria ([www.oneconsultoriaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-para-venda-e-locacao-granja-viana-co-tia/TE0106-ONB](http://www.oneconsultoriaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-para-venda-e-locacao-granja-viana-co-tia/TE0106-ONB))

Ref. TE0106

R<sub>2</sub> – Valor R\$ 1.235.000,00 – Excelente terreno no miolo da Granja; Próximo aos colégios Anglo, Objetivo e Rio Branco, próximo ao variado comércio local, com supermercados, farmácias, postos de gasolina, revistarias e mais; com 810.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.524,69 (mil e quinhentos e vinte e quatro reais e sessenta e nove centavos)

Obs.: Valores relativos a transações imobiliárias já descontados.



# 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:** Portal Raposo Imóveis ([www.portalraposoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-810-m-granja-viana-cotia-a-venda-por-1330000/TE0085-POR](http://www.portalraposoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-810-m-granja-viana-cotia-a-venda-por-1330000/TE0085-POR))

Ref. TE0085

R<sub>3</sub> – Valor R\$ 1.263.500,00 – Terreno na Granja Viana!!  
Lindo todo arborizado e amplo comércio local. com 810.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.559,88 (mil e quinhentos e cinquenta e nove reais e oitenta e oito centavos)

Obs.: Valores relativos a transações imobiliárias já descontados.



# 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:** Paulista Imobi ([www.paulistaimobi.com/imovel/terreno-a-venda-1819-m-granja-viana-cotia-sp/TE0162-MBV9](http://www.paulistaimobi.com/imovel/terreno-a-venda-1819-m-granja-viana-cotia-sp/TE0162-MBV9))

Ref. TE0162

R<sub>4</sub> – Valor R\$ 1.900.000,00 – Ótimo terreno em zona mista na Granja Viana, em uma das principais ruas no Miolo da Granja Viana, plano com 1.819m<sup>2</sup>, fácil acesso à Rodovia Raposo Tavares. com 1819.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.044,53 (mil e quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos)

Obs.: Valores relativos a transações imobiliárias já descontados.





# 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 ([www.proinvest.com.br/imovel/terreno-de-1470-m-granja-viana-cotia-a-venda-por-690000/TE4553-PRO](http://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-de-1470-m-granja-viana-cotia-a-venda-por-690000/TE4553-PRO))

Ref. TE4553

R<sub>5</sub> – Valor R\$ 655.500,00 – Terreno no miolo da Granja 1470m<sup>2</sup> leve declive em rua tranquila e arborizado ao lado de belas residências. com 1470.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 445,92 (quatrocentos e quarenta e cinco reais e noventa e dois centavos)

Obs.: Valores relativos a transações imobiliárias já descontados.



# 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 ([www.proinvest.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-granja-viana-vila-santo-antonio-cotia/TE7792-PRO](http://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-granja-viana-vila-santo-antonio-cotia/TE7792-PRO))

Ref. TE7792

R<sub>6</sub> – Valor R\$ 6.175.000,00 – Terreno residencial, plano, ensolarado e com uma bela vista, ideal para implantação de condomínio de alto padrão, com projeto de 6 casas e área de lazer, em local nobre, rodeado do verde e dá a infraestrutura que a Granja Viana oferece. com 5465.00 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 1.129,92 (mil e cento e vinte e nove reais e noventa e dois centavos)

Obs.: Valores relativos a transações imobiliárias já descontados.



# 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 ([www.proinvest.com.br/imovel/lote-plano-e-frente-para-2-ruas-bem-no-miolo-da-granja-viana/TE8778-PRO](http://www.proinvest.com.br/imovel/lote-plano-e-frente-para-2-ruas-bem-no-miolo-da-granja-viana/TE8778-PRO))

Ref. TE8778

R7 – Valor R\$ 570.000,00 – Lote Plano e frente para 2 ruas bem no Miolo da Granja Viana.

Localização tranquila e com guarita de segurança na rua, totalmente cercado. com 1178.61 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 483,62 (quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e dois centavos)

Obs.: Valores relativos a transações imobiliárias já descontados.



# 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 ([www.proinvest.com.br/imovel/terreno-a-venda-742-m-por-630000-granja-viana-cotia-sp/TE9000-PRO](http://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-a-venda-742-m-por-630000-granja-viana-cotia-sp/TE9000-PRO))

Ref. TE9000

R<sub>8</sub> – Valor R\$ 598.500,00 – Miolo da Granja Viana, lote plano localizado no ponto mais nobre do Miolo da Granja Viana, vizinho ao Condomínio Parque Silvino Pereira e Jardim Mediterrâneo. Rua residencial fechada, com guarita/portaria e controle de acesso para morador e visitante (portaria 24h). O lote está murado, com barracão de obras pronto, água e luz instalados. Pronto para construir. com 742.50 m<sup>2</sup>. Custo por m<sup>2</sup> R\$ 806,06 (oitocentos e seis reais e seis centavos)

Obs.: Valores relativos a transações imobiliárias já descontados.



# 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 na região ou em outras regiões semelhantes 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>
1	R\$ 2.090.000,00	1.800,00
2	R\$ 1.235.000,00	810,00
3	R\$ 1.263.500,00	810,00
4	R\$ 1.900.000,00	1.819,00
5	R\$ 655.500,00	1.470,00
6	R\$ 6.175.000,00	5.465,00
7	R\$ 570.000,00	1.178,61
8	R\$ 598.500,00	742,50
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 1.810.937,50	1.761,89

**VM = R\$ 1.027,84**

**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 - CÁLCULO DO IA

14.2 -  $(\text{Soma V.G.V} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.027,84	1563.48 m <sup>2</sup>	R\$ 1.607.005,30

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores 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, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua São João, 425/415/405 - Lote 01 Quadra A / 01 Quadra B / 01 Quadra C, 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\$ 1.027,84	1.563,48	R\$ 1.607.005,30

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 Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de **R\$ 1.607.000,00 (Um Milhão seiscientos e sete mil reais)** em números redondos.

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

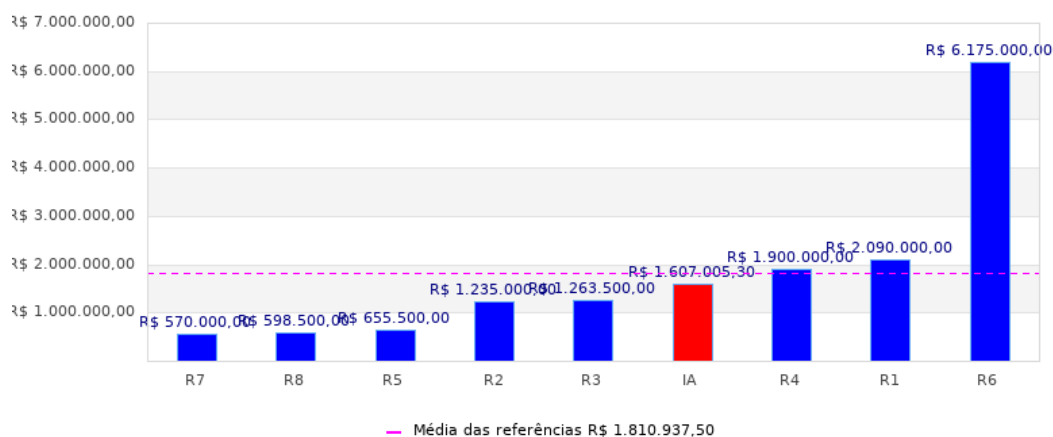


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2022 às 16:23, sob o número WCOA22700009860. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010872-62.2018.8.26.0152 e código 8B09887.

### 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/SELO CERTIFICADOR

Cotia, 06 de janeiro de 2022



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

18.1 - ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

### Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia

Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: [adriano.santos@creci.org.br](mailto:adriano.santos@creci.org.br)

### Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

### Experiência

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

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

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

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

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

## 19. ANEXOS



### PREFEITURA DE COTIA

SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo  
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

<b>Inscrição:</b> 23252.13.44.0502.00.000		<b>Recibo:</b> 2022-IPTU-83708		<b>Data de Emissão:</b> 04/01/2022				
<b>Contribuinte:</b> EDUARDO OLIVEIRA ARAUJO								
<b>End. Imóvel:</b> RUA SAO JOAO Nº 425 GRANJA VIANNA <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">LOTE 01A</span> QUADRA ** CEP 06708-420 COTIA SP								
<b>Loteamento:</b> VL STO ANTONIO DE CARAPICUIBA				<b>Bairro:</b> GRANJA VIANNA				
<b>2ª Via.</b>								
<b>End. Entrega:</b> R SAO DOMINGOS nº 172 VL STO ANTONIO CEP 06708-385 COTIA SP								
<b>Situação</b>	<b>Cobrança</b>	<b>Testada Principal</b>	<b>Fr. Ideal</b>	<b>Área Ocupada</b>	<b>Área Terreno</b>	<b>Área Construída</b>	<b>Tipo Edificação</b>	<b>Utilização</b>
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	16,30	1,00	0,00	532,64	0,00		
<b>Vir Venal do Terr. (R\$)</b>	<b>Vir Venal Prédio (R\$)</b>	<b>Vir Venal Imov/Trib. (R\$)</b>		<b>Vir M Terreno (R\$)</b>	<b>Vir Anual a Pagar (R\$)</b>		<b>Vir. Venal do Exces. (R\$)</b>	<b>Vir M. Constr(R\$)</b>
76.910,31	0,00	76.910,31		150,70	1.307,48		0,00	0,00
<b>Imposto Territorial (R\$)</b>	<b>Imposto Predial (R\$)</b>	<b>Imposto de Excesso (R\$)</b>		<b>Imposto Incêndio (R\$)</b>	<b>Nr. Parc.</b>	<b>Vir por Parc. (R\$)</b>		
1.307,48	0,00	0,00		0,00	12	108,96		
<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 2022;</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>								



### PREFEITURA DE COTIA

SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo  
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

<b>Inscrição:</b> 23252.13.44.0517.00.000		<b>Recibo:</b> 2022-IPTU-83709		<b>Data de Emissão:</b> 04/01/2022				
<b>Contribuinte:</b> EDUARDO OLIVEIRA ARAUJO								
<b>End. Imóvel:</b> RUA SAO JOAO Nº 415 GRANJA VIANNA <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">LOTE 01B</span> QUADRA ** CEP 06708-420 COTIA SP								
<b>Loteamento:</b> VL STO ANTONIO DE CARAPICUIBA				<b>Bairro:</b> GRANJA VIANNA				
<b>2ª Via.</b>								
<b>End. Entrega:</b> R SAO DOMINGOS nº 172 VL STO ANTONIO CEP 06708-385 COTIA SP								
<b>Situação</b>	<b>Cobrança</b>	<b>Testada Principal</b>	<b>Fr. Ideal</b>	<b>Área Ocupada</b>	<b>Área Terreno</b>	<b>Área Construída</b>	<b>Tipo Edificação</b>	<b>Utilização</b>
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	15,70	1,00	0,00	515,42	0,00		
<b>Vir Venal do Terr. (R\$)</b>	<b>Vir Venal Prédio (R\$)</b>	<b>Vir Venal Imov/Trib. (R\$)</b>		<b>Vir M Terreno (R\$)</b>	<b>Vir Anual a Pagar (R\$)</b>		<b>Vir. Venal do Exces. (R\$)</b>	<b>Vir M. Constr(R\$)</b>
74.251,35	0,00	74.251,35		150,70	1.262,27		0,00	0,00
<b>Imposto Territorial (R\$)</b>	<b>Imposto Predial (R\$)</b>	<b>Imposto de Excesso (R\$)</b>		<b>Imposto Incêndio (R\$)</b>	<b>Nr. Parc.</b>	<b>Vir por Parc. (R\$)</b>		
1.262,27	0,00	0,00		0,00	12	105,19		
<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 2022;</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>								



### PREFEITURA DE COTIA

SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo  
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

<b>Inscrição:</b> 23252.13.44.0533.00.000		<b>Recibo:</b> 2022-IPTU-83710		<b>Data de Emissão:</b> 04/01/2022				
<b>Contribuinte:</b> EDUARDO OLIVEIRA ARAUJO								
<b>End. Imóvel:</b> RUA SAO JOAO Nº 405 GRANJA VIANNA <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">LOTE 01C</span> QUADRA ** CEP 06708-420 COTIA SP								
<b>Loteamento:</b> VL STO ANTONIO DE CARAPICUIBA				<b>Bairro:</b> GRANJA VIANNA				
<b>2ª Via.</b>								
<b>End. Entrega:</b> R SAO DOMINGOS nº 172 VL STO ANTONIO CEP 06708-385 COTIA SP								
<b>Situação</b>	<b>Cobrança</b>	<b>Testada Principal</b>	<b>Fr. Ideal</b>	<b>Área Ocupada</b>	<b>Área Terreno</b>	<b>Área Construída</b>	<b>Tipo Edificação</b>	<b>Utilização</b>
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	16,15	1,00	0,00	515,42	0,00		
<b>Vir Venal do Terr. (R\$)</b>	<b>Vir Venal Prédio (R\$)</b>	<b>Vir Venal Imov/Trib. (R\$)</b>		<b>Vir M Terreno (R\$)</b>	<b>Vir Anual a Pagar (R\$)</b>		<b>Vir. Venal do Exces. (R\$)</b>	<b>Vir M. Constr(R\$)</b>
75.307,94	0,00	75.307,94		150,70	1.280,23		0,00	0,00
<b>Imposto Territorial (R\$)</b>	<b>Imposto Predial (R\$)</b>	<b>Imposto de Excesso (R\$)</b>		<b>Imposto Incêndio (R\$)</b>	<b>Nr. Parc.</b>	<b>Vir por Parc. (R\$)</b>		
1.280,23	0,00	0,00		0,00	12	106,69		
<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 2022;</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



**PREFEITURA DE COTIA**  
SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo  
CIT - CENTRO INTEGRADO TRIBUTARIO

**CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIA****CERTIDÃO NEGATIVA Nº. 85290/2022**

**Certificamos** para os devidos fins e efeitos que **NÃO CONSTAM DÉBITOS** nesta municipalidade para a inscrição Imobiliária , até a presente data.

<b>Requerente:</b>	EDUARDO OLIVEIRA ARAUJO
<b>Inscrição Imobiliária:</b>	23252.13.44.0502.00.000
<b>Proprietario:</b>	EDUARDO OLIVEIRA ARAUJO
<b>Local:</b>	RUA SAO JOAO Nº 425 GRANJA VIANNA LOTE 01A QUADRA ** CEP 06708-420 COTIA SP

Ressalvando-se o direito da Fazenda Municipal de cobrar os débitos que venham a ser apurados.  
Esta certidão é válida até o final do mes da data de sua expedição.

Certidão emitida através do Cidadão Online no site: <https://cidadaocotia.giap.com.br>.  
Confirmação de autenticidade disponível no endereço acima.

Prefeitura do Municipio de Cotia, 10 de Janeiro de 2022.

Código de Autenticidade



CIN6BFB4165EEC22A32FBC7B22131B3F1D1

**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  
CIT - CENTRO INTEGRADO TRIBUTARIO

**CERTIDÃO POSITIVA TRIBUTOS IMOBILIÁRIA****CERTIDÃO POSITIVA Nº. 58840/2022**

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>	23252.13.44.0517.00.000
<b>Proprietário:</b>	EDUARDO OLIVEIRA ARAUJO
<b>Local do Imóvel:</b>	RUA SAO JOAO Nº 415 GRANJA VIANNA LOTE 01B QUADRA ** CEP
<b>Lote:</b>	01B
<b>Quadra:</b>	**

Ressalvando-se o direito da Fazenda Municipal de cobrar os débitos que venham a ser apurados.  
Esta certidão é válida até o final do mes da data de sua expedição.

Prefeitura do Municipio de Cotia, 10 de Janeiro de 2022.

Código de Autenticidade



CIP5E647062509218CB04D75D782D677840

**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  
CIT - CENTRO INTEGRADO TRIBUTARIO

**CERTIDÃO POSITIVA TRIBUTOS IMOBILIÁRIA****CERTIDÃO POSITIVA Nº. 58839/2022**

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>	23252.13.44.0533.00.000
<b>Proprietário:</b>	EDUARDO OLIVEIRA ARAUJO
<b>Local do Imóvel:</b>	RUA SAO JOAO Nº 405 GRANJA VIANNA LOTE 01C QUADRA ** CEP
<b>Lote:</b>	01C
<b>Quadra:</b>	**

Ressalvando-se o direito da Fazenda Municipal de cobrar os débitos que venham a ser apurados.  
Esta certidão é válida até o final do mes da data de sua expedição.

Prefeitura do Município de Cotia, 10 de Janeiro de 2022.

Código de Autenticidade



CIPE21675D74275B4A4E490BC3A69F401B2