

PARECER TÉCNICO

MATRÍCULA 62.238

PROCESSO: 1009885-50.2023.8.26.0152

SOLICITANTE: Fabiana Coimbra Sevilha (OAB 159890/SP)

DATA: 19 de fevereiro de 2026

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 62.238 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 1.100 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno urbano, designado pelo lote nº 12 da quadra V, contendo uma área construída de 583 m² de área construída. Sito à Rua das Cinco Pontas, nº 1.263 - Granja Viana II, Cotia - SP.

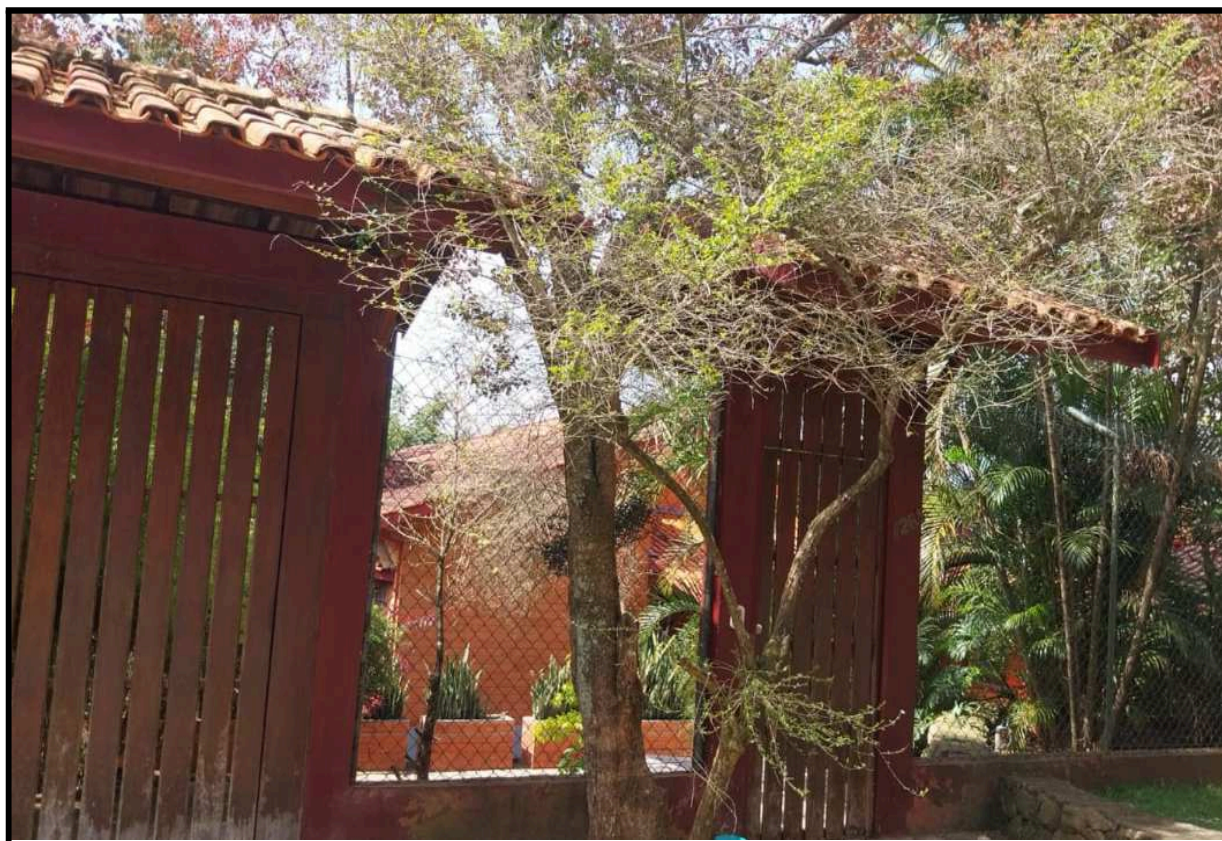
3 – Características ao redor

A região da Granja Viana é servida por um dos principais eixos logísticos do Estado de São Paulo: a Rodovia Raposo Tavares (SP-270). A proximidade com o Rodoanel Mário Covas confere ao imóvel uma capilaridade ímpar, facilitando o acesso célere à Capital e a outros municípios da Região Metropolitana. Sob o prisma imobiliário, a acessibilidade é um fator determinante para a liquidez do ativo e para a manutenção de seu valor de mercado face às flutuações econômicas.

4 – Fotos do imóvel



(Fachada do condomínio)



(Fachada do imóvel)



(Fachada do imóvel)



(Google earth)

5 – Documentos do bem

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia
Matrícula 62.238 Ficha 01	Cotia, 16 de setembro de 1994
IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado por LOTE N.º12 da QUADRA "F", do loteamento denominado GRANJA VIANNA II-Gleba V, situado na Fazenda Cabanas ou Moinho Velho, na altura do Km.27 da Rodovia Raposo Tavares, neste Município e Comarca de Cotia-sp, assim descrito: Mede 25,00 metros de frente para a Rua das Cinco Pontas; 44,00 metros do lado direito, confrontando com o lote n.º13; 44,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote n.º11; e, 25,00 metros nos fundos, confrontando com os lotes n.ºs 03 e 04, encerrando a área de 1.100,00 metros quadrados. <u>Inscrição Cadastral.</u>-n.º23233.5100.0066.00000-1. <u>Registro Anterior:</u> R.01-M.34.123 deste Cartório, em 26.11.84. <u>Proprietária:</u> CABANAS - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, CGC/MF n.º51.454.049-0001-55, com sede na Rua Volta do Mundo, n.º802 Granja Vianna, cotia-sp. O Oficial Maior : AIRTON FERREIRA. R.01, em 16 de setembro de 1.994. <u>Título:</u> Venda e Compra. Pela escritura lavrada aos 17 de agosto de 1.994, à f.61 do - livro n.º80 do Tabelionato de notas de Jandira-sp, a proprietária supra qualificada, transmitiu o imóvel desta matrícula a <u>NEWTON ROBERTO MARTINS</u>, brasileiro, engenheiro químico, RG.n.º5.499.810-sp, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei n.º6.515/77, com ROSANNE MARTINS, brasileira, bióloga, RG.n.º6.231.890-sp, inscritos no CIC.n.º663.856.108-10, residentes e domiciliados à Rua Porto Martins, n.º178 - bairro do Brooklin, São Paulo-sp, pelo valor de R\$0,01.- Foi declarado do civil e criminalmente pela vendedora, que o imóvel não faz parte integrante de seu ativo permanente.- VV.R\$5.458.73 O escrevente aut.  Paulo Tarciso Alves D.R\$129.34 P.83.097 R.02, em 24 de outubro de 1997. <u>Título:</u> Venda e Compra. Pela escritura lavrada aos 29 de setembro de 1997, à f.62 do livro n.º142 do Serviço Notarial de Itapevi-SP, os proprietários NEWTON ROBERTO MARTINS e sua mulher, ROSANNE MARTINS, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula segue verso	

(Matrícula)



PREFEITURA DE COTIA
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDAO NÚMERO 44422/2026

De acordo com a solicitação na data de 19 de Fevereiro de 2026, **CERTIFICAMOS QUE**, revendo os assentamentos existentes nesta Municipalidade referente ao IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) do **IMÓVEL**, descrito na matrícula **XXXX** um terreno e respectivas acessões, **RUA DAS CINCO PONTAS Nº 1263 GRANJA VIANNA LOTE 12 QUADRA F CEP 06706-230 COTIA SP**, do loteamento denominado "**GRANJA VIANNA II**", inscrito nesta municipalidade sob o número: **23233.51.00.0066.00.000** Proprietário - **MARLI NATALI FERREIRA**, está sendo tributado com uma área construída conforme segue:

Exercício	Área Construída
2021	583.9m ²
2022	583.9m ²
2023	583.9m ²
2024	583.9m ²
2025	583.9m ²
2026	583.9m ²

CERTIFICAMOS MAIS QUE, a emissão da presente certidão não elide aos possíveis débitos pendentes que conste sob a inscrição nº **23233.51.00.0066.00.000**.

CERTIFICAMOS MAIS E FINALMENTE que, à presente certidão tem o prazo de validade de 60 (sessenta) dias.

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA, AOS DEZENOVE DIAS DO MÊS DE FEVEREIRO DE DOIS MIL E VINTE E SEIS.

(Certidão de área construída)

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-500m2-venda-RS2350000-id-2774813121/?source=ranking%2Crp	R\$ 4.250,00
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-casa-rustica-a-venda-no-condominio-granja-viana-3015480450.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=5	R\$ 4.099,00
	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-quartos-a-venda-725-m-por-r\$-2.900.000-3007519061.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=4	R\$4.000,00

ANÁLISE IMOBILIÁRIA

Média do Valor de m² do mercado: R\$ 4.115,00

Valor do imóvel = R\$ 2.399.000,00

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R\$2.399.000,00 (dois milhões trezentos e noventa e nove mil reais).**

19 de fevereiro de 2026.


Gabriella Cecília Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que imóvel urbano constituído pelo **lote de terreno sob o nº 12 da quadra V**, situado no loteamento denominado **Granja Viana II**, localizado na **Rua das Cinco Pontas, nº 1.263**, no município de **Cotia – SP**. O referido imóvel compreende uma edificação com área construída total de **583 m²**, integrando o perímetro urbano da referida comarca. Então, se dá a **precificação de avaliação em R\$2.400.000,00 (dois milhões quatrocentos mil reais)**.

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R\$4.116,00 o m²/.
2. Imóvel sob nº 62.238 de matrícula devidamente cadastrado junto ao CRI/Cotia.

19 de fevereiro de 2026.



Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Avaliação Imobiliária: R\$ 2.425.000,00 (dois milhões quatrocentos e vinte cinco mil reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que o imóvel urbano localizado na Rua das Cinco Pontas, nº 1.263, Granja Viana II, Cotia/SP, identificado tecnicamente como o lote nº 12 da quadra V. Sobre o terreno, consta erigida uma benfeitoria que totaliza 583 m² de área construída.

Devidamente cadastrado sob nº 62.238 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - **Está avaliado para venda em R\$ 2.425.000,00 (dois milhões quatrocentos e vinte cinco mil reais)**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R\$4.160,00/m².

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.


Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F