

1.APRESENTAÇÃO – Gleba



LOCALIZAÇÃO

Estr. dos Galdinos - Jardim Barbacena, Cotia – SP – CEP: 06710-400

2.CARTA E APRESENTAÇÃO

São Paulo, 04 de junho de 2024

Ao Solicitante

Ref.: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

IMÓVEL: Gleba

Prezados Senhores;

Vimos por meio deste, atender à solicitação, para apresentar o Parecer do imóvel acima mencionado; atendendo as **Resoluções e Atos normativos do COFECI** e também a todos os preceitos da **ABNT – NBR 14653- e 14.653-2**, para a obtenção do **valor de Venda, na Comercialização**, do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer, são de propriedade do Corretor de Imóveis e Perito em Avaliação Imobiliária, devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, mantido pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo **CRECI 2ª Região- São Paulo**.

Atenciosamente



PERITO IMOBILIÁRIO

Presidente Corretor de Imóveis
CAVIM – CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

3. ESCLARECIMENTOS GERAIS

O imóvel objeto deste Laudo foi avaliado com a finalidade de se obter **valor de mercado de Venda** praticado na região onde se encontra.

- - **Metodologia aplicada**
 - Método Comparativo Direto de dados de Mercado
(NBR - ABNT -14653-1 Item 7.5)
- - **Dados do Imóvel**
 - - Matrícula: nº 8.420 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia
 - - **Descrição do imóvel**
 - **Tipo de Imóvel** **Gleba**
 - **Área:** **12.100m²**

“OBS” O referido imóvel está melhor descrito e caracterizado em sua Matrícula acima referenciada, devidamente arquivada no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, a que este pertence, dentro de sua Circunscrição Imobiliária.

Para a conclusão deste Parecer, foram coletadas amostras referenciais em um raio admissível na região, obtendo assim dados para serem passíveis de comparação.

Câmara de Avaliação
Imobiliária

4. CONCLUSÃO

Atendendo ao disposto em **NORMA da ABNT 14.653-1 – 7.7** e em especial ao **item 7.7.1**; para o Imóvel Avaliando, sendo considerado todos os itens descritos no corpo deste Parecer e no estado em que se encontra; **CONCLUÍMOS** que o valor de Mercado para esta edificação nesta data, importa hoje em:

- **VALOR DE MERCADO PARA VENDA = R\$ 10.019.090,25** (Dez milhões, dezenove mil, noventa reais e vinte e cinco centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações sócias econômicas semelhantes, foi respeitada a variável percentual aceitável e tolerada em norma; para tanto se deve prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e a que se propõe este trabalho e assim atendendo a **NORMA da ABNT 14.653-1 – item 7.7.1 alínea “b”**.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 04 de junho de 2024.



PERITO IMOBILIÁRIO

ANTONIO B. L. S. SOUZA

CRECI N.º 16.649 habilitado desde 1979

Inscrito no CNAI-COFECI/2007 sob nº 00964

Perito Avaliador desde 2000

Código TJSP: 67389 (Perito Imobiliário)

5. Referenciais

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-barbacena-bairros-cotia-14409m2-venda-RS15200000-id-2576768215/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-colibri-bairros-cotia-15000m2-venda-RS12000000-id-2696962129/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-guerreiro-bairros-cotia-10321m2-venda-RS15690000-id-2712578222/>

6. Dados do Escritório

CAVIM - CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Razão Social - AVALIAR – Serviço Nacional de Avaliações e Informações Ltda. – EPP

CNPJ 07.196.885/0001-95

Rua Antônio Gil, 645 – sala 1 Jardim Alzira.

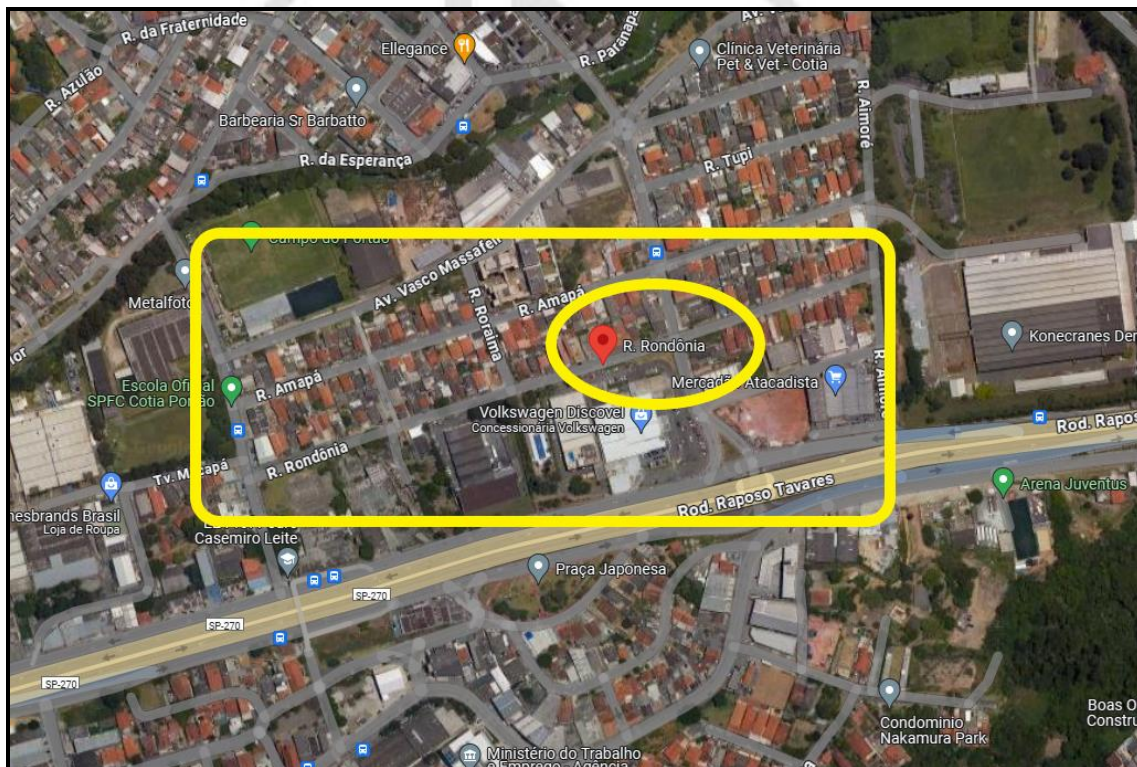
São Paulo – SP – CEP 04655-001

Tel. 55 - (11) 94758-2135 55 - (11) 98905-3222 - 55-(11) 5562-9344

e-mail: peritoimobiliario@gmail.com

Câmara de Avaliação
Imobiliária

1. APRESENTAÇÃO – Terreno



LOCALIZAÇÃO

R. Rondônia – Moinho Velho – Cotia – SP – CEP: 06703-710

2.CARTA E APRESENTAÇÃO

São Paulo, 04 de junho de 2024

Ao Solicitante

Ref.: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

IMÓVEL: Terreno

Prezados Senhores;

Vimos por meio deste, atender à solicitação, para apresentar o Parecer do imóvel acima mencionado; atendendo as **Resoluções e Atos normativos do COFECI** e também a todos os preceitos da **ABNT – NBR 14653- e 14.653-2**, para a obtenção do **valor de Venda, na Comercialização**, do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer, são de propriedade do Corretor de Imóveis e Perito em Avaliação Imobiliária, devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, mantido pelo **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo **CRECI 2ª Região- São Paulo**.

Atenciosamente



PERITO IMOBILIÁRIO

Presidente Corretor de Imóveis
CAVIM – CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

3. ESCLARECIMENTOS GERAIS

O imóvel objeto deste Laudo foi avaliado com a finalidade de se obter **valor de mercado de Venda** praticado na região onde se encontra.

- - **Metodologia aplicada**
 - Método Comparativo Direto de dados de Mercado
(NBR - ABNT -14653-1 Item 7.5)
- - **Dados do Imóvel**
 - - Matrícula: nº 18.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia
 - - **Descrição do imóvel**
 - **Tipo de Imóvel** Terreno
 - **Área do terreno:** 2.304,82m²

“OBS” O referido imóvel está melhor descrito e caracterizado em sua Matrícula acima referenciada, devidamente arquivada no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, a que este pertence, dentro de sua Circunscrição Imobiliária.

Para a conclusão deste Parecer, foram coletadas amostras referenciais em um raio admissível na região, obtendo assim dados para serem passíveis de comparação.

Câmara de Avaliação
Imobiliária

4. CONCLUSÃO

Atendendo ao disposto em **NORMA da ABNT 14.653-1 – 7.7** e em especial ao **item 7.7.1**; para o Imóvel Avaliando, sendo considerado todos os itens descritos no corpo deste Parecer e no estado em que se encontra; **CONCLUÍMOS** que o valor de Mercado para esta edificação nesta data, importa hoje em:

- **VALOR DE MERCADO PARA VENDA = R\$ 1.320.302,57** (Um milhão, trezentos e vinte mil, trezentos e dois reais e cinquenta e sete centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localizações sócias econômicas semelhantes, foi respeitada a variável percentual aceitável e tolerada em norma; para tanto se deve prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e a que se propõe este trabalho e assim atendendo a **NORMA da ABNT 14.653-1 – item 7.7.1 alínea “b”**.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se faça necessário.

Atenciosamente

São Paulo, 04 de junho de 2024.



PERITO IMOBILIÁRIO

ANTONIO B. L. S. SOUZA

CRECI N.º 16.649 habilitado desde 1979

Inscrito no CNAI-COFECI/2007 sob nº 00964

Perito Avaliador desde 2000

Código TJSP: 67389 (Perito Imobiliário)

5. Referenciais

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moinho-velho-bairros-cotia-3780m2-venda-RS2457000-id-2576768359/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moinho-velho-bairros-cotia-6202m2-venda-RS6395000-id-2718177549/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moinho-velho-bairros-cotia-4973m2-venda-RS3500000-id-2673194479/>

6. Dados do Escritório

CAVIM - CAMARA DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Razão Social - AVALIAR – Serviço Nacional de Avaliações e Informações Ltda. – EPP

CNPJ 07.196.885/0001-95

Rua Antônio Gil, 645 – sala 1 Jardim Alzira.

São Paulo – SP – CEP 04655-001

Tel. 55 - (11) 94758-2135 55 - (11) 98905-3222 - 55-(11) 5562-9344

e-mail: peritoimobiliario@gmail.com

Câmara de Avaliação
Imobiliária

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: junho/2026
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Avaliação atualizada Lote 1	04/06/2024	10.019.090,25	11.030.881,14	11.030.881,14
2	Avaliação atualizada Lote 2	04/06/2024	1.320.302,57	1.453.635,05	1.453.635,05
TOTAIS			11.339.392,82	12.484.516,19	12.484.516,19
Subtotal					R\$ 12.484.516,19
TOTAL GERAL					R\$ 12.484.516,19