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 - SETEMBRO 2020

Foto 01 -

ENDEREÇO

Estrada dos Galdinos, 1160 – casa 60, Alameda D
CEP 06710-400
Jardim Barbacena – Cotia – SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE GALVÃO SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

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 17
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 24
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 24
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 25
14. ENCERRAMENTO 26
15. CONCLUSÃO 27
16. ANEXOS 29
17. ABREVIATURAS 30
18. CURRÍCULO 31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE GARCIA SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

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: Nunes, D'alvia & Notari Advogados

CNPJ: 26.247.808/0001-61

1.2 - Data da referência da pesquisa: 09 de setembro de 2020

1.3 - Data da vistoria: 08 de setembro de 2020

1.4 - Finalidade: Avaliação mercadológica de imóvel penhorado.

1.5 - Objetivo: Apresentar valor de mercado, do imóvel penhorado nos autos do processo **1004657-02.2020.8.26.0152**

1.6 - Categoria do IA: Residencial

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob 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 XX, 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS e Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004657-02.2020.8.26.0152 e código 68974418.

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, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, sob nº 150.888, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado nas matrículas **87.236** junto a Serventia do Registro de Imóveis de Cotia - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Em diligência agendada, foi possível conhecer as dependências do imóvel juntamente com os moradores, que são inquilinos.

4.2 - De acordo com a matrícula, o imóvel se caracteriza em sobrado com 3 pavimentos, onde se tem no pavimento inferior despensa, adega, estar e churrasqueira; no pavimento térreo sala de estar e jantar, cozinha, hall de circulação, lavabo, WC 1, WC 2, entrada de serviço e vaga para 2 autos, e no pavimento superior 3 dormitórios sendo uma suíte e WC, totalizando assim 153,42 m² de área útil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 89974B.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel está localizado em condomínio de casas residenciais, que conta com 134 imóveis com padrões semelhantes, portaria com segurança armada, monitoramento por câmeras, vias pavimentadas com bloquetes, sinalização, energia subterrânea, internet, água de poço artesiano, fossa, serviço de jardinagem, área de lazer com salão de festas, academia, churrasqueira, piscinas e quadras poliesportivas.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Localizado em região com diversos condomínios residenciais, faculdade, escola, além de estar próximo da rodovia e contar com transporte coletivo municipal. Não foram observados comércios que atendam a região.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO MORELLI ARANTES em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034657-02.2020.8.26.0100 e código 89974B.

8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 23252.54.63.0600.00.000

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 1.466,17

8.3 - Valor do imposto mensal: R$ 122,18

8.4 - Valor venal do terreno (174,64 m²) R$ 64.333,33

8.5 - Valor venal da construção (155,47 m²) R$ 73.985,01

8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 138.318,34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código A897412.

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 03 -

Foto 04 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037057-82.2020.8.26.0100 e código 89974418.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 05 -

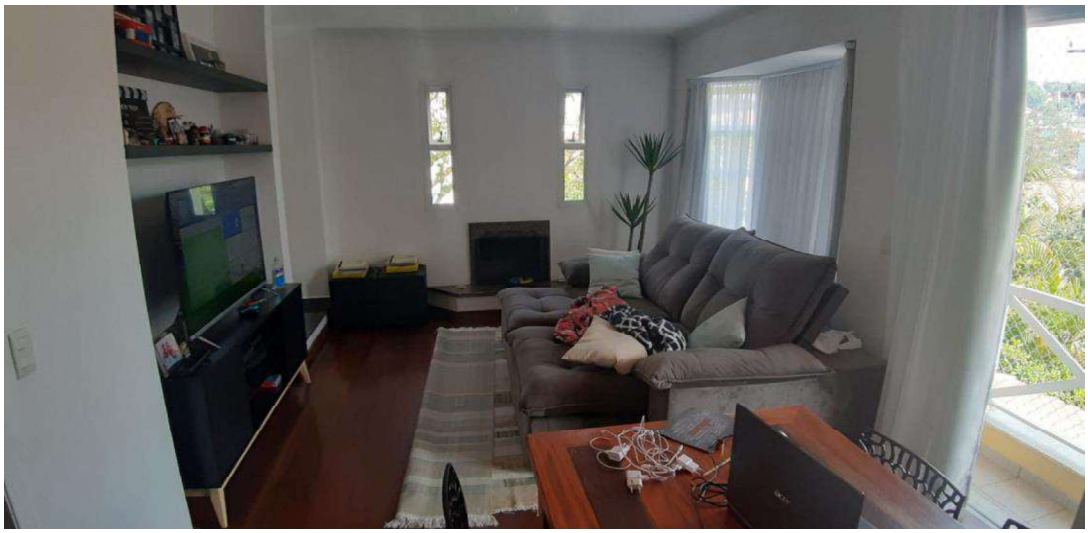
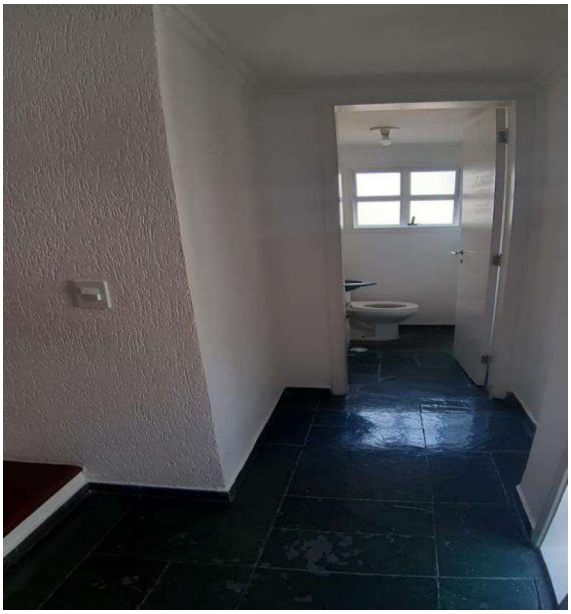


Foto 06 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 07 -

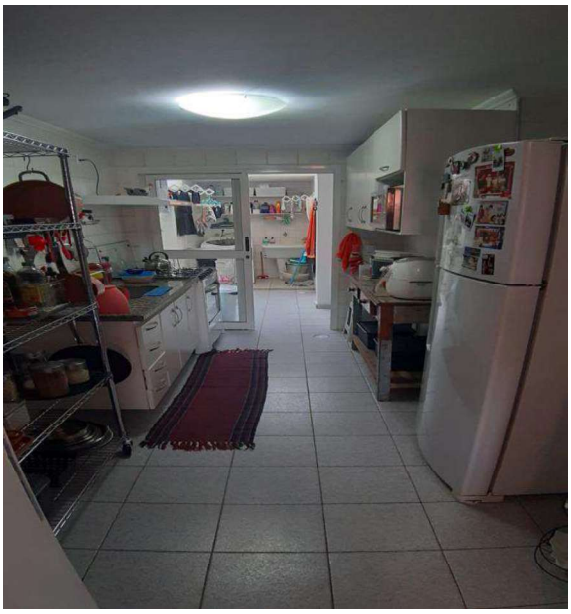
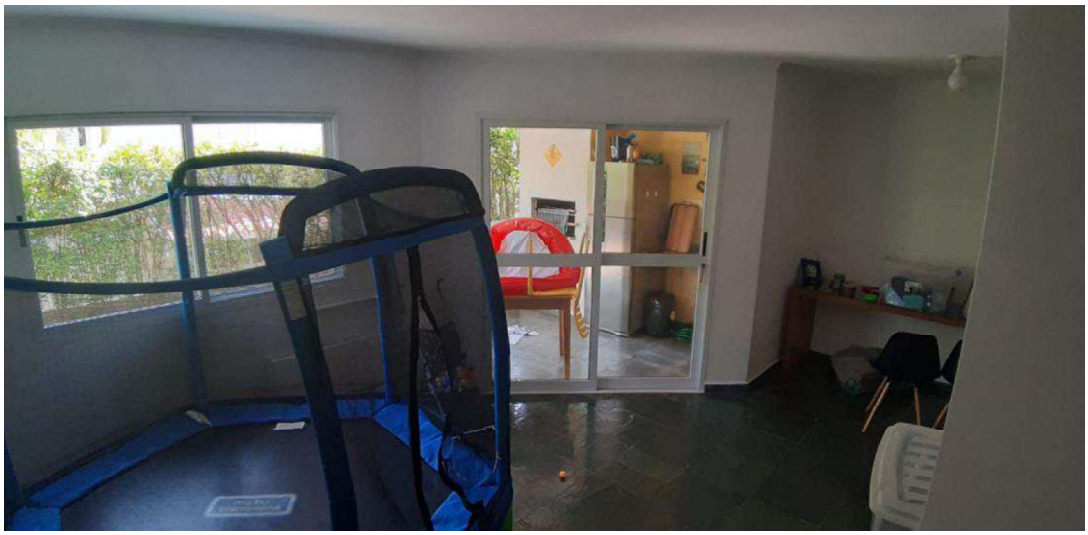


Foto 08 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 09 -

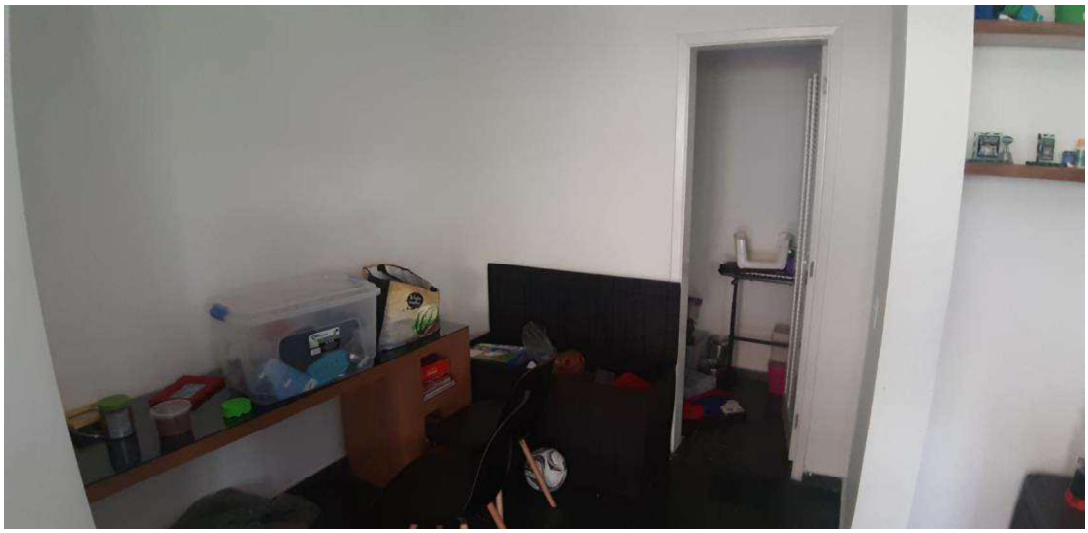


Foto 10 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-92.2020.8.26.0100 e código 68974418.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 11 -

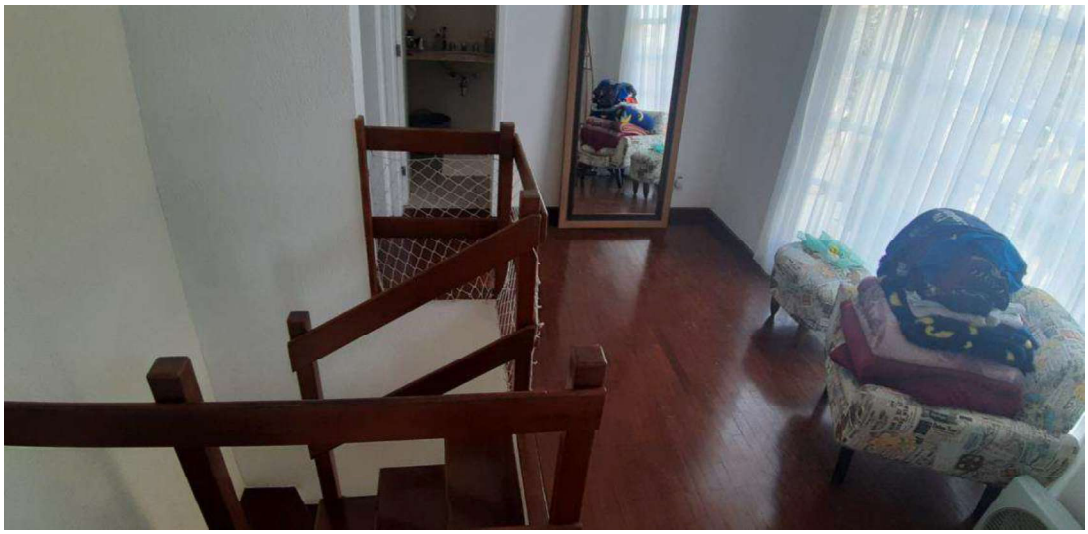
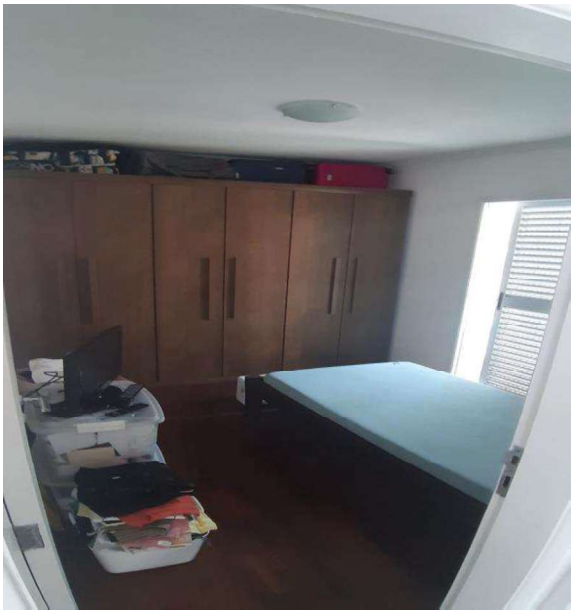


Foto 12 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE GALVÃO SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037057-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 13 -

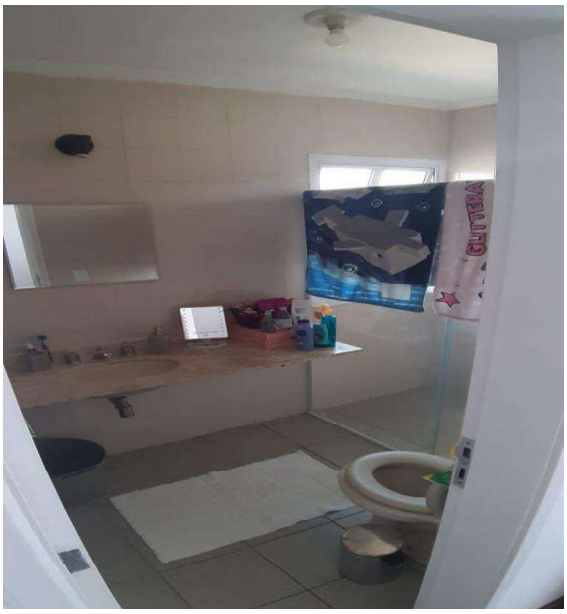


Foto 14 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037057-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 15 -

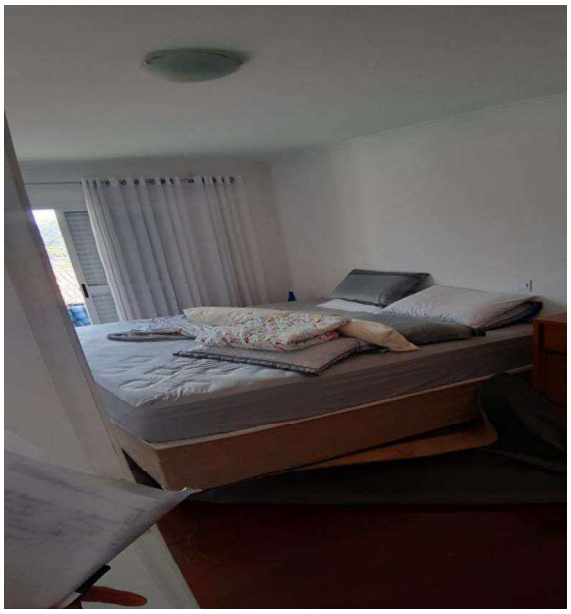
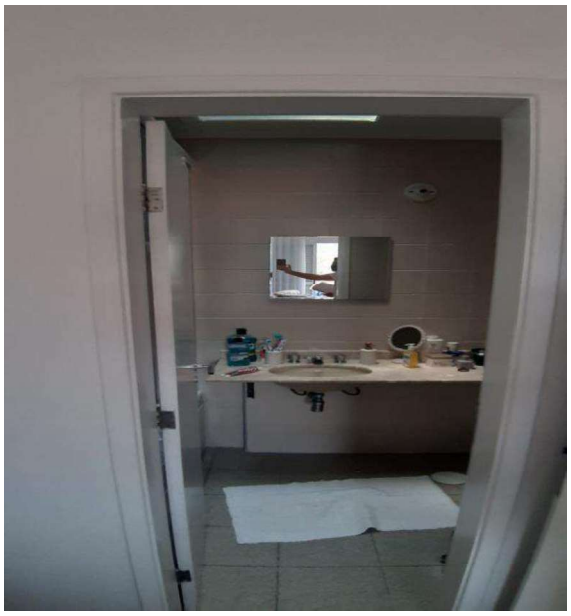


Foto 16 -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 17 -

Foto 18 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS e Fernando Estados de Sá e Paula em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-92.2020.8.26.0100 e código 68974418.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 19 -

Foto 20 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034057-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 21 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Mentoria Imóveis (www.mentoriaimoveis.com.br/imovel/sobrado-de-163-m-na-estrada-dos-galdinos-jardim-barbacena-cotia-sp-a-venda-por-629000/SO0161-UPAD)

R_1 – Valor R$ 597.550,00 – Casa sobradada muito boa, em ótima localização no condomínio. Com 163.00 m². Custo por m² - R$ 3.665,95 (três mil seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e cinco centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS SILVA em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974408.

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: Mentoria Imóveis (www.mentoriaimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-dorm-cond-villagio-da-granja-cotia/CA0330-UPAD)

R_2 – Valor R$ 626.050,00 – Casa sobradada muito boa, em ótima localização no condomínio. Com 187.00 m². Custo por m² - R$ 3.347,86 (três mil trezentos e quarenta e sete reais e oitenta e seis centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS SILVA em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-82.2020.8.26.0100 e código 6897412.

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/casa-em-condominio-a-venda-granja-viana-oportunidade/CA17921-PRO)

R_3 – Valor R$ 598.500,00 – Casa em condomínio na Granja Viana!!! Localizada em via de acesso ao km 21 da Rodovia Raposo Tavares. Com 163.32 m². Custo por m² - R$ 3.664,58 (três mil seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

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/casa-de-167-m-villagio-da-granja-cotia-a-venda-por-680000/CA17971-PRO)

R_4 – Valor R$ 646.000,00 – Excelente casa em condomínio com total infra-estrutura em segurança e lazer.
Com 3 dorms. (1ste.), ampla sala c/02 ambientes, lareira, lavabo, área gourmet coberta, cozinha com armários planejados. Com 167.00 m². Custo por m² - R$ 3.850,30 (três mil oitocentos e cinquenta reais e trinta centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

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/casa-a-venda-210-m-por-735000-villagio-da-granja-cotia-sp/CA17835-PRO)

R_5 – Valor R$ 698.250,00 – Casa com excelente acabamento e estado de conservação, localizada no Condomínio Villagio da Granja -- Granja Viana. Com 210.00 m². Custo por m² - R$ 3.325,00 (três mil trezentos e vinte e cinco reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 6B9F4D8.

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: G3I Imóveis (www.g3i.com.br/imovel/casa-de-130-m-villagio-da-granja-cotia-a-venda-por-650000/CA2295-G3I)

R_6 – Valor R$ 617.500,00 – Ótimo sobrado em condomínio com lazer total (piscina, quadras, academia, playground). Com 130.00 m². Custo por m² - R$ 4.750,00 (quatro mil setecentos e cinquenta reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS SILVA em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

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: G3I Imóveis (www.g3i.com.br/imovel/casa-de-160-m-villagio-da-granja-cotia-a-venda-por-619000/CA3500-G3I)

R_7 – Valor R$ 588.050,00 – com 160.00 m². Custo por m² - R$ 3.675,31 (três mil seiscentos e setenta e cinco reais e trinta e um centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS SOARES em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1034057-82.2020.8.26.0100 e código 68974418.

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m^2
1	R$ 597.550,00	163,00
2	R$ 626.050,00	187,00
3	R$ 598.500,00	163,32
4	R$ 646.000,00	167,00
5	R$ 698.250,00	210,00
6	R$ 617.500,00	130,00
7	R$ 588.050,00	160,00
MÉDIA	R$ 624.557,14	168,62

VM = R$ 3.703,93

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-02.2020.8.26.0100 e código A897412.

14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 3.703,93	153.42 m²	R$ 568.257,36

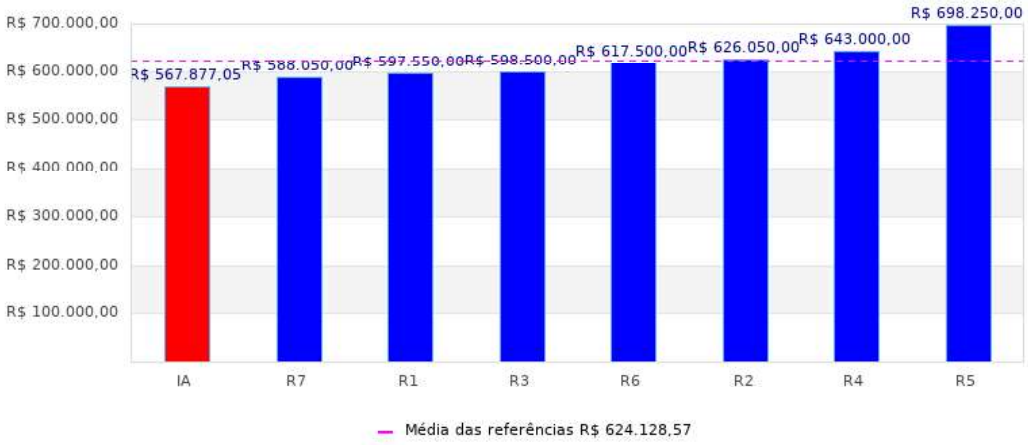
14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, o valor de mercado para venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Estrada dos Galdinos, 1160 - casa 60, Alameda D, Município de Cotia – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037457-02.2020.8.26.0100 e código 68974418.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 3.703,93	153,42	**R$ 568.257,36**

15.1 - GRÁFICO COMPARATIVO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO HENRIQUE SANTOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-82.2020.8.26.0100 e código 68974418.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Cotia, 09 de Setembro de 2020.

SISTEMA COFECI - CRECI
Nº 59849
1ª VIA
INSCRITO
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

Perito Avaliador: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO DOS SANTOS em 10/09/2020 às 17:29 , sob o número WCOA20700935304
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1037657-82.2020.8.26.0100 e código 489744.

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R$ 656.872,44

Data inicial: 02/2022

Data de atualização: 03/2022

Valor atualizado: R$ 663.441,20

O valor R$ 656.872,44 de 2/2022 atualizado até 3/2022 é R$ 663.441,16.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz$) para Cruzado Novo (NCz$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)