

Opinião de Valor

Gran Loft

**Alameda São Luiz, 300, Casa 36 – Parque Frondoso
Cotia / SP**

MIKHAEL CHAHINE

Ref.: 25_54967

Maio de 2025

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1830
12º Andar – Torre 4
Itaim Bibi, São Paulo

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 08 de maio de 2025

MIKHAEL CHAHINE

REF: Imóvel residencial localizado na Alameda São Luiz, 300, Casa 36 – Parque Frondoso – Cotia/SP.

Atendendo à solicitação da MIKHAEL CHAHINE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda e na data-base maio de 2025.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

ISABELA DORA COSTA

MONASTERSKY: 14400445895

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



Assinado de forma digital por ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY: 14400445895
Dados: 2025.05.08 15:29:14 -03'00'

SUMÁRIO4

1. DOCUMENTAÇÃO.....5

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO6

 2.1. LOCALIZAÇÃO 6

3. METODOLOGIA EMPREGADA.....7

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL9

 4.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 9

5. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO.....12

APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA.....13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIKHAEL CHAHINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2026 às 15:11, sob o número WCOA26700316340. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004927-21.2023.8.26.0152 e código f1ycB8AV.

SUMÁRIO

INTERESSADO	MIKHAEL CHAHINE		
PROPRIETÁRIO	GRANJARDIM RESIDENCIAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.		
OCUPAÇÃO	Não Identificado (vistoria não realizada)		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	GRAN LOFT – CASA 36		
TIPOLOGIA	Residencial - Casa		
OBJETO	Endereço	Alameda São Luiz, 300, Casa 36	
	Bairro	Parque Frondoso	
	Cidade/UF	Cotia / SP	
	Área de Terreno	65,58 m ²	
	Área Construída	118,38 m ²	
	Área Privativa	83,58 m ²	
	Vagas Garagem	2	
DATA VISTORIA	Não Realizada	DATA BASE	maio-2025

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 618.000,00	Seiscentos E Dezoito Mil Reais
--------------------	---------------	-----------------------	---------------------------------------

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	Grau II	Grau III

1. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

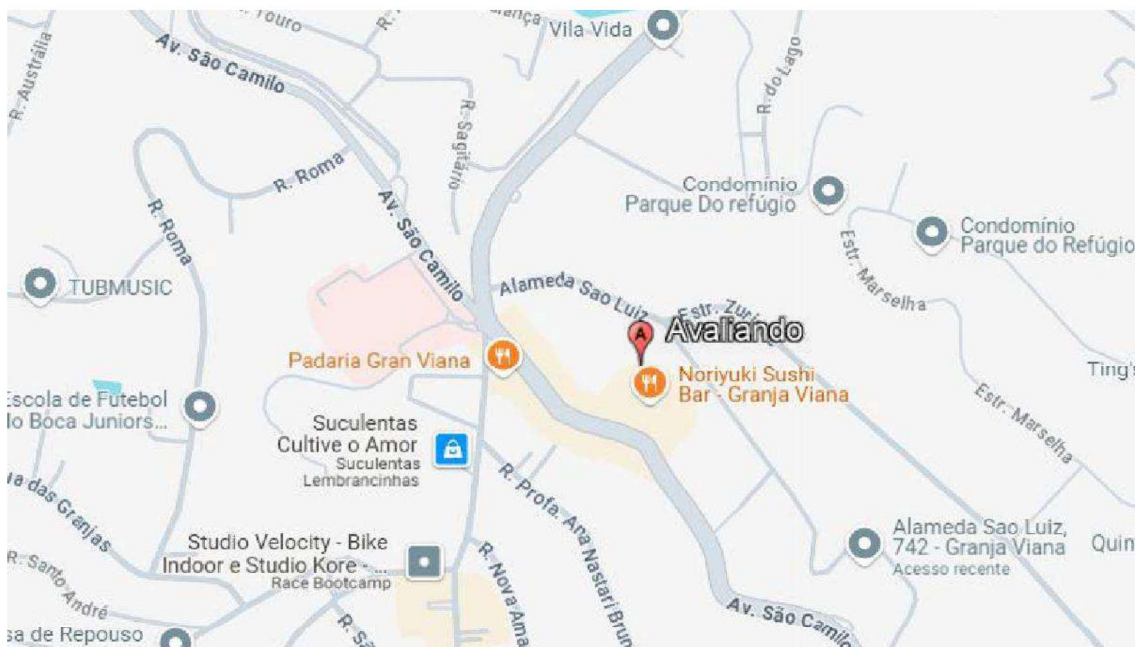
Matrícula

Número / Cartório:	152.581 / Serventia do Registro de Imóveis de Cotia/SP
Proprietário:	GRANJARDIM RESIDENCIAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.
Área de Terreno:	65,58 m ²
Área Construída:	118,38 m ²
Área Privativa:	83,58 m ²
Nº de Vagas:	2
Último ato praticado:	Av.05 em 22 de agosto de 2024 - Premonitória - Execução de título extrajudicial
Data da última emissão:	03/09/2024

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 400,0 m da Hospital São Camilo SP;
- ✓ 2,1 km do Pão de Açúcar;
- ✓ 2,3 km da Shopping Granja Vianna;
- ✓ 1,8 km da Rodovia Raposo Tavares.

3. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Casa Rústica		0,409	0,481	0,553
Casa Proletária		0,624	0,734	0,844
Casa Econômica		0,919	1,070	1,221
Casa Simples		1,251	1,497	1,743
Casa Média		1,903	2,154	2,355
Casa Superior		2,356	2,656	3,008
Casa Fina		3,331	3,865	4,399
Casa Luxo		Acima de 4,843		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área / vaga

Considera a valorização ou desvalorização de um imóvel tendo como base a relação entre o número de vagas de estacionamento e sua área. Imóveis com maior número de vagas por m² são mais valorizados do que aqueles com menos vagas por m².

4.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	4.440,44	5.224,05	6.007,66

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 5.224,05
A = Área Construída	118,38 m ²
V = Valor Total	R\$ 618.407,37
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 618.000,00

5. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 618.000,00 Seiscentos E Dezoito Mil Reais
--------------------	---------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY: 14400
445895

Assinado de forma digital por
ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2025.05.08 15:29:37
-03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



Larissa Mattos

Larissa Mattos Santos
Corretora
CRECI: 133617

Carlos Henrique David

Carlos Henrique David
Corretor
CRECI: 116375

Mariana Candida Ferreira

Mariana Candida Ferreira Menon
Corretora
CRECI: 243854-F

APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

Item	Endereço	Empreendimento	Índice Local	Áreas		Construções					Contato		
				Área Privativa	Área Construída	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Alameda São Luiz, 300	GRAN LOFT - CASA 36	100	83,58 m²	118,38 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio	2	-	-	-
1	Alameda São Luiz, 300	Gran Loft	100	125,00 m²	169,06 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio	2	Proprietário	Fabrizio Amatucci	(11) 98165-8282
2	Alameda São Luiz, 300	Gran Loft	100	83,58 m²	118,38 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio	1	Casa Noble	-	(11) 99556-0949
3	Alameda São Luiz, 300	Gran Loft	100	83,58 m²	118,38 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio	1	Casa Noble	-	(11) 99556-0949
4	Alameda São Luiz, 300	Gran Loft	100	125,00 m²	169,06 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio	2	Link In Imóveis	-	(11) 97258-3818
5	Alameda São Luiz, 300	Gran Loft	100	124,00 m²	169,06 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio	2	Paulista Imobiliária	Ricardo Calazans	(11) 95409-4081
6	Avenida São Camilo, 1647	Modern Townhouses	100	169,29 m²	188,55 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio (+)	2	V. Lume	-	(11) 3611-7189
7	Avenida São Camilo, 1647	Modern Townhouses	100	169,29 m²	188,55 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio (+)	2	Mentoria Imóveis	Juraci	(11) 96412-6659
8	Avenida São Camilo, 1647	Modern Townhouses	100	158,30 m²	178,65 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio (+)	2	V. Lume	-	(11) 3611-7189
9	Avenida São Camilo, 1647	Modern Townhouses	100	158,30 m²	178,65 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio (+)	2	V. Lume	-	(11) 3611-7189
10	Avenida São Camilo, 1647	Modern Townhouses	100	169,29 m²	188,55 m²	1 anos	70 anos	a - novo	casa médio (+)	2	Mentoria Imóveis	Juraci	(11) 96412-6659

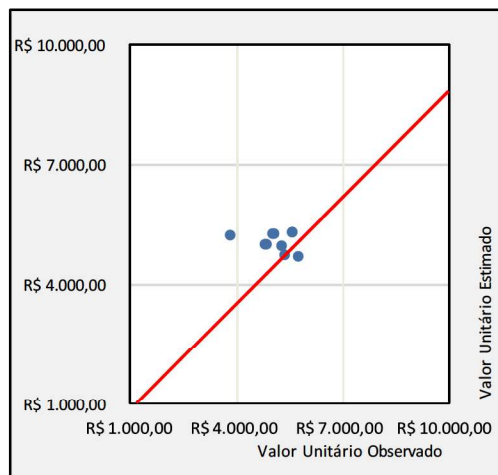
Cálculo

Item	Área Construída	Valores			Homogeneização (Fatores)			Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Padrão	Depreciação	Vagas		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	169,06 m²	R\$ 910.000,00	0,90	R\$ 4.844,43/m²	1,000	1,000	1,046	1,046	R\$ 5.065,12/m²
2	118,38 m²	R\$ 750.000,00	0,90	R\$ 5.701,98/m²	1,000	1,000	1,091	1,091	R\$ 6.218,07/m²
3	118,38 m²	R\$ 700.000,00	0,90	R\$ 5.321,84/m²	1,000	1,000	1,091	1,091	R\$ 5.803,53/m²
4	169,06 m²	R\$ 895.000,00	0,90	R\$ 4.764,58/m²	1,000	1,000	1,046	1,046	R\$ 4.981,63/m²
5	169,06 m²	R\$ 990.000,00	0,90	R\$ 5.270,32/m²	1,000	1,000	1,046	1,046	R\$ 5.510,41/m²
6	188,55 m²	R\$ 1.056.000,00	0,90	R\$ 5.040,57/m²	0,932	1,000	1,060	0,992	R\$ 4.998,39/m²
7	188,55 m²	R\$ 799.000,00	0,90	R\$ 3.813,84/m²	0,932	1,000	1,060	0,992	R\$ 3.781,93/m²
8	178,65 m²	R\$ 1.100.000,00	0,90	R\$ 5.541,56/m²	0,932	1,000	1,053	0,985	R\$ 5.455,72/m²
9	178,65 m²	R\$ 1.100.000,00	0,90	R\$ 5.541,56/m²	0,932	1,000	1,053	0,985	R\$ 5.455,72/m²
10	188,55 m²	R\$ 1.050.000,00	0,90	R\$ 5.011,93/m²	0,932	1,000	1,060	0,992	R\$ 4.969,99/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	10	Área Construída	118,38 m ²
Graus de liberdade:	9	Idade:	1 anos
tc (tabelado):	1,383	Vida útil:	70 anos
Amplitude:	R\$ 567,80/m ²	Padrão:	casa médio
Limite inferior:	R\$ 4.940,15/m ²	Conservação:	a - novo
Média:	R\$ 5.224,05/m ²		
Limite superior:	R\$ 5.507,95/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 3.781,93/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 3.656,84/m ²
Valor máximo:	R\$ 6.218,07/m ²	Média:	R\$ 5.224,05/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 6.791,27/m ²

Ajuste: Paradigma x Avaliando		
Fator de testada (Avaliado)	1,0000	
Fator final	1,0000	
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R\$ 4.440,44/m ²	R\$ 4.440,44/m ²
Média:	R\$ 5.224,05/m²	R\$ 5.224,05/m²
Limite superior:	R\$ 6.007,66/m ²	R\$ 6.007,66/m ²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores								
Item	Descrição	Grau						
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.								
Pontuação								11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

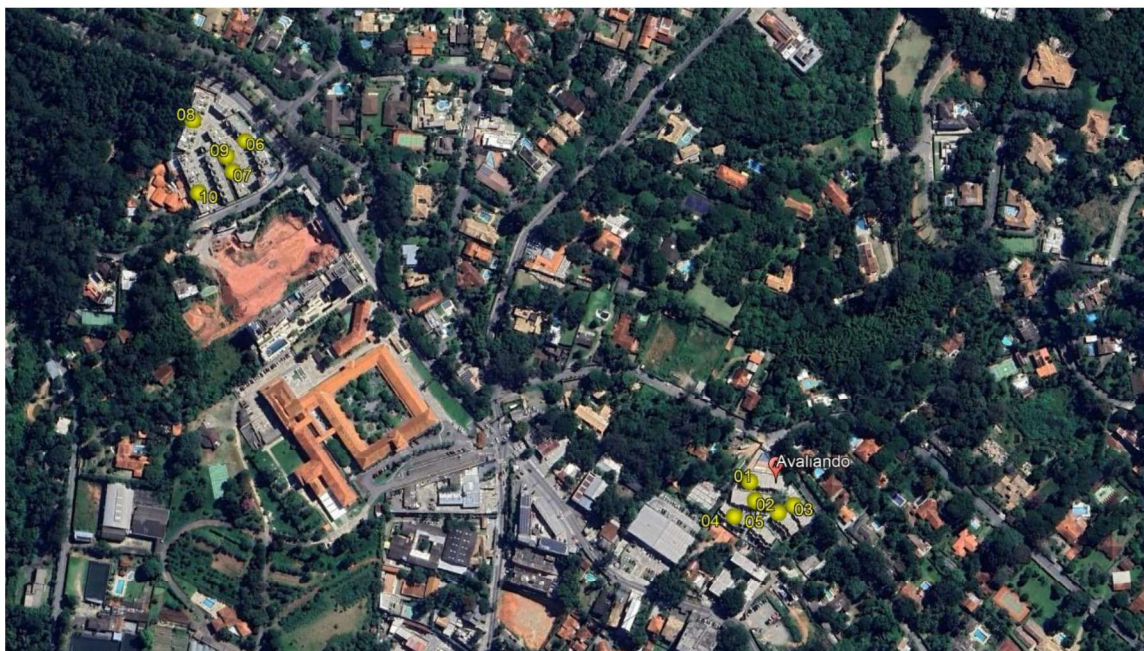
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III
------------------------	---------	-------------------	----------

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1 a 5



Elemento 6 a 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIKHAEL CHAHINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2026 às 15:11, sob o número WCOA26700316340. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004927-21.2023.8.26.0152 e código f1ycB8AV.

LAUDO_Granjardim_SP_2025.05.08.pdf

Documento número #eb2e5260-e325-45e7-b2ec-ad6ec1573d29

Hash do documento original (SHA256): 987b2d8758a3ea9d90f446a36407219c25e2c6ee90319a74e4d40ca210a93282

Assinaturas

✓ **Carlos Henrique David**

Assinou em 12 mai 2025 às 15:06:54

CLIK REPRODUÇÃO PROIBIDA
12/05/2025 15:06:54
Carlos Henrique David
Carlos Henrique David

✓ **Mariana Candida Ferreira**

Assinou em 12 mai 2025 às 15:11:22

CLIK REPRODUÇÃO PROIBIDA
12/05/2025 15:11:22
Mariana Candida Ferreira
Mariana Candida Ferreira

✓ **Larissa Mattos**

Assinou em 09 mai 2025 às 17:01:02

CLIK REPRODUÇÃO PROIBIDA
09/05/2025 17:01:02
Larissa Mattos
Larissa Mattos

Log

- 09 mai 2025, 14:59:51 Operador com email contato@binswanger.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 criou este documento número eb2e5260-e325-45e7-b2ec-ad6ec1573d29. Data limite para assinatura do documento: 08 de junho de 2025 (14:59). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 09 mai 2025, 15:01:53 Operador com email contato@binswanger.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 12 de junho de 2025 (12:07).
- 09 mai 2025, 15:01:53 Operador com email contato@binswanger.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 adicionou à Lista de Assinatura: kaike@binswanger.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Carlos Henrique David.

- 09 mai 2025, 15:01:53 Operador com email contato@binswanger.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 adicionou à Lista de Assinatura: Imattos@binswanger.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Larissa Mattos.
- 09 mai 2025, 15:01:53 Operador com email contato@binswanger.com.br na Conta 15a250f3-90b8-4798-a830-06f1ff00aa31 adicionou à Lista de Assinatura: mmenon@binswanger.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mariana Candida Ferreira.
- 09 mai 2025, 17:01:02 Larissa Mattos assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail Imattos@binswanger.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 458f32(...), vide anexo manuscript_09 mai 2025, 17-00-41.png. IP: 186.220.37.232. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5693299 e longitude -46.5686461. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1200.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 mai 2025, 15:06:54 Carlos Henrique David assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail kaike@binswanger.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 898b8b(...), vide anexo manuscript_12 mai 2025, 15-02-31.png. IP: 200.212.81.50. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.590837 e longitude -46.685982. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1200.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 mai 2025, 15:11:22 Mariana Candida Ferreira assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mmenon@binswanger.com.br. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e305a8(...), vide anexo manuscript_12 mai 2025, 10-30-26.png. IP: 200.212.81.50. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.59072418265015 e longitude -46.68589729753227. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1200.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 mai 2025, 15:11:23 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número eb2e5260-e325-45e7-b2ec-ad6ec1573d29.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº eb2e5260-e325-45e7-b2ec-ad6ec1573d29, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Carlos Henrique David

Assinou o documento em 12 mai 2025 às 15:06:54

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 898b8b(...)

A digital signature stamp for Carlos Henrique David. It features the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'k' in a square) on the left. To the right, the text reads 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' in all caps, followed by the date and time '12/05/2025 15:06:45'. Below this, the signature 'Carlos Henrique David' is written in a cursive script.

Carlos Henrique David
manuscript_12 mai 2025, 15-02-31.png

Mariana Candida Ferreira

Assinou o documento em 12 mai 2025 às 15:11:22

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e305a8(...)

A digital signature stamp for Mariana Candida Ferreira. It features the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'k' in a square) on the left. To the right, the text reads 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' in all caps, followed by the date and time '12/05/2025 10:30:29'. Below this, the signature 'Mariana Candida Ferreira' is written in a cursive script.

Mariana Candida Ferreira
manuscript_12 mai 2025, 10-30-26.png

Larissa Mattos

Assinou o documento em 09 mai 2025 às 17:01:02

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 458f32(...)

A digital signature stamp for Larissa Mattos. It features the Clicksign logo (a stylized 'C' and 'k' in a square) on the left. To the right, the text reads 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' in all caps, followed by the date and time '09/05/2025 17:00:48'. Below this, the signature 'Larissa Mattos' is written in a cursive script.

Larissa Mattos
manuscript_09 mai 2025, 17-00-41.png



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

2ª Vara Cível

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1251, Cotia-SP -

E-mail: upjl3cvfamcotia@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo: **1004927-21.2023.8.26.0152 - Execução de Título Extrajudicial**
 Exequente: **Mastermade Comércio de Madeiras Ltda**
 Executado: **Granjardim Residencial Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**

Meritíssimo Juiz de Direito, Doutor CLAUDIA GUIMARAES DOS SANTOS (Juiz de Direito

Vistos.

Defiro alienação por meio eletrônico, nos termos do art. 879, II, 882 e seguintes, do Código de Processo Civil.

Para o mister, nos termos do art. 246 das NSCGJ, nomeio **Leiloeiro Oficial, Sr. Wesley Oliveira Ascanio, inscrito na JUCESP sob o nº 1.137**, para realização do ato, com divulgação e captação de lances através do portal da rede.

Fica estabelecido o preço mínimo da venda aquele constante da avaliação, devidamente atualizado.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, nos 3 dias seguintes ao início da 1ª hasta pública, seguir-se-á, sem interrupção o 2º pregão, que se estenderá por no mínimo 20 dias. Em 2º pregão não serão aceitos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado.

Desde já anoto que somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Intime-se a empresa para as providências necessárias, indicando a data com antecedência mínima de 15 dias, cabendo-lhe a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

Fixo ainda em 5% sobre a transação a comissão do leiloeiro, a cargo do arrematante, não se incluindo no valor do lance.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA**

2ª Vara Cível

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1251, Cotia-SP -
E-mail: upjl3cvfamcotia@tjsp.jus.br

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Deverão ser cientificados o(s) executado(s) e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Intime-se a empresa leiloeira, por e-mail.

I

Cotia, 25 de abril de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0940/2026, encaminhada para publicação.

Advogado
Mikhael Chahine (OAB 51142/SP)

Forma
DJEN

Teor do ato: "Vistos. Defiro alienação por meio eletrônico, nos termos do art. 879, II, 882 e seguintes, do Código de Processo Civil. Para o mister, nos termos do art. 246 das NSCGJ, nomeio Leiloeiro Oficial, Sr. Wesley Oliveira Ascanio, inscrito na JUCESP sob o nº 1.137, para realização do ato, com divulgação e captação de lances através do portal da rede. Fica estabelecido o preço mínimo da venda aquele constante da avaliação, devidamente atualizado. Não havendo lance superior à importância da avaliação, nos 3 dias seguintes ao início da 1ª hasta publica, seguir-se-á, sem interrupção o 2º pregão, que se estenderá por no mínimo 20 dias. Em 2º pregão não serão aceitos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado. Desde já anoto que somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Intime-se a empresa para as providências necessárias, indicando a data com antecedência mínima de 15 dias, cabendo-lhe a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Fixo ainda em 5% sobre a transação a comissão do leiloeiro, a cargo do arrematante, não se incluindo no valor do lance. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. Deverão ser identificados o(s) executado(s) e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Intime-se a empresa leiloeira, por e-mail."

Cotia, 27 de abril de 2026.