Adriano dos Santos
Perito Judicial e Avaliador de Imóveis

M.M JUIZ DE DIREITO CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI, DA 11ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO AMARO – SP

Processo nº: 1043458-44.2023.8.26.0002
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Requerente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Vale do Piquiri Abcd - Sicredi Vale do Piquiri Abcd Pr/sp
Requerido: Piccolo Bosco Empreendimento Imobiliário Spe Ltda
Perito: Adriano dos Santos

ADRIANO DOS SANTOS, Perito Judicial devidamente nomeado por este respeitável Juízo nos autos em epígrafe, vem, com o devido respeito, à presença de Vossa Excelência, apresentar o **Laudo Pericial referente ao imóvel objeto da matrícula nº 86.604**.

Diante da conclusão dos trabalhos periciais e da entrega do respectivo laudo, requer-se que, após a manifestação das partes e eventual homologação do trabalho técnico por este Juízo, seja autorizado o **levantamento dos honorários periciais depositados**, nos termos fixados anteriormente.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Cotia/SP, 24 de agosto de 2026.

ADRIANO DOS SANTOS
CRECISP nº 150.888

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 - AGOSTO 2026

Foto 01 - Fachada



ENDEREÇO

Rua Guararapes, 258 – CEP 04561-000
Brooklin Paulista – São Paulo – SP

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 6
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA 7
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 8
10. FONTES DE PESQUISA 19
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 31
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 31
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 32
14. CÁLCULO DO TERRENO 33
15. DAS EDIFICAÇÕES 35
16. CONCLUSÃO 36
17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR 37
18. ABREVIATURAS 38
19. CURRÍCULO 39
20. ANEXOS 41

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Vale do Piquiri Abcd - Sicredi Vale do Piquiri Abcd Pr/sp - CNPJ: 81.099.491/0001-71

1.2 - Data da referência da pesquisa: 21 de agosto de 2026

1.3 - Data da vistoria: 19 de agosto de 2026

1.4 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características intrínsecas e extrínsecas.

1.5 - Objetivo: Determinar o valor de venda do imóvel

1.6 - Categoria do IA: Terreno + prédio residencial (inacabado)

1.7 - Estado de Conservação do IA: Inacabado

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o 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 3º, 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.

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 pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, 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 na matrícula **86.604** junto ao 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - DA DILIGÊNCIA E DO ACOMPANHAMENTO DAS PARTES

Em diligência previamente agendada nos autos, foi possível realizar a vistoria do imóvel avaliando, com o acompanhamento do Sr. Roberto Provasi de Carolice Barbosa, requerido presente nos autos. Registra-se que foi aguardado o comparecimento da parte autora ou de seu representante, contudo, nenhum deles esteve presente no local durante a realização dos trabalhos periciais.

4.2 - DA DOCUMENTAÇÃO

Inicialmente, cumpre esclarecer que a presente vistoria foi realizada em observância ao quanto determinado na r. decisão de fl. 565, que estabeleceu a realização de perícia técnica destinada à avaliação do imóvel objeto da demanda.
Quanto à documentação do imóvel, verifica-se, às fls. 510/523 dos autos, a existência de matrícula imobiliária na qual consta a descrição de terreno de formato retangular, com área de **500,00m²**, sobre o qual se encontra averbação de construção com área de 118,00m²**.**
Por sua vez, no cadastro imobiliário municipal, consta igualmente a área de terreno de **500,00 m²**, porém com área construída de 211,00m²**,** evidenciando-se, portanto, divergência entre a área edificada constante da matrícula imobiliária e aquela registrada no cadastro municipal.

Contudo, **em diligência foi constatado que as construções foram demolidas** para implantação do projeto atual, que ainda não foi finalizado.

4.3 - DOS ELEMENTOS CONSIDERADOS NA VISTORIA

Para a realização dos trabalhos periciais, foram considerados os elementos físicos constatados *in loco*, as características construtivas e de utilização do imóvel, bem como os demais documentos obtidos durante a diligência.

4.4 - DA CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando caracteriza-se como residência multifamiliar, implantada em terreno de formato predominantemente retangular, apresentando topografia plana com relação ao nível da via pública, medindo 10 metros de testada por 50 metros da frente aos fundos em ambos os lados e 10 metros nos fundos, totalizando área total de **500m²**.

Quanto às edificações e áreas de utilização, constatou-se, visando ao melhor aproveitamento do terreno, a existência projeto de edifício residencial composto por:

- Subsolo: Garagem;
- Térreo: Garagem, coworking, lavanderia e espaço fitness;
- 1º pavimento: 3 unidades autônomas;
- 2º pavimento: 3 unidades autônomas;
- 3º pavimento: 2 unidades autônomas;
- 4º ao 6º pavimento: 2 unidades por andar;
- 7º pavimento: 2 unidades (cobertura).

Perfazendo área construída de **1.700,39m²**.

4.5 - ESTÁGIO DA OBRA

Durante a realização da diligência, constatou-se que o imóvel ainda se encontra em **obra paralisada**, apresentando, conforme verificado *in loco* e mediante confrontação com a planta e o projeto disponibilizados, aproximadamente **70% de sua execução concluída**.

Ressalta-se que o percentual indicado corresponde à estimativa do estágio físico da obra na data da vistoria, considerando os serviços e elementos construtivos efetivamente executados em relação ao projeto finalizado.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

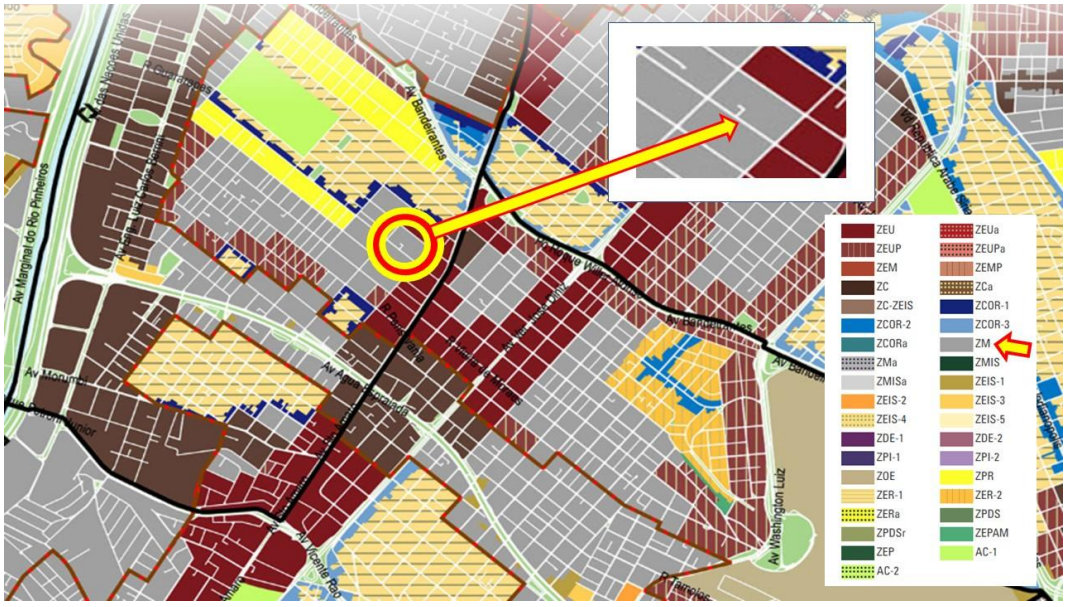
5.1 - A Rua Guararapes, localizada no Brooklin Paulista, zona sul de São Paulo, é uma via de importante ocupação residencial e também apresenta trechos com características comerciais e de serviços. A região possui forte inserção no mercado imobiliário, com presença tanto de edifícios residenciais quanto de casas e imóveis destinados a atividades comerciais.

5.2 - O entorno da Rua Guararapes é predominantemente urbanizado e consolidado, com infraestrutura típica de áreas centrais da cidade, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de esgoto, pavimentação, iluminação pública, telefonia e internet, além de ampla oferta de comércio e serviços.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A localização é favorecida pela proximidade com importantes eixos viários do Brooklin e da zona sul, proporcionando acesso a diferentes regiões da cidade. A área está inserida em uma região de expressiva atividade empresarial, especialmente em direção à Berrini, o que contribui para a demanda residencial e para a valorização dos imóveis.

6.2 - De acordo com o plano diretor municipal, o imóvel está inserido em zoneamento ZM (zona mista).



7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 08511600124

8.2 - Valor do Imposto anual: R$ 40.012,20

8.3 - Valor venal do terreno (500,00 m²) R$ 4.719.302,00

8.4 - Valor venal da construção (211,00 m²) R$ 334.866,00

8.5 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R$ 5.054.168,00

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada



Foto 03 - Fachada



Foto 04 - Fachada



Foto 05 - Vista Frontal

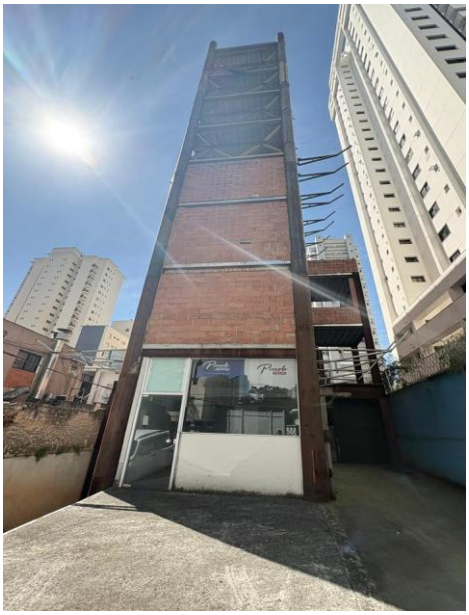


Foto 06 - Entrada estacionamento



Foto 07 - Térreo

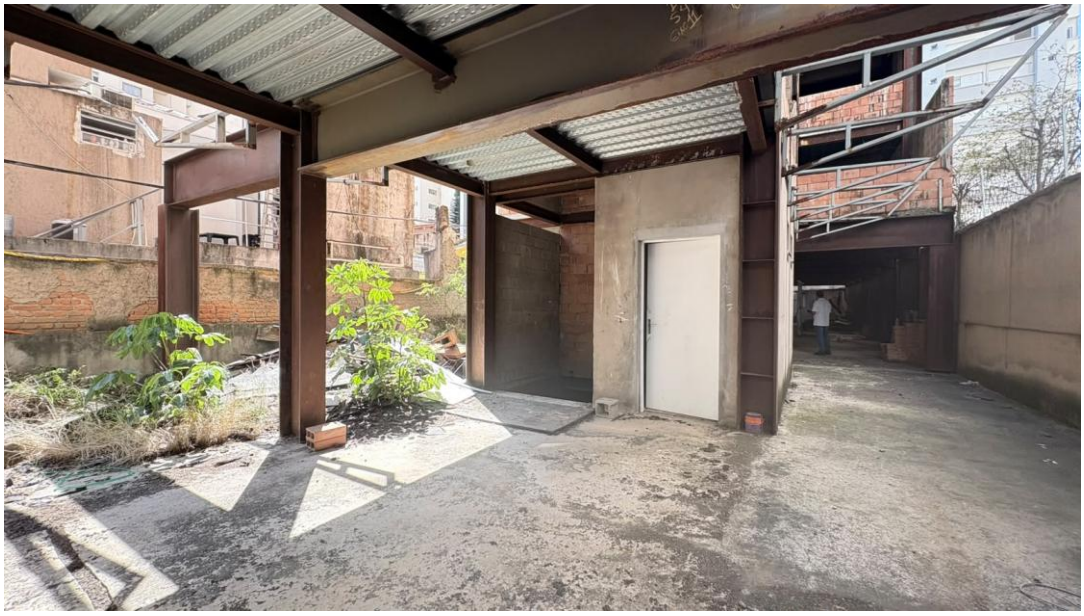


Foto 08 - Escada, poço de elevador



Foto 09 - Poço de elevador



Foto 10 - Térreo



Foto 11 - Térreo



Foto 12 - Subsolo

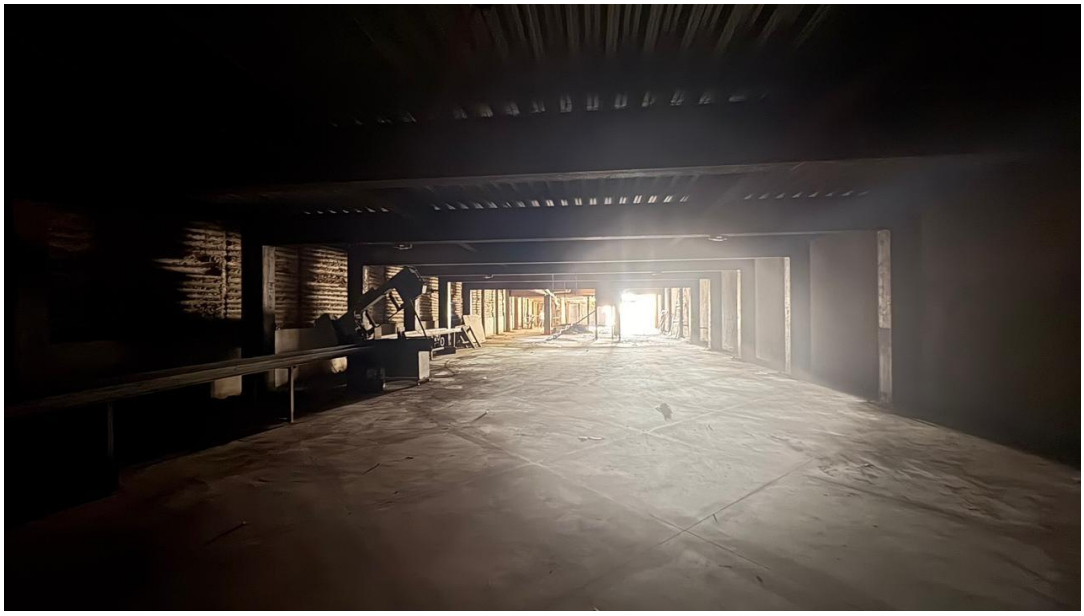


Foto 13 - Entrada subsolo



Foto 14 - Escadas



Foto 15 - 1º Pavimento



Foto 16 - 2º Pavimento



Foto 17 - 3º Pavimento



Foto 18 – 4º pavimento



Foto 19 - Unidades



Foto 20 - Unidades



Foto 21 - Unidades



Foto 21 - Vista aérea região

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

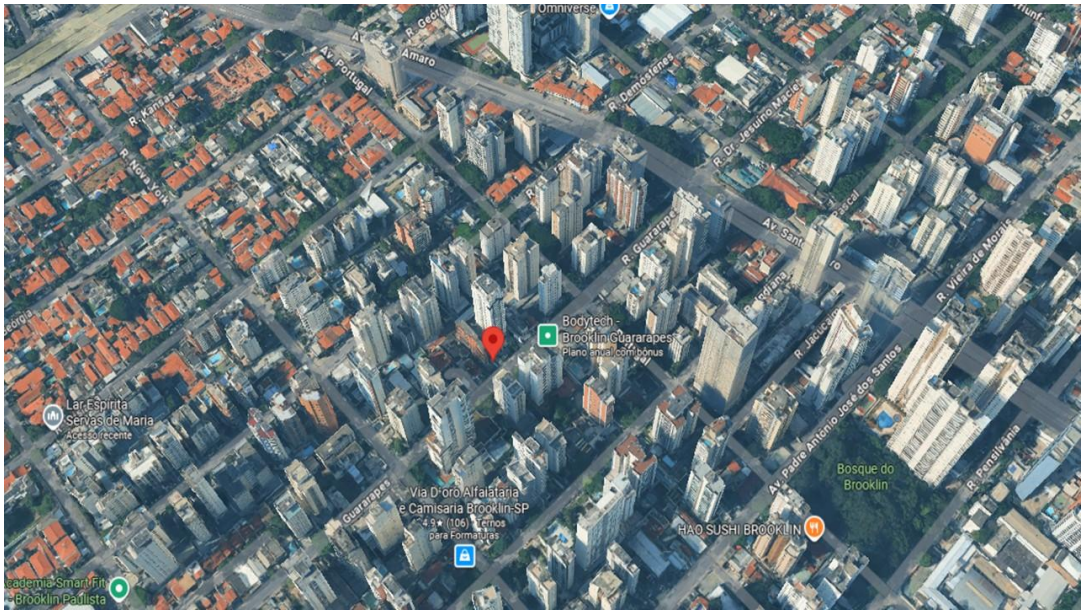
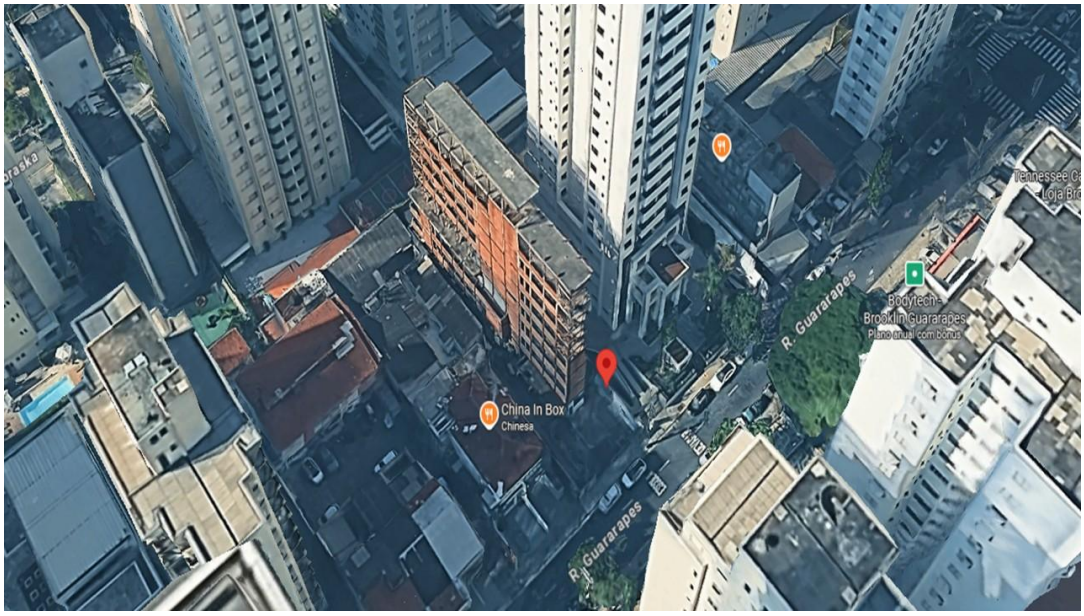


Foto 22 - Vista aérea imóvel



10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Grupo Urban Imóveis (www.urban-grupo.com.br/imovel/terreno-sao-paulo-300-m/TE0324-URBA)

R_1 – Valor R$ 2.199.000,00 – com 300.00 m². Custo por m² R$ 7.330,00 (sete mil e trezentos e trinta reais)



FONTE DE PESQUISA: Grupo Urban Imóveis (www.urban-grupo.com.br/imovel/terreno-sao-paulo-400-m/TE0183-URBA)

R_2 – Valor R$ 4.000.000,00 – com 400.00 m². Custo por m² R$ 10.000,00 (dez mil reais)



FONTE DE PESQUISA: Hirata Imóveis (www.hirataimoveis.com.br/imovel/terreno-sao-paulo-125-m/TE0024-HII)

R_3 – Valor R$ 1.500.000,00 – com 125.00 m². Custo por m² R$ 12.000,00 (doze mil reais)



FONTE DE PESQUISA: Zimmermann Imóveis (www.zimoveis.com.br/imovel/terreno/terreno/brooklin/sao-paulo/rua-guararapes/169543)

R_4 – Valor R$ 2.000.000,00 – com 300.00 m². Custo por m² R$ 6.666,67 (seis mil e seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



FONTE DE PESQUISA: Scheid Imóveis (www.scheidimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-sao-paulo-brooklin-500m2/MR102588)

R_5 – Valor R$ 4.240.001,00 – com 500.00 m². Custo por m² R$ 8.480,00 (oito mil e quatrocentos e oitenta reais)



FONTE DE PESQUISA: Lopes Imóveis (www.lopes.com.br/imovel/REO662304/venda-terreno-688-m2-sao-paulo-brooklin?listFrom=busca&listPosition=1)

R_6 – Valor R$ 10.000.000,00 – com 688.00 m². Custo por m² R$ 14.534,88 (catorze mil e quinhentos e trinta e quatro reais e oitenta e oito centavos)



FONTE DE PESQUISA: Lopes Prime (www.lopesprime.com.br/imovel/terreno-a-venda-sao-paulo-brooklin-novo-823m2/274237)

R_7 – Valor R$ 4.256.000,00 – com 822.00 m². Custo por m² R$ 5.177,62 (cinco mil e cento e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos)



FONTE DE PESQUISA: Bamberg Imóveis (www.bamberg.com.br/imovel/BB120606/terreno-padrao-venda-sao-paulo-brooklin-novo)

R_8 – Valor R$ 2.650.000,00 – com 500.00 m². Custo por m² R$ 5.300,00 (cinco mil e trezentos reais)



FONTE DE PESQUISA: Orsi Brokers (www.orsibrokers.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-brooklin-novo-em-sao-paulo-sp/1440)

R_9 – Valor R$ 7.000.000,00 – com 1000.00 m². Custo por m² R$ 7.000,00 (sete mil reais)



FONTE DE PESQUISA: Net Imóveis (www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-sao-paulo-sao-paulo-sul-brooklin-novo/1169957/)

R_{10} – Valor R$ 7.660.000,00 – com 600.00 m². Custo por m² R$ 12.766,67 (doze mil e setecentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



FONTE DE PESQUISA: BeG Imóveis (www.begimoveissp.com.br/imovel/terreno-sao-paulo-135-m/TE1633-BA4)

R_{11} – Valor R$ 1.145.000,00 – com 135.00 m². Custo por m² R$ 8.481,48 (oito mil e quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta e oito centavos)



FONTE DE PESQUISA: Guaíra Imóveis (www.guairaimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-cidade-moncoes-sao-paulo-sp/203676)

R_{12} – Valor R$ 1.060.000,00 – com 150.00 m². Custo por m² R$ 7.066,67 (sete mil e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)



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, para apuração do valor de **terreno.**

11.2 - Para chegar ao valor da **construção**, foi adotado o "**Método Evolutivo**". A Norma ABNT NBR 14.653-2 define: No evolutivo, o valor do imóvel é a soma entre o terreno e as edificações. O valor do terreno é calculado pelo método comparativo, utilizando homogeneização. Para calcular a construção, multiplica-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB por um coeficiente (Ross-Heidecke).

11.3 - Diante do estágio construtivo constatado, adota-se, para fins de avaliação, **fator de estágio de obra (FEO) = 0,70**, correspondente ao percentual estimado de conclusão da edificação na data da vistoria.

11.4 - **Fator Oferta**: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. De acordo com as normas técnicas vigentes o deságio atualmente praticado no mercado para residências é da ordem de **10%**(dez por cento).

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 ABNT NBR 14.653-1: 2019, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V	M²	Preço do m²	F. Oferta
1	R$ 2.199.000,00	300,00	7.330,00	R$ 6.597,00
2	R$ 4.000.000,00	400,00	10.000,00	R$ 9.000,00
3	R$ 1.500.000,00	125,00	12.000,00	R$ 10.800,00
4	R$ 2.000.000,00	300,00	6.666,67	R$ 6.000,00
5	R$ 4.240.001,00	500,00	8.480,00	R$ 7.632,00
6	R$ 10.000.000,00	688,00	14.534,88	R$ 13.081,39
7	R$ 4.256.000,00	822,00	5.177,62	R$ 4.659,86
8	R$ 2.650.000,00	500,00	5.300,00	R$ 4.770,00
9	R$ 7.000.000,00	1.000,00	7.000,00	R$ 6.300,00
10	R$ 7.660.000,00	600,00	12.766,67	R$ 11.490,00
11	R$ 1.145.000,00	135,00	8.481,48	R$ 7.633,33
12	R$ 1.060.000,00	150,00	7.066,67	R$ 6.360,00
Média Preço m²				R$ 7.860,30

VM = R$ 7.860,30

14. CÁLCULO DO TERRENO

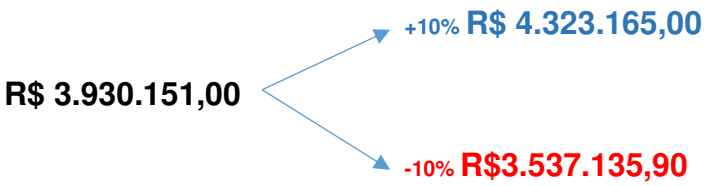
14.1 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R$ 7.860,30	500.00 m²	R$ 3.930.151,00

14.2 - Eventuais ajustes nos valores, foram realizados exclusivamente com base em critérios técnicos previamente definidos, devidamente justificados e quantificados, vedada a adoção de alterações discricionários não fundamentadas, quanto à avaliação do imóvel localizado na Rua Guararapes, 258, Município de São Paulo – SP.

14.3 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, o valor de mercado para a venda do **terreno** desse Laudo Pericial, é de **R$ 3.930.151,00 (três milhões novecentos e trinta mil, cento e cinquenta e um reais).**

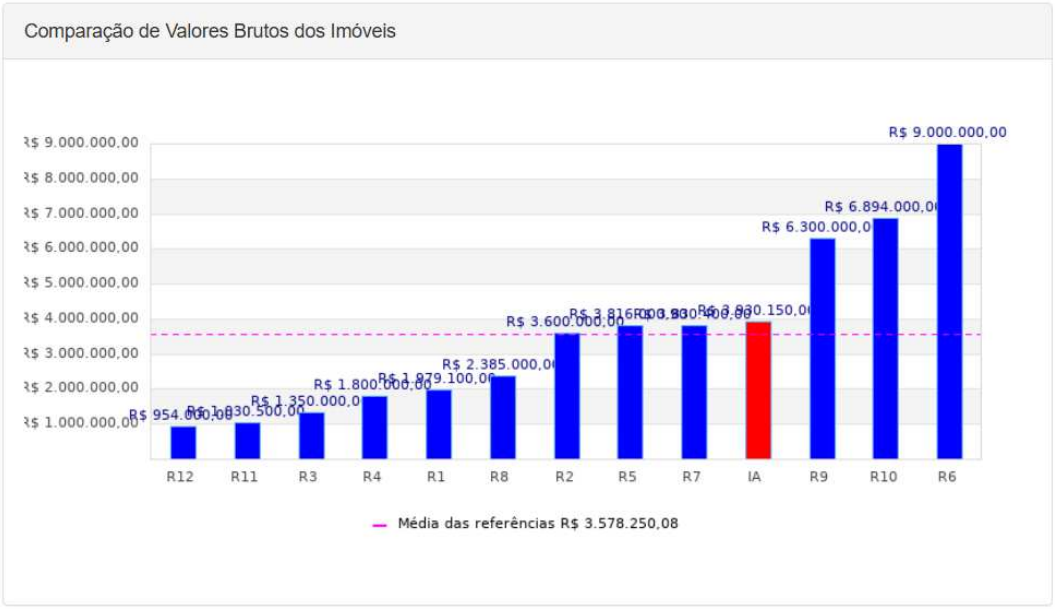
14.4 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até **10%** no valor acima expresso (-10% a +10%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

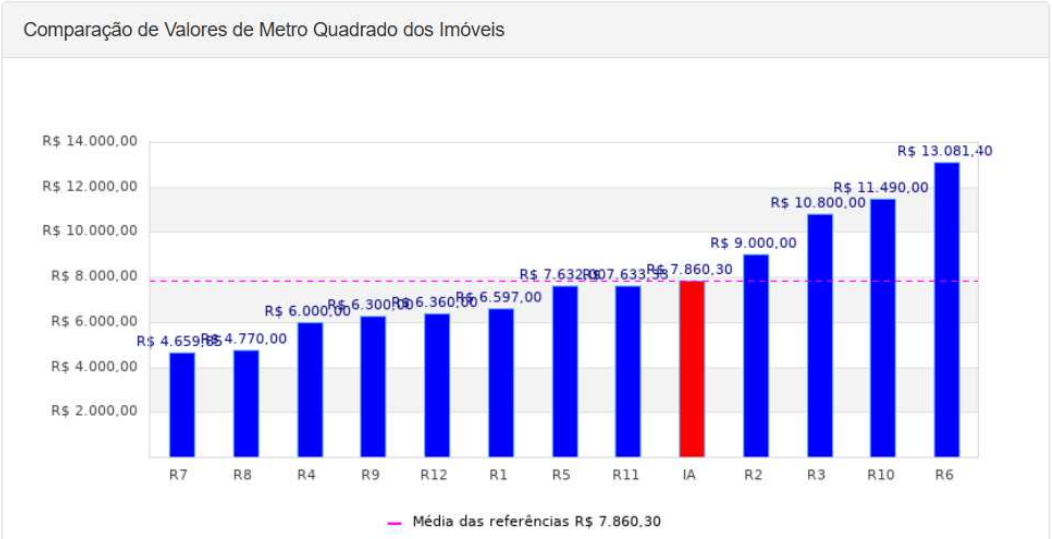


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14.5 - GRÁFICO COMPARATIVO





15. DAS EDIFICAÇÕES

15.1 - Para a adoção do Método evolutivo deve-se considerar e classificar a construção existente, após será aplicado o **CUB**, para identificação do valor atual mediante coeficiente de depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke*.

15.2 - A depreciação do imóvel deve ser analisada considerando-se, conjuntamente, seus aspectos **físicos, funcionais e construtivos**, mediante observação criteriosa das condições efetivamente verificadas durante a vistoria. No presente caso, trata-se de imóvel destinado ao uso residencial multifamiliar, que, ainda não se encontra totalmente finalizado. Conforme mencionado anteriormente encontra-se aproximadamente com 70% de sua obra concluída. Diante do estágio construtivo constatado, adota-se, para fins de avaliação, **fator de estágio de obra (FEO) = 0,70**, correspondente ao percentual estimado de conclusão da edificação na data da vistoria.

15.3 - CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Vida útil do bem: 60 anos

Idade do imóvel: 0 anos

Vida remanescente do bem: 60 anos

Percentual de vida útil já atingido: 0%

Padrão: R8 - A

Área construída em m²: 1.700,39

Custo Unitário Básico - CUB/M²: R$ 2.681,33 (Ref. julho /2026)

BDI: **25%** sob o CUB

Fórmula: M² x (CUB + BDI) x FEO

1.700,36 x (R$ 2.681,33 + 25%) x 0,70

Valor total da edificação: R$ 3.989.390,40

16. CONCLUSÃO

16.1 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Fator de Comercialização (FC): Todas as características que envolvem o referido imóvel, tais como de sua situação, localização, características físicas, bem como da conjuntura imobiliária local e outros aspectos, já foram devidamente consideradas nos cálculos do valor do terreno (vide itens anteriores), assim, o Fator de Comercialização adotado será igual **"1.2"** com base no mercado imobiliário de imóveis semelhantes na mesma região, respeitando os índices identificados. Do exposto anteriormente, o valor do imóvel resulta o valor do terreno mais o valor da edificação de acordo com a fórmula:

VI = (VT + VE) x FC

onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do Terreno

VE = Valor da edificação

FC = Fator comercialização

VI = (R$ 3.930.1551.00 + R$ 3.989.390,40) x 1.2

VI = R$ 9.503.449,68 (agosto/2026)

(nove milhões, quinhentos e três mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta e oito centavos)

16.2 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria *in loco*, análise da documentação apresentada e tratamento por métodos válidos, que o valor de mercado do imóvel desse Laudo pericial, é de **R$ 9.503.449,68 (nove milhões, quinhentos e três mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta e oito centavos).**

16.3 - O Perito pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 10% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido. Neste caso o estabelecido para a lide é de **5%**.

17. ASSINATURA/QRCODE CERTIFICADOR

Cotia, 24 de agosto de 2026



Perito Judicial: Adriano dos Santos

CRECISP nº 150.888

18. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

BDI - Benefícios e Despesas Indiretas

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

CUB - Custo Unitário Básico

FEO - Fator de Estágio de Obra

FO - Fator de Comercialização

IA – imóvel em avaliando

m² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V – Valor de venda

19. CURRÍCULO

ADRIANO DOS SANTOS

CRECISP 150888

CNAI 21866

Dados Pessoais

CPF: 228.171.998-71

Cidade: Cotia Estado: SP

Telefone: (11) 99546-6372

E-mail: adrianosantosperito@gmail.com

Formação

TTI- Técnico em transações imobiliárias (CRECI)

CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (COFECI)

Perícia Judicial (CRECI)

Gestão Ambiental e Desenvolvimento Sustentável (ANHEMBI/MORUMBI)

Direito e legislação ambiental (FACULDADE METROPOLITANA)

Experiência

Perito Judicial - Comarca de Mauá - 1º Vara da Família

Perito Judicial – Comarca de Cotia - 3º Vara Cível

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 1º Vara

Perito Judicial - Comarca de Itapecerica da Serra- 4º Vara

Perito Judicial - Comarca de Osasco- 4º Vara

Perito Judicial - Foro Central Barra Funda - 5ª Vara Criminal

Perito Judicial - Foro Regional II - Santo Amaro - 11º Vara

Assistente Técnico – Comarca de Carapicuíba

Assistente Técnico – Comarca de Itapecerica da Serra

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de São Roque

Assistente Técnico – Comarca de Sorocaba

Assistente Técnico – Comarca de Vargem Grande Paulista

Assistente Técnico – Comarca de Itatiba

Assistente Técnico – Comarca de São José dos Campos

Assistente Técnico – Comarca de Caçapava

Assistente Técnico – Comarca de Registro

Assistente Técnico – Comarca de Garuva-SC

20. ANEXOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — 15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 86.604 | ficha 01 | São Paulo, 27 de agosto de 19 84

IMÓVEL: Um terreno correspondente ao lote 16 da quadra 112,- situado à Rua Guararapes, no lugar denominado Brooklin Paulista Novo, no 30º Subdistrito Ibirapuera, e mede 10,00 metros-- de frente para a referida rua Guararapes, do lado direito mede 50,00 metros do lado esquerdo mede 50,00 metros, e nos fundos mede 10,00 metros encerrando a área de 500,00 metros quadrados, confrontando atualmente do lado direito de quem do -- imóvel olha para a rua com o predio nº 262, do lado esquerdo- com o predio nº 252, ambos da Rua Guararapes, e nos fundos -- confronta com o predio nº 251 da rua Nebraska. Contribuinte - nº 085.116.0012-4.
PROPRIETÁRIO: JOÃO EMENESIO PINTO, casado.
TITULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 56.825 no 11º Registro.
O Escrevente habilitado, _____ (Angelo Moacyr Gregolin)
O Oficial, _____

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

AV. 1 - 86.604 - São Paulo, 27 de agosto de 1.984.
Da escritura de 24 de julho de 1.984, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro 1.362, fls. 190, consta que o proprietário JOÃO EMENESIO PINTO, é casado com ESTHER CAMARGO... PINTO, pelo regime da comunhão de bens, em 1 de janeiro de .. 1.936, conforme prova a certidão extraida em 1 de janeiro de- 1.936, do livro 40-B, fls. nº 190 verso, do Cartório de Registro Civil do Subdistrito Santa Efigenia, desta Capital. O Escrevente habilitado, _____ (Angelo Moacyr Gregolin). - O Oficial, _____

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

AV. 2 - 86.604 - São Paulo, 27 de agosto de 1.984.
Da escritura de 24 de julho de 1.984, de notas do 21º Tabelião, desta Capital, livro 1362, fls. 190, consta que foi edificado no terreno da matricula um predio que recebeu o nº ...
-continua no verso -

matrícula 86.604 | ficha 01 verso

258 da Rua Guararapes, com a área construida de 118,00 metros quadrados, conforme prova o Auto de Conclusão nº 1.180/79, - expedido em 29 de agosto de 1.979, pela Prefeitura do Municipio de São Paulo, e encontra-se quites perante o IAPAS, conforme prova Certidão Negativa de Débito - CND, nº 000200, --- expedido em 29 de junho de 1.984, pela Agência Região Fiscal Santo Amaro. O Escrevente habilitado, _____ (Angelo - Moacyr Gregolin). O Oficial, _____

R. 3 - 86.604 - São Paulo, 27 de agosto de 1.984.
DOADORES: JOÃO EMENESIO PINTO, aposentado, RG. nº 6.947-M. -- Aeronautica, CPF. nº 030.288.798-91, e sua mulher ESTHER CA-- MARGO PINTO, do lar, RG. nº 1.253.113 - SP, dependente do CPF do marido, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Jacurici, nº 208, nesta Capital, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77.
DONATÁRIO: NEWTON DE CAMARGO PINTO, brasileiro, engenheiro -- quimico, RG. nº 4.579.720-SP e do CPF. nº 000.586.818-17, casado no regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, de acordo com o Pacto Antenupcial, das Notas do 13º Tabelião desta Capital, de 23.11.1979, livro 2.042, fls. 67vº,--- registrada sob nº 5.342, no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca com Silvana Rossi de Camargo Pinto, residente e domiciliado à rua Guararapes, nº 258, nesta Capital.
TITULO: Doação.
FORMA DO TITULO: Escritura de 24 de julho de 1.984, de notas do 21º Tabelião, desta Capital, livro 1362, fls. 190.
VALOR: Cr$ 9.586.116,70 (nove milhões quinhentos e oitenta e seis mil cento e dezesseis cruzeiros e setenta centavos). O - Escrevente habilitado, _____ (Angelo Moacyr Gregolin) O Oficial, _____

-continua na ficha 02 -

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PREFEITURA DE SÃO PAULO

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
085.116.0012-4	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R GUARARAPES, 258
BROOKLIN PAULISTA CEP 04561-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GUARARAPES, 258
BROOKLIN PAULISTA CEP 04561-000

Contribuinte(s):
CNPJ 26.823.619/0001-90 PICCOLO BOSCO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE L

Mensagens:
LIMITE DE DIFERENCA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	500
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	500
Testada (m):	10,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	211
Área ocupada pela construção (m²):	211
Ano da construção corrigido:	1984
Padrão da construção:	3-C
Uso:	comercial

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÍDA 211	X	CONSTRUÇÃO 3.052,00	X	OBSOLESC 0,5200					=	CONSTRUÇÃO 334.866,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 500	X	TERRENO 10.553,00	X	PROFUND 0,8944	X	TIPO TERR 1,0000	X	CONDOMIN 1,0000	X FRAÇÃO IDEAL 1,0000 =	TERR INCORPORADO 4.719.302,00	X	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	X	TERRENO	X	PROFUND	X	TIPO TERR	X	CONDOMIN	X FRAÇÃO IDEAL =	TERR NÃO INCORPORADO	X	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
5.054.168,00	X	0,015	+	15.716,67	=	91.529,19	X	1,000000	+	-51.516,99	=	40.012,20	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R$):

BASE DE CÁLCULO (C)		ALÍQUOTA		DESCONTO/ACRÉSCIMO		IMPOSTO CALCULADO		FAT ESPEC		DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS		IMPOSTO A PAGAR	
	X		+		=		X		+		=	0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R$):

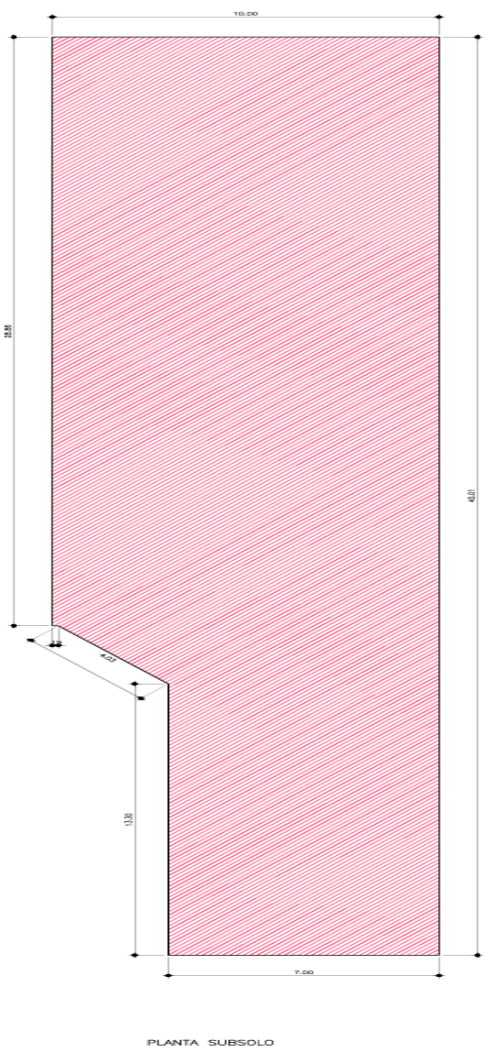
TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)		VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
40.012,20	-	0,00	+	0,00	=	40.012,20	10/02/2026

Data de Emissão: 11/05/2026
Número do Documento: 1.2026.001364802-1
Solicitante: ADRIANO DOS SANTOS (CPF 228.171.998-71)

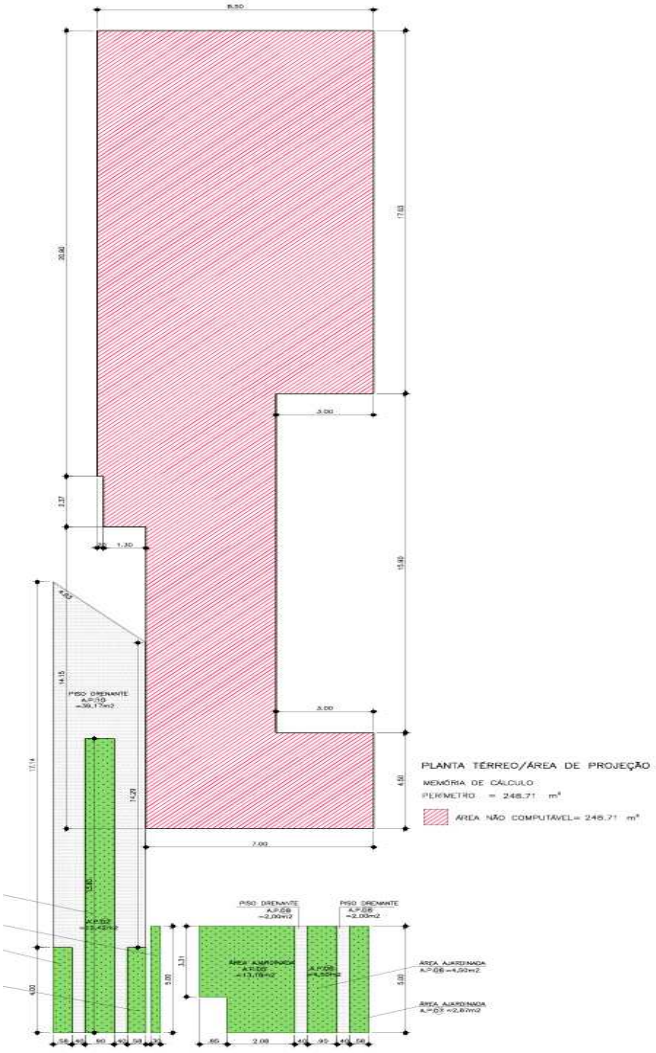
A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 09/08/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

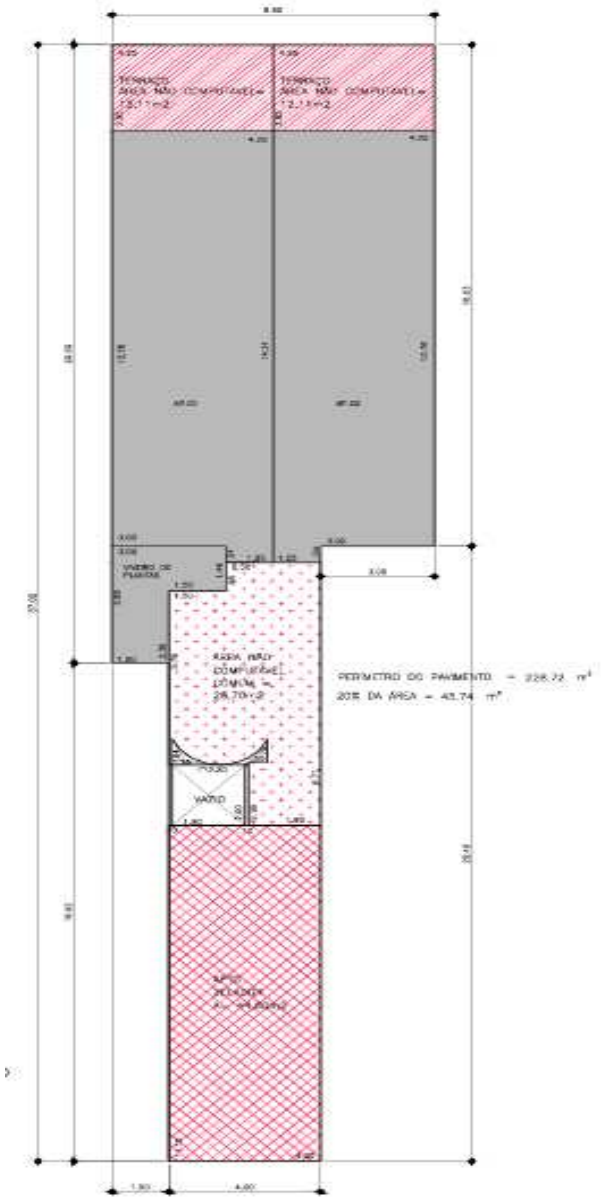


PLANTA SUBSOLO

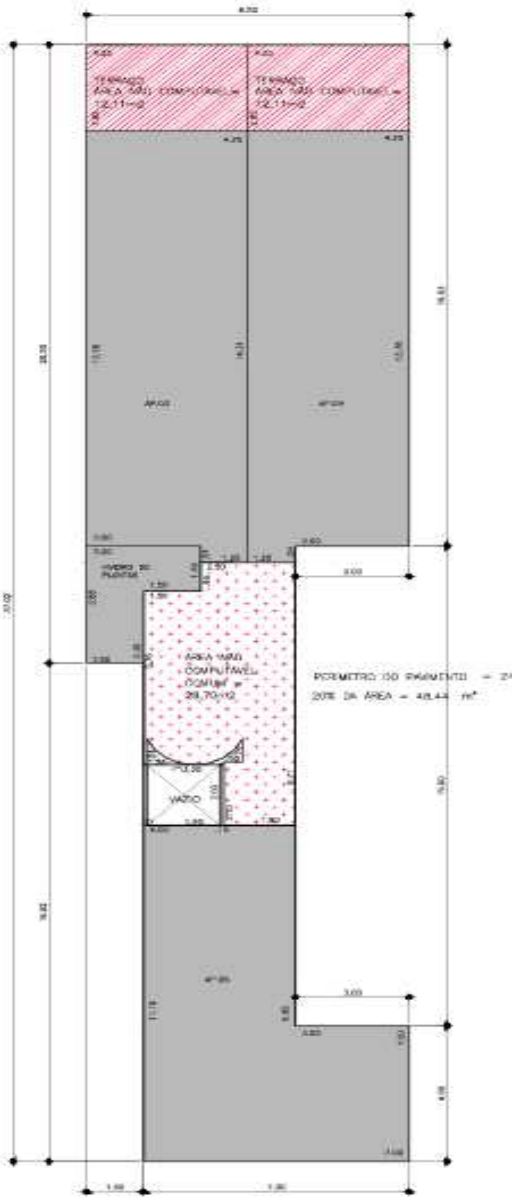


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

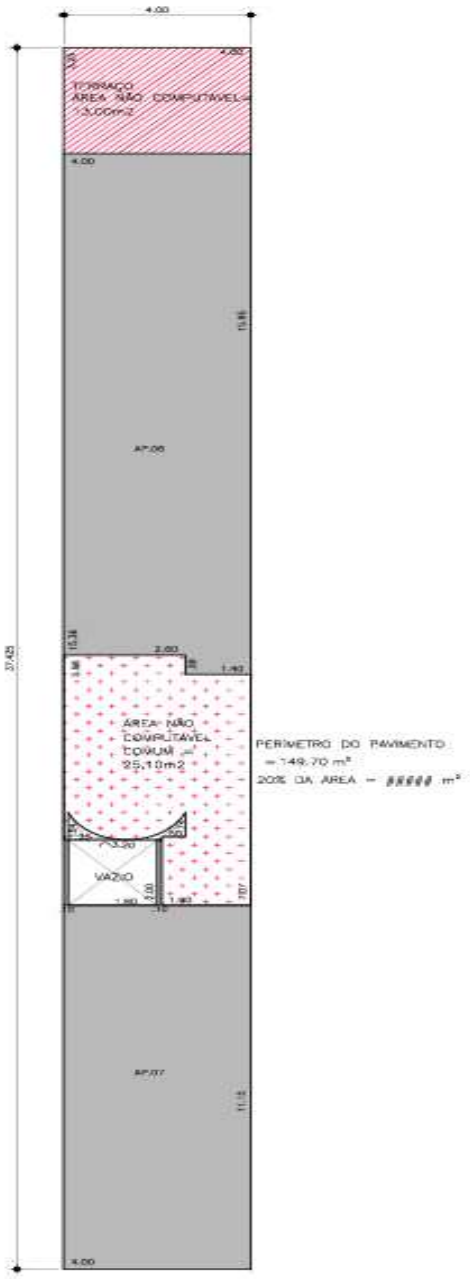
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



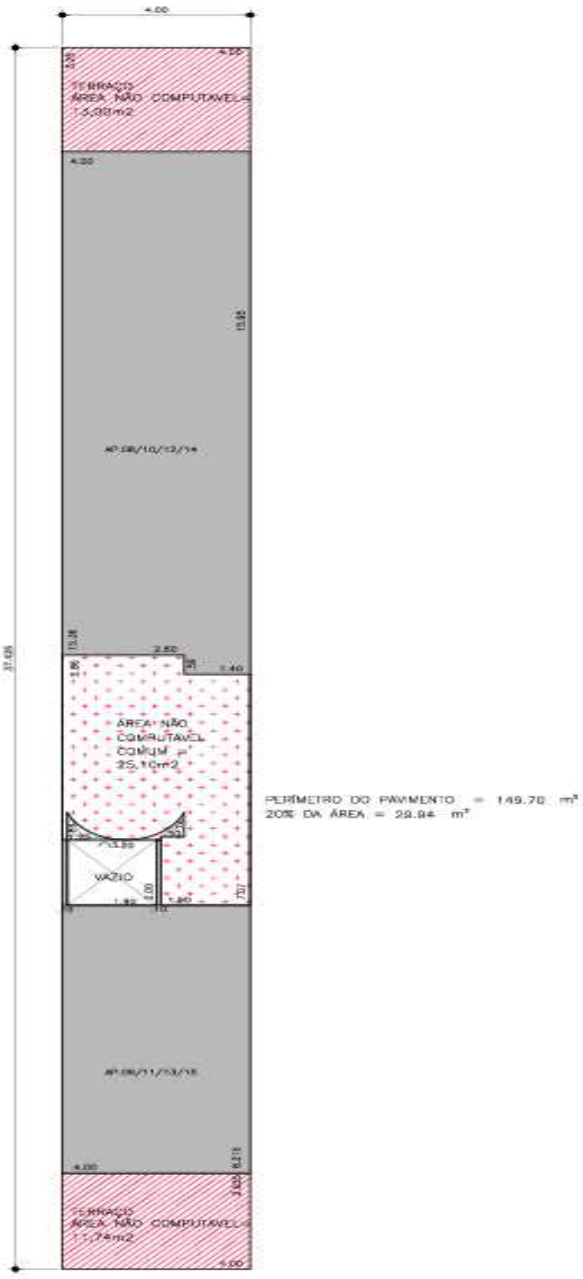
PLANTA 1º PAVIMENTO



PLANTA 2º PAVIMENTO



PLANTA 3º PAVIMENTO



PLANTA 4º AO 7º PAVIMENTO

ÁREA:

PAVIMENTO	A CONSTRUIR (M²)	
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL
SUBSOLO		405,67
PAV. TÉRREO		248,71
1° PAVIMENTO	126,86	24,23 + 44,40 = 68,63
2° PAVIMENTO	184,96	24,23
3° PAVIMENTO	107,27	13,00
4° AO 7° PAVIMENTO (X4)	95,53(X4)=382,12	24,74(X4)=98,96
ÁTICO		34,08
GUARITA		5,90
SUBTOTAL	801,21	899,18
TOTAL	1.700,39	

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 50%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 248,71m2 = 49,74%
COEF. APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA = 1,00
COEF. APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA = 2,00
COEF. APROVEITAMENTO DO PROJETO = $\frac{801,21}{500,00}$ = 1,6024
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OBJETO DE OUTORGA = 0,6024
ÁREA COMPUTÁVEL DO PROJETO = 801,21m²
ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA = 301,21m²

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Julho de 2026

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,84	258,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49
ago/25	302,85	0,21	3,20	4,31	343,05	0,22	4,49	4,80	258,99	0,18	1,29	3,53	317,19	0,45	5,52	5,67
set/25	303,37	0,17	3,38	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,85	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52
out/25	303,82	0,15	3,53	3,92	343,36	0,02	4,58	4,76	260,69	0,32	1,95	2,63	317,84	0,21	5,74	5,74
nov/25	304,64	0,27	3,81	3,98	344,15	0,23	4,82	4,97	261,59	0,35	2,30	2,50	317,84	0,00	5,74	5,74
dez/25	305,58	0,31	4,14	4,14	345,30	0,33	5,17	5,17	262,25	0,25	2,56	2,56	319,85	0,63	6,40	6,40
jan/26	306,44	0,28	0,28	4,19	345,89	0,17	0,17	5,28	263,46	0,46	0,46	2,55	319,85	0,00	0,00	6,40
fev/26	306,73	0,09	0,37	4,19	346,12	0,07	0,24	5,35	263,81	0,13	0,59	2,47	319,85	0,00	0,00	6,40
mar/26	307,03	0,10	0,47	4,17	346,29	0,05	0,29	5,38	264,26	0,17	0,77	2,37	319,85	0,00	0,00	6,40
abr/26	308,78	0,57	1,05	4,50	346,68	0,11	0,40	5,44	267,55	1,24	2,02	3,11	320,34	0,15	0,15	6,41
mai/26	312,61	1,24	2,30	5,11	351,38	1,36	1,76	5,45	270,33	1,04	3,08	4,55	326,14	1,81	1,97	6,59
jun/26	319,62	2,24	4,59	6,50	362,27	3,10	4,92	7,05	273,08	1,02	4,13	5,65	335,03	2,73	4,75	7,63
jul/26	321,05	0,45	5,06	6,23	363,66	0,38	5,32	6,24	274,53	0,53	4,68	6,19	337,04	0,60	5,37	6,73

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2026

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.272,21	57,01
Material	897,01	40,20
Despesas Administrativas	62,15	2,79
Total	2.231,37	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,46%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2026 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.186,73	0,50	R-1	2.681,61	0,43	R-1	3.242,79	0,48
PP-4	2.042,62	0,48	PP-4	2.498,31	0,47	R-8	2.618,33	0,48
R-8	1.945,55	0,50	R-8	2.231,37	0,45	R-16	2.835,37	0,45
PIS	1.519,47	0,41	R-16	2.168,48	0,46			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2026 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.587,16	0,44	CAL-8	2.737,41	0,43
CSL-8	2.230,85	0,46	CSL-8	2.401,30	0,47
CSL-16	2.976,33	0,45	CSL-16	3.139,51	0,47

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.382,75	0,29
GI	1.263,81	0,41

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP 1