VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

AO JUÍZO DA 1ª. VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE DIADEMA / SP

Processo nº 1016014-88.2016.8.26.0161

VANESSA JESUS SOUZA, PERITA JUDICIAL nomeada no processo em epígrafe às fls. 1417/1718 na Ação de Procedimento Comum Cível – Espécies de Contratos, na qual figura como exequente **Derraik & Menezes Advogados** e como executado **D2 Vídeos e Produções Ltda.**, tendo concluído todas as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar suas conclusões através de seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

LAUDO PERICIAL JUDICIAL
DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

Processo nº 1016014-88.2016.8.26.0161

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

MAIO - 2025



FACHADA DO CENTRO COMERCIAL NOBRE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

RESUMO

IMÓVEL:

Rua São Fernando nº 1020 (antiga Estrada Fernando Nobre)

Centro Comercial Nobre – Loja 24 (piso superior)

Parque Rincão

Cotia / SP

CEP 06705-490

CATEGORIA:

Imóvel Urbano Comercial (loja em centro comercial)

OBJETIVO:

Determinar o Valor de Mercado para Venda à Vista (Valor para Comercialização)

FINALIDADE:

Perícia Judicial referente ao Processo nº 1016014-88.2016.8.26.0161 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema / SP

DATA DA VISTORIA:

15 de maio de 2025

VALOR DA AVALIAÇÃO:

R$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

1 - APRESENTAÇÃO

O presente **Laudo Pericial Judicial** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por uma Perita Avaliadora de Imóveis, profissional Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis – São Paulo – 2ª. Região).

Esta Perita Avaliadora de Imóveis também está cadastrada no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI do COFECI sendo possuidora de "Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias" emitido pelo CRECI-SP, o que lhe confere comprovada especialização na matéria em que está opinando, estando habilitado como Avaliadora de Imóveis.

A competência legal dos Corretores de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007.

Entende-se por "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A ABNT NBR 14.653 apresenta as seguintes definições sobre o assunto:

- Parecer Técnico: *Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

- Perícia: *Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.*

Para que não reste dúvida sobre a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis, a 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitiu o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de em 29 de junho de 2.010, pacificando a matéria.

Desta forma, os Corretores de Imóveis / Peritos Avaliadores de Imóveis estão autorizados legalmente e judicialmente a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de avaliações imobiliárias de mercado.

Por fim, este Parecer Técnico segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2 - PREMISSAS

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico, foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos, sem qualquer restrição à sua livre comercialização ou utilização, possuidor de documentação pública legalizada.

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados ou consultados no local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se o imóvel acabado e concluído, com toda a sua estrutura construtiva, elétrica e hidráulica em perfeita ordem.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Parecer Técnico constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - METODOLOGIA

Procurou-se adotar 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 e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Complementarmente, e na falta de imóveis em oferta diretamente comparáveis no mesmo universo mercadológico do imóvel avaliando, utiliza-se a comparação indireta, coletados a partir de regiões assemelhadas, bem como a aplicação de outros métodos de avaliação (Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda, Método da Quantificação do Custo, entre outros).

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.

O Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

Assim, os valores expressos ao final desse Parecer Técnico representam basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação.

Tal análise subjetiva, leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o *quantum* um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel feita por um Corretor de Imóveis / Perito Avaliador de Imóveis reflete uma convicção pessoal de valor deste profissional, já que valor é uma condição subjetiva de um objeto ou bem

4 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer está definido como “Parecer Técnico” conforme a ABNT NBR 14.653, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, conforme disposição normativa.

5 - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

- Matrícula de Imóvel nº 70.730 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia / SP (fls. 1711 do processo judicial)

6 - VISTORIA

A vistoria foi agendada para a data de 15 de março de 2025 às 14hs, que foi acompanhada pela representante do exequente, Dra. Mariana e pelo representante do executado, Sr. Junior.

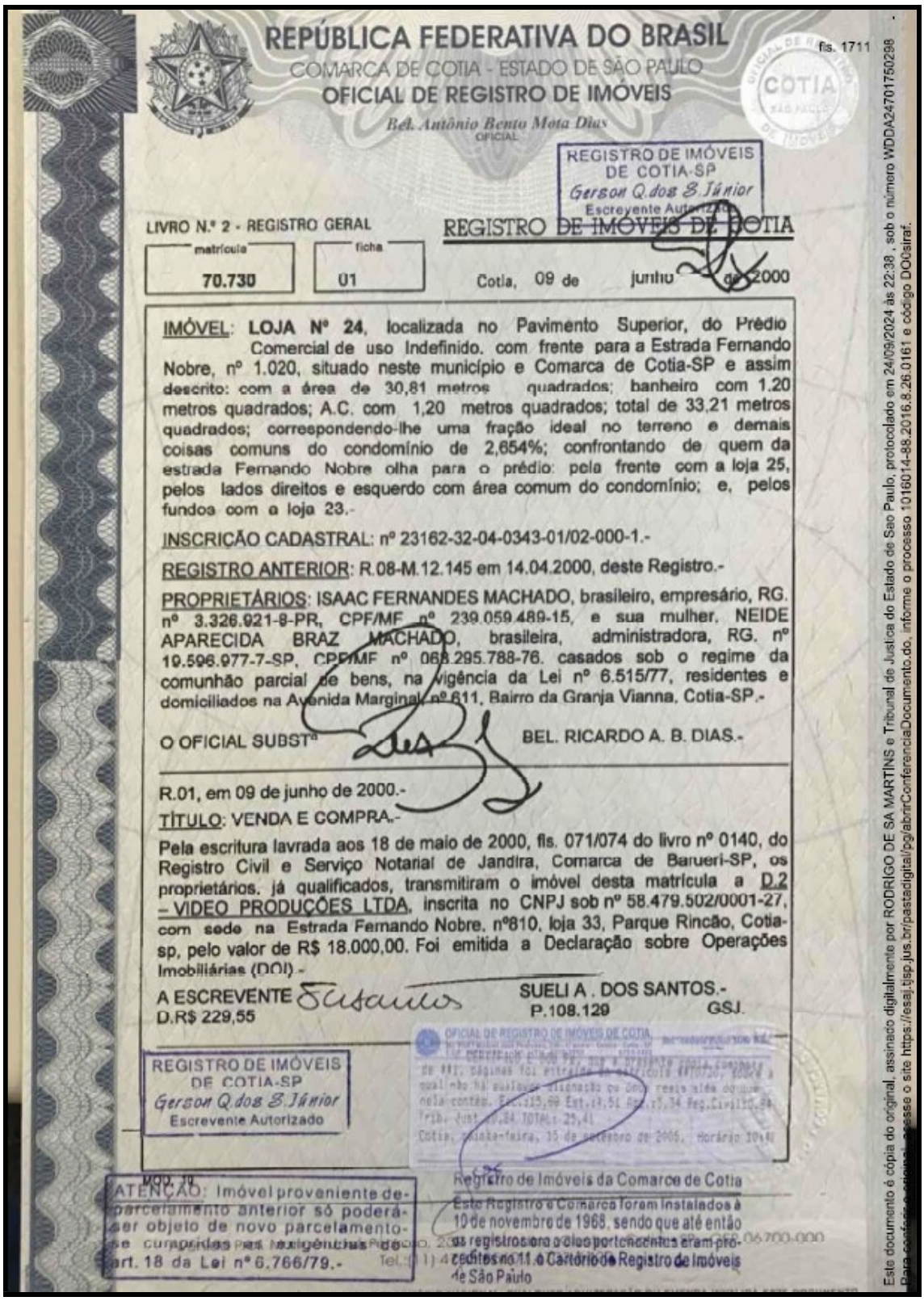
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Antônio Bento Mota Dias

OFICIAL

fls. 1711

REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA-SP
Gerson Q.dos S.Júnior
Escrevente Autorizado

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA

matrícula	ficha
70.730	01

Cotia, 09 de junho de 2000

IMÓVEL: **LOJA Nº 24**, localizada no Pavimento Superior, do Prédio Comercial de uso Indefinido, com frente para a Estrada Fernando Nobre, nº 1.020, situado neste município e Comarca de Cotia-SP e assim descrito: com a área de 30,81 metros quadrados; banheiro com 1,20 metros quadrados; A.C. com 1,20 metros quadrados; total de 33,21 metros quadrados; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns do condomínio de 2,654%; confrontando de quem da estrada Fernando Nobre olha para o prédio: pela frente com a loja 25, pelos lados direitos e esquerdo com área comum do condomínio; e, pelos fundos com a loja 23.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23162-32-04-0343-01/02-000-1.-

REGISTRO ANTERIOR: R.08-M.12.145 em 14.04.2000, deste Registro.-

PROPRIETÁRIOS: ISAAC FERNANDES MACHADO, brasileiro, empresário, RG. nº 3.326.921-8-PR, CPF/MF nº 239.059.489-15, e sua mulher, NEIDE APARECIDA BRAZ MACHADO, brasileira, administradora, RG. nº 19.596.977-7-SP, CPF/MF nº 068.295.788-76, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Marginal, nº 611, Bairro da Granja Vianna, Cotia-SP.-

O OFICIAL SUBSTº BEL. RICARDO A. B. DIAS.-

R.01, em 09 de junho de 2000.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Pela escritura lavrada aos 18 de maio de 2000, fls. 071/074 do livro nº 0140, do Registro Civil e Serviço Notarial de Jandira, Comarca de Barueri-SP, os proprietários, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula a D.2 – VIDEO PRODUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 58.479.502/0001-27, com sede na Estrada Fernando Nobre, nº810, loja 33, Parque Rincão, Cotia-sp, pelo valor de R$ 18.000,00. Foi emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI).-

A ESCREVENTE SUELI A. DOS SANTOS.- P.108.129 GSJ.

D.R$ 229,55

REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA-SP
Gerson Q.dos S.Júnior
Escrevente Autorizado

MOD. 19

ATENÇÃO: Imóvel proveniente de parcelamento anterior só poderá ser objeto de novo parcelamento se cumpridas as exigências do art. 18 da Lei nº 6.766/79.-

Registro de Imóveis da Comarca de Cotia
Este Registro e Comarca foram instalados à 10 de novembro de 1968, sendo que até então os registros ora a cargo pertencentes eram procedidos no 1.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO DE SA MARTINS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/09/2024 às 22:38 , sob o número WDDA24701750298
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código DOOsiraf.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

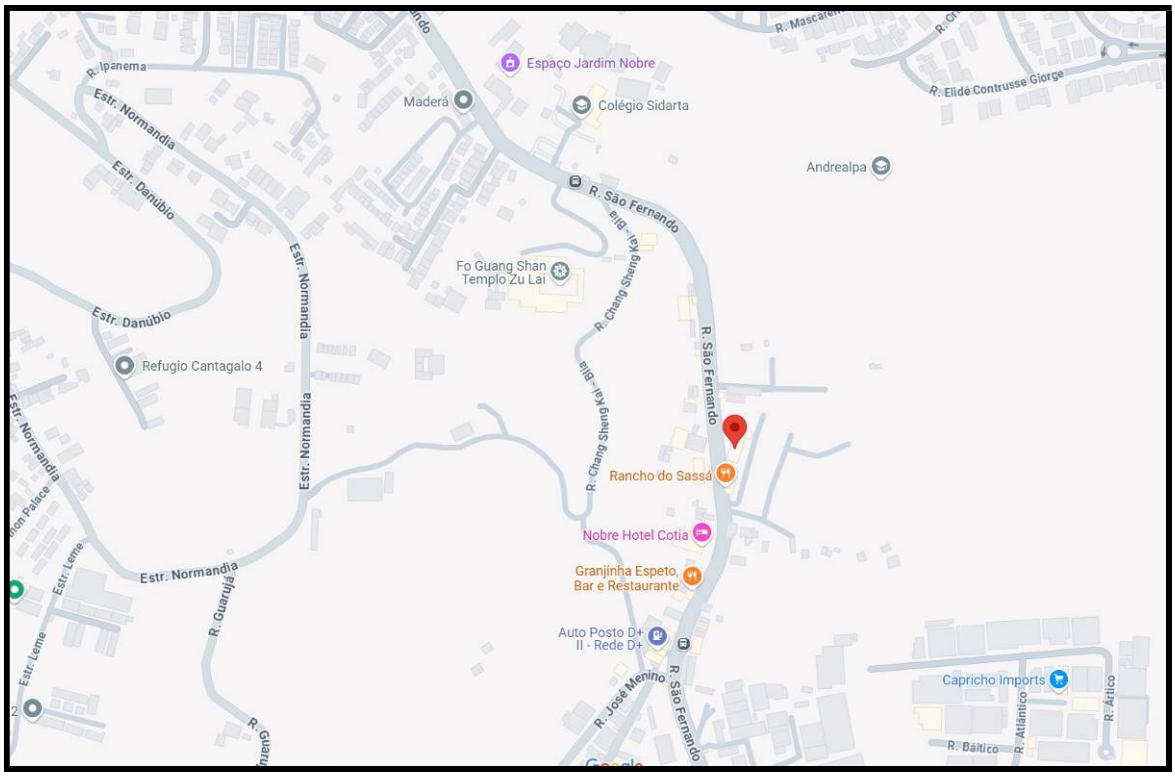
contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

7 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel urbano comercial (loja), está localizado na Rua São Fernando nº 1020 (antiga Estrada Fernando Nobre), no Centro Comercial Nobre – Loja 24 (piso superior), Parque Rincão, Município de Cotia / SP, CEP 06705-490.

Dista cerca de 1 km da Rodovia Raposo Tavares (SP-270) e 8 km do centro da cidade de Cotia.

A região de localização do imóvel é dotada de toda infraestrutura urbana, apresentando ocupação mista composta por imóveis comerciais e industriais, comercio local e residências.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO PARQUE RINCÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



VISTA ÁEREA DO IMÓVEL

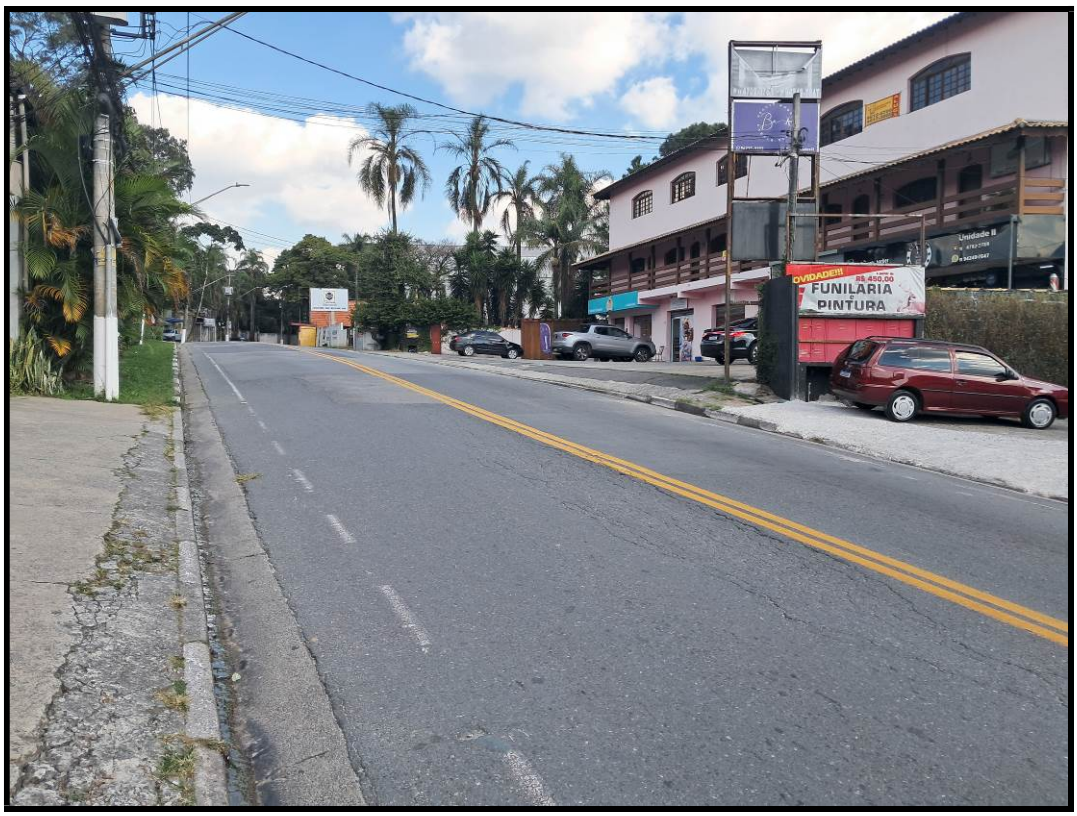
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



RUA SÃO FERNANDO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel comercial em estudo é uma loja denominada “Loja nº 24”, localizada em um centro comercial denominado “Centro Comercial Nobre”.

O Centro Comercial Nobre possui dois pavimentos e é composto por 26 (vinte e seis) lojas, sendo metade no piso térreo e metade no piso superior, com acesso às lojas superiores sendo feito por escadas, não possuindo elevadores.

Possui oito vagas para clientes na parte frontal e mais 12 (doze) vagas para lojistas na parte dos fundos.

A loja objeto desta avaliação está localizada no piso superior e é composta basicamente por um salão e um sanitário, sendo que sua fachada possui duas portas de ação de enrolar.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

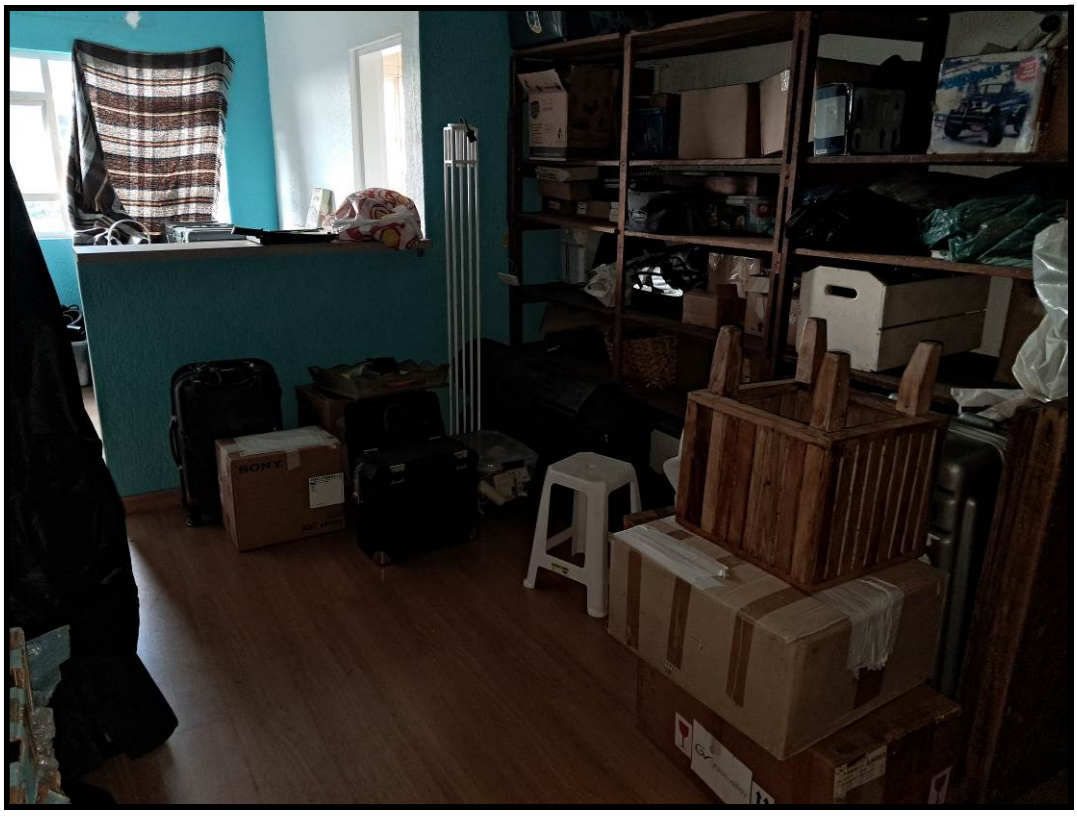
VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220



9 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações contidas na Matrícula de Imóvel, a loja em questão possui as seguintes áreas:

- Área Total: 33,21 m²
- Fração Ideal de Terreno: 2,654%

Obs.: *Para efeito de avaliação será considerada a* ***Área Total de 33,21 m²****, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário para esse tipo de imóvel.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

10 – PESQUISA DE MERCADO

Pela pesquisa de mercado realizada, apurou-se a existência de poucos imóveis semelhantes, alguns no próprio centro comercial, mas em número suficiente para apurar o preço médio de venda por metro quadrado de área total praticado pelo mercado imobiliário, como segue:

Elemento 01

Tipo: Loja

Endereço: Rua São Fernando (no próprio centro comercial)

Área Total: 32 m²

Preço de Venda: R$230.000,00

Link: https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/comercial-1-quarto-a-venda-no-parque-rincao-cotia-sp/3010762015

Elemento 02

Tipo: Loja

Endereço: Rua São Fernando (no próprio centro comercial)

Área Total: 32 m²

Preço de Venda: R$290.000,00

Link: https://www.labeleimoveis.com.br/imovel/loja-cotia-32-m/LO0028-LABF

Elemento 03

Tipo: Loja

Endereço: Avenida João Paulo Ablas

Área Total: 68 m²

Preço de Venda: R$250.000,00

Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-com-porcelanato-jardim-da-gloria-cotia-sp-68m2-id-2533454603/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Elemento 04

Tipo: Loja

Endereço: Endereço: Rua São Fernando (no próprio centro comercial)

Área Total: 30 m²

Preço de Venda: R$180.000,00

Link: https://www.formanovaimoveis.com.br/imovel/sala-cotia-30-m/SA0058-FORM

Elemento 05

Tipo: Loja

Endereço: Endereço: Rua São Fernando (no próprio centro comercial)

Área Total: 35 m²

Preço de Venda: R$240.000,00

Link: https://www.estiloenegocios.com.br/imovel/loja-cotia-35-m/LO0035-EST

---

11 – TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

	PREÇO DE VENDA (R$)	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO (R$)	ÁREA TOTAL (m²)	PREÇO (R$ / m²)
01	230.000,00	0,90	207.000,00	32	6.468
02	290.000,00	0,90	261.000,00	32	8.156
03	250.000,00	0,90	225.000,00	68	3.308
04	180.000,00	0,90	162.100,00	30	5.400
05	240.000,00	0,90	216.000,00	35	6.174

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Obs.: *Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.*

A média aritmética dos preços tratados por m² de área total dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R$5.901 / m².

12 – CÁLCULO DE VALOR

Portanto, o resultado será:

33,21 m² (área total do imóvel)
x R$5.901 / m² (preço médio por m²)
= R$195.972,21
ou
R$195.000,00 por arredondamento de mercado

13 – AVALIAÇÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas da Perita Avaliadora de Imóveis, que o imóvel urbano comercial em estudo (loja em centro comercial), objeto deste Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua São Fernando nº 1020 (antiga Estrada Fernando Nobre), Centro Comercial Nobre – Loja 24 (piso superior), Parque Rincão, Município de Cotia / SP, CEP 06705-490, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR PARA COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

R$195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.

VANESSA JESUS SOUZA

Corretora de Imóveis – CRECI-SP nº 165.935-F

Perita Avaliadora de Imóveis – COFECI-CNAI nº 25.621

contato@vanessacorretora.com.br - (11) 9.7643-5220

Obs.: *O valor acima deve ser considerado como sendo o mais provável para venda à vista do imóvel, podendo haver uma variação normal em torno de 5% para mais ou para menos.*

14 – ENCERRAMENTO

E para que produza os seus efeitos legais, **VANESSA JESUS SOUZA**, Perita Judicial, Corretora de Imóveis inscrita no CRECI-SP (2ª. Região) sob nº 165.935-F e Perita Avaliadora de Imóveis inscrita no COFECI / CNAI sob nº 25.621, assina e certifica este **Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica), contendo 20 (vinte) folhas, sendo que este documento foi elaborado de acordo com a legislação vigente.

Diadema, 19 de março de 2025

Vanessa Jesus Souza
Perita Judicial
Corretora de Imóveis - CRECI-SP nº 165.935-F
Perita Avaliadora de Imóveis - COFECI / CNAI nº 25.621

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA JESUS SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2025 às 16:05 , sob o número WDDA25700762722
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1016014-88.2016.8.26.0161 e código WOJTXM7G.