



## TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Marco Antonio Barbosa Caldas (requerente)

RG 13.436.635-9

CPF 035.488.828-54

Advogado

Rua Cerro Corá 585, Alto da Lapa, Capital/SP.

Imóvel: Unidade Autônoma (casa 03) Tipo 1-A do Condomínio MIRANTE JARDIM DA GLORIA, situado na Rua Adozinda Lopes, nº 900, sem número da unidade, Bairro da Granja Vianna, no município e comarca de Cotia- SP

Descrição: 2 vagas para veículos, hall, sala de estar, lavabo, jardim, cozinha, despensa, área de serviço, banheiro, escada para pavimento superior, sala de jantar com lareira, varanda, 4 dormitórios com 2 suítes, dormitório de casal (suite), 3 dormitórios sendo 1 suite, 3 banheiros (incluindo os banheiros das suítes) hall de circulação e caixa de escada para o pavimento térreo.

De quem olha para a unidade autônoma da Rua Adozinda Lopes, apresenta as seguintes medidas e confrontações, mede 8,38 metros de frente, confrontando com a via de circulação condominial, do lado direito mede 29,48 metros, em 5 segmentos sendo; 15,53 metros deflete a esquerda e mede 0,62 metros, deflete a direita com 1,20 metros, deflete á direita com 0,62 metros, deflete á esquerda com 11,51 metros, confrontando com a C2, do lado esquerdo mede 29,53 metros em 5 segmentos sendo: 15,60 metros, deflete á esquerda e mede 0,62 metros, deflete á direita com 1,20 metros, deflete á direita com 0,62 metros, deflete á esquerda com 11,49 metros, confrontando com a casa C4 pelos fundos mede 8,25 metros confrontando com a linha de transmissão da Eletropaulo.

Caberá a esta unidade autônoma as seguintes áreas e frações ideais: privativa padrão de 143,00m<sup>2</sup>, terraços cobertos de 26,040 m<sup>2</sup>. Quintais descobertos de 132,106 m<sup>2</sup>, encerrando total privativa de 301,146, Comum de 6,165 m<sup>2</sup> comum dif.de 2,258m<sup>2</sup>. Circulação descoberta de 201,851 m<sup>2</sup> encerrando a total comum de 210,274 m<sup>2</sup>, real total de 511,420 m<sup>2</sup>, área construída total (PMC) DE 177,463 M<sup>2</sup>. Terreno Exclusivo de 233,7961m<sup>2</sup>. Terreno de uso comum de 190,2114m<sup>2</sup>. Fração ideal do terreno de 424.0075m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade de 1.369156%. A área do terreno ocupada pela projeção da construção privativa é de 75,65 m<sup>2</sup>. A unidade autônoma conterà em sua parte



Unidade Cotia  
Rua João Nishimura, 156  
CEP: 06716-720 - Portão  
Cotia / SP  
☎: (11) 4616-3944

Unidade Granja Viana  
Av. José Giorgi, 50  
Loja 32 - CEP: 06707-100  
Cotia / SP  
☎: (11) 4777-9199

Unidade Vargem Gde. Pta.  
Rua Ifema, 55 - Loja 02  
CEP: 06730-000  
Vargem Gde. Pta. / SP  
☎: (11) 4159-7300

CORRESPONDENTE





# NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

— CRECI 18.749-J —

fls. 110

privativa e em local determinado e coberto (2) duas vagas para veículos de passeio de porte pequeno à grande.

Cadastro Municipal: nº 23252.44.61.0001.00.000 (área maior) Matrícula 134.638  
Cotia, 22 de março de 2019

PROPRIETÁRIA: JARDIM DA GLORIA EMPREENDIMENTOS S.A inscrita no  
CNPJ nº 10.480.959/0001-25, com sede na Rua Boturoca, nº144 Vila Indiana,  
em São Paulo- SP

Obs: Imóvel fechado sem poder visita-lo e ser vistoriado.

Real total de 511,420 m2, área construída total (PMC) DE 177,463 M2. Terreno  
Exclusivo de 233,7961m2.

**Valor venda estimado R\$ 1.044.000,00 (sem ver estado do imóvel)**

Comparativo

Metro quadrado entre R\$ 5.800,00 / R\$ 5.935,00 m2 casa moderna

<https://www.elloimobiliaria.com.br/imovel/detalhes/CA1562-ELL>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-200-m-por-r\\$-2987328367.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=Sale\\_SP](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-dormitorios-a-venda-200-m-por-r$-2987328367.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP)

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-cotia-jardim-da-gloria-143m2-RS1150000/id-10613305/?utm\\_source=Lifull-](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-em-condominio-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-cotia-jardim-da-gloria-143m2-RS1150000/id-10613305/?utm_source=Lifull-)

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-da-gloria-2983867949.html?utm\\_source=Lifull-](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-jardim-da-gloria-2983867949.html?utm_source=Lifull-)

Cotia, 18 de Abril de 2024

  
Sibeles Lamano

Consultora Imobiliária

CreCI 94660

Ello Negócios Imobiliários

Rua João Nishimura, 156 –Cotia- SP



Unidade Cotia  
Rua João Nishimura, 156  
CEP: 06716-720 - Portão  
Cotia / SP  
☎: (11) 4616-3944

Unidade Granja Viana  
Av. José Giorgi, 50  
Loja 32 - CEP: 06707-100  
Cotia / SP  
☎: (11) 4777-9199

Unidade Vargem Gde. Pta.  
Rua Ifema, 55 - Loja 02  
CEP: 06730-000  
Vargem Gde. Pta. / SP  
☎: (11) 4159-7300



[www.elloimobiliaria.com.br](http://www.elloimobiliaria.com.br)

## Avaliação de Imóveis Avaliação de Imóvel

### Informações Gerais:

#### 1. Proprietário do Imóvel:

- Nome: Jardim da Gloria Empreendimentos S.A.
- Endereço: desconhecido
- Telefone: desconhecido
- E-mail: desconhecido

#### 2. Localização do Imóvel:

- Endereço completo: Rua Adozinda Lopes, nº 900 – CASA 03
- Condomínio: Mirante Jardim da Gloria
- Bairro: Granja Viana
- Cidade: Cotia
- Estado: SP

#### 3. Características do Imóvel:

- Tipo de imóvel: Casa (TIPO 1-A)
- Área total Privativa (m<sup>2</sup>): 301,146m<sup>2</sup>
- Área Construída Total (m<sup>2</sup>): 177,463 m<sup>2</sup>
- Área de Terreno Exclusivo (m<sup>2</sup>): 233,7961
- Número de quartos: 04, sendo 2 suítes
- Número de banheiros: 04 considerando o lavabo.
- Vagas de garagem: 02

#### 4. Descrição do Imóvel:

- Imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 134.638 do Registro de Imóveis de Cotia / SP

#### 5. Documentação:

- IPTU descrito na matrícula como ÁREA MAIOR, dando a entender que o processo de cobrança de IPTU não se dá de forma individual. Importante esclarecer que não recebemos o IPTU atual para análise desta questão
- Imóvel possui matrícula individualizada, porém consta Indisponibilidade Gravada, conforme Av.05/134.638 de 11 de maio de 2023.

## 6. Avaliação:

### 1. Estado de Conservação:

- Estado de conservação é ruim. O imóvel encontra-se fechado e não foi possível adentra-lo, porém pode-se observar pelas janelas que trata-se de um imóvel no estado entregue pela construtora, sem pisos, armários, luminárias, ou qualquer outro tipo de benfeitorias ou acessórios.
- Observações sobre o estado de conservação: Necessita pintura geral, interna e externa, assim como instalação de pisos e demais benfeitorias e acessórios, tais como armários, iluminação, etc...

### 2. Valor de Mercado:

- Valor estimado do imóvel: 850.000,00
- Metodologia de avaliação utilizada: comparação de mercado.

Exemplos:

- 1) 168 m<sup>2</sup> por R\$ 848.000,00 – valor médio m<sup>2</sup> R\$ 5.047,62  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-da-gloria-bairros-cotia-com-garagem-168m2-venda-RS848000-id-2695698779/>
- 2) 143 m<sup>2</sup> por R\$ 890.000,00 – valor médio m<sup>2</sup> R\$ 6.223,77  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-da-gloria-bairros-cotia-com-garagem-143m2-venda-RS890000-id-2559823364/>
- 3) 143 m<sup>2</sup> por R\$ 890.000,00 – valor médio m<sup>2</sup> R\$ 6.223,77  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-da-gloria-bairros-cotia-com-garagem-143m2-venda-RS890000-id-2647936582/>
- 4) 177 M<sup>2</sup> por R\$ 1.000,000,00 – valor médio m<sup>2</sup> R\$ 5.649,71  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-da-gloria-bairros-cotia-com-garagem-177m2-venda-RS1000000-id-2646613159/>
- 5) 177 m<sup>2</sup> por R\$ 980.000,00 – valor médio m<sup>2</sup> R\$ 5.536,72  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-da-gloria-bairros-cotia-com-garagem-177m2-venda-RS980000-id-2710791050/>

- Fatores considerados na determinação do valor: A localização é considerada ótima, a planta muito boa, exceto pela escada da garagem para o living do imóvel. O imóvel precisa de reparos, pintura interna e externa e a instalação de todas as benfeitorias / acessórios internos.

### 3. Observações Adicionais:

- Condomínio com diversas casas fechadas e vazias, fato que pode, não só pela possível grande demanda de imóveis disponíveis para venda ou locação, assim como pela aparência de problemas jurídicos ou de qualquer outra natureza, causar má impressão e desvalorização no valor final do imóvel.

### 7. Fotos:



Foto I - Portaria Condomínio



Foto II - Portaria Condomínio



Foto III – Fachada Casa  
(o carro é de propriedade de algum vizinho).



Foto IV – Fachada Casa



Foto V – Fachada Casa



Foto VI – Rua do condomínio

#### 8. **Conclusão:**

**Com base na avaliação realizada, o valor de mercado estimado para a possibilidade de venda do imóvel é de R\$ 730.000,00 (Setecentos e Trinta Mil Reais).**

Esta avaliação foi conduzida de acordo com as melhores práticas e normas profissionais de avaliação de imóveis.

**Assinatura do Avaliador: assinado digitalmente**

Nome do Avaliador: Antonio Carlos de Andrade Junior – CRECI 611195

Data da Avaliação: 07/05/2024



**PortoState**  
NO LIMITS FOR YOU

Rua dos Manacás, 276 - Jardim da Gloria, Cotia - SP, 06711-500  
(11) 4777-2544  
www.portostate.com.br

### Avaliação de Imóveis

#### 1. Proprietário do Imóvel:

- Nome: Jardim da Gloria Empreendimentos S.A.
- Endereço: desconhecido
- Telefone: desconhecido
- E-mail: desconhecido

#### 2. Localização do Imóvel:

- Endereço completo: Rua Adozinda Lopes, nº 900 – CASA 03
- Condomínio: Mirante Jardim da Gloria
- Bairro: Granja Viana
- Cidade: Cotia
- Estado: SP

#### 3. Características do Imóvel:

- Tipo de imóvel: Casa (TIPO 1-A)
- Área total Privativa: 301,146m<sup>2</sup>
- Área Construída Total: 177,463m<sup>2</sup>
- Área de Terreno Exclusivo: 233,7961m<sup>2</sup>
- Número de quartos: 04, sendo 2 suítes
- Número de banheiros: 03 e 1 lavabo
- Vagas de garagem: 02

#### 4. Descrição do Imóvel:

- Imóvel descrito na matrícula nº 134.638 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cotia / SP



**PortoState**  
NO LIMITS FOR YOU

## 5. Documentação:

- IPTU descrito na matrícula como ÁREA MAIOR, dando a entender que o processo de cobrança de IPTU não se dá de forma individual. Importante esclarecer que não recebemos o IPTU atual para análise desta questão.
- Imóvel possui matrícula individualizada, porém consta **Indisponibilidade**, conforme Av.05/134.638 de 11 de maio de 2023.

## 6. Avaliação:

### 6.1 Estado de Conservação do Imóvel:

- O imóvel encontra-se fechado, sem possibilidade de conhecer o seu interior, porém observando pelas janelas, nota-se que o imóvel encontra-se em estado de entrega pela construtora, sem pisos, armários, luminárias, ou qualquer tipo de benfeitorias e/ou acessórios.
- Observações da área externa sobre o estado de conservação: Necessita pintura geral, interna e externa, assim como instalação de pisos e demais benfeitorias e acessórios, tais como armários, iluminação, etc...

### 6.2 Valor de Mercado:

- Valor estimado do imóvel: R\$ 864.000,00
- O valor sugerido foi determinado com base no Método de Análise Comparativa de Mercado ACM e consistiu na afetação da área bruta de construção envolvida, de parâmetros de valor unitário que indicam o comportamento do mercado imobiliário na região para propriedades com características semelhantes ou comparáveis ao seu, tendo em atenção as características construtivas e de localização

Exemplos:

RS



**PortoState**  
NO LIMITS FOR YOU

## Análise Comparativa de Mercado

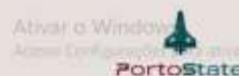
Imovelweb

Venda R\$ 140.000

Contato e avaliação

Endereço: Rua Adozinda Lopes, 900  
 Área Construída/Útil: 209m<sup>2</sup>  
 Área Terreno: 209m<sup>2</sup>  
 Detalhes do imóvel: 3 suítes, cozinha com planejados, 4 banheiros, 3 vagas, piscina (3 anos)  
 Valor sugerido pelos proprietários: R\$740.000,00  
 Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 3.540,67  
 A venda desde: + de 365 dias  
 Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-jardim-do-gloria-2958508854.html>

Amostra 1



## Análise Comparativa de Mercado

Imovelweb

Venda R\$ 90.000

Contato e avaliação

Endereço: Rua Adozinda Lopes, 900  
 Área Construída/Útil: 143m<sup>2</sup>  
 Área Terreno: 214m<sup>2</sup>  
 Detalhes do imóvel: 3 quartos, 3 suítes, 4 banheiros, 4 vagas, sem acabamento (9 anos)  
 Valor sugerido pelos proprietários: R\$850.000,00  
 Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 5.944,00  
 A venda desde: + de 84 dias  
 Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-nova-jardim-do-gloria-proximo-a-granja-viana-2995845046.html>

Amostra 2



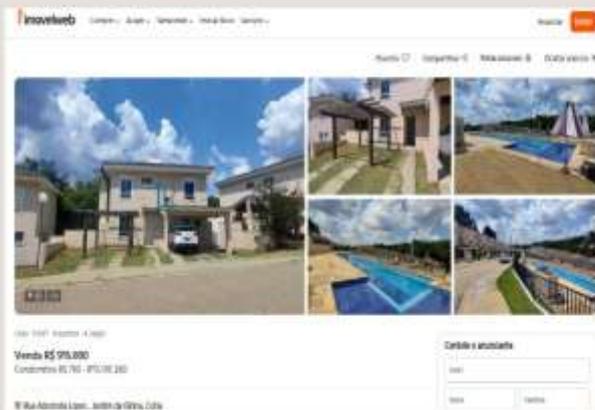
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO BARBOSA CALDAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2024 às 18:10, sob o número WJMJ24416663080. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037895-83.2023.8.26.0100 e código 7EWa2Uak.

RS



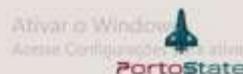
**PortoState**  
NO LIMITS FOR YOU

## Análise Comparativa de Mercado

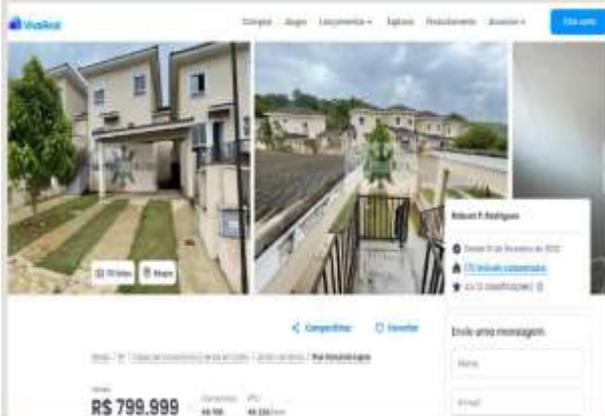


Endereço: Rua Adozinda Lopes, 900  
 Área Construída/Útil: 173m<sup>2</sup>  
 Área Terreno: 363m<sup>2</sup>  
 Detalhes do imóvel: 4 quartos, 2 suítes, 4 banheiros  
 4 vagas, sem acabamento (11 anos)  
 Valor sugerido pelos proprietários: R\$915.000,00  
 Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 5.289,00  
 A venda desde: + de 365 dias  
 Site: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-173-m-por-r\\$-2962807360.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-4-dormitorios-a-venda-173-m-por-r$-2962807360.html)

Amostra 3

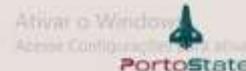


## Análise Comparativa de Mercado



Endereço: Rua Adozinda Lopes, 900  
 Área Construída/Útil: 169m<sup>2</sup>  
 Área Terreno: 169m<sup>2</sup>  
 Detalhes do imóvel: 3 quartos, 3 suítes, 2 banheiros  
 2 vagas, sem acabamento  
 Valor sugerido pelos proprietários: R\$799.999,00  
 Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 4.727,00  
 A venda desde: não informado  
 Site: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-da-gloria-bairros-cotia-com-garagem-169m2-venda-RS799999-id-2649790754/>

Amostra 4



RS



**PortoState**  
NO LIMITS FOR YOU

## Análise Comparativa de Mercado

Endereço: Rua Adozinda Lopes, 900  
 Área Construída/Útil: 173m<sup>2</sup>  
 Área Terreno: 314m<sup>2</sup>  
 Detalhes do imóvel: 3 quartos, 3 suítes, 4 banheiros  
 2 vagas, sem acabamento  
 Valor sugerido pelos proprietários: R\$850.000,00  
 Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 4.913,00  
 A venda desde: + de 365 dias  
 Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-173-46-m-3-suítes-2-vagas-2984081230.html>

Amostra 5

- 6.4 Observações Adicionais:
- Condomínio com diversas casas fechadas e vazias, fato que pode, não só pela possível grande demanda de imóveis disponíveis para venda ou locação, assim como pela aparência de problemas jurídicos ou de qualquer outra natureza, causar má impressão e desvalorização no valor final do imóvel.

**7. Foto:**

### Resumo de amostragem

Quantidade de Amostras	5		
Metragem imóvel Avaliado	177		
AMOSTRAS	VALOR ANUNCIADO	M <sup>2</sup>	VALOR POR M <sup>2</sup>
Amostra 1	R\$ 740.000,00	209	R\$ 3.540,67
Amostra 2	R\$ 850.000,00	143	R\$ 5.944,06
Amostra 3	R\$ 915.000,00	173	R\$ 5.289,02
Amostra 4	R\$ 799.999,00	143	R\$ 4.727,00
Amostra 5	R\$ 850.000,00	173	R\$ 4.913,29
Total das Amostras (R\$)	→		R\$ 24.414,04
Média da Amostragem (R\$)	→		R\$ 4.882,81
Média de Mercado (R\$)	→		R\$ 864.256,94
Margem de Mercado, Negociação e Fatores (%)	20%		R\$ 691.405,55

RS



**PortoState**  
NO LIMITS FOR YOU

## 8. Conclusão:

Com base na avaliação realizada, o valor de mercado estimado para a possibilidade de venda do imóvel é de R\$ **690.000,00** (Setecentos e Trinta Mil Reais).

Esta avaliação foi conduzida de acordo com as melhores práticas e normas profissionais de avaliação de imóveis.

Data da avaliação 23/07/2024

Avaliador: **Rennan Henrique Martins dos Santos**  
CRECI-F: **216.957**

Página de assinaturas



**Rennan Santos**  
372.724.838-65  
Signatário

HISTÓRICO

- 30 jul 2024**  
14:17:25  **Contratos Grupo** criou este documento. ( Email: contratos@ci5r.com.br )
- 30 jul 2024**  
14:34:41  **Rennan Henrique Martins Dos Santos** (Email: rennanmartins@portostate.com.br, CPF: 372.724.838-65) visualizou este documento por meio do IP 146.75.179.50 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 30 jul 2024**  
14:34:41  **Rennan Henrique Martins Dos Santos** (Email: rennanmartins@portostate.com.br, CPF: 372.724.838-65) assinou este documento por meio do IP 146.75.179.50 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil

