

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Imóvel Avaliando:** Um Imóvel predial, sendo residencial, localizado na José de Oliveira, 238, no bairro Jardim do Sol, no município de Sorocaba com área útil de 185 m<sup>2</sup>.

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização com fator de negociação de 0,90.

**Interessado:** A quem se interessar do mercado imobiliário

**Valor de mercado:** R\$ 456.750,00 (quatrocentos e cinquenta e seis mil e setecentos e cinquenta reais)

**Corretor de imóveis:** Caio Godoy Moreira -CRECI/SP 204458-f  
Contato: [caiogodz@hotmai.com](mailto:caiogodz@hotmai.com) / 11 99944-2053

**Data de expedição:** 28 de Setembro de 2022



ANEXO

| LINK  | VALOR ANÚNCIO  | COEF  | VALOR REAL     |
|---|----------------|-------|----------------|
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-do-sol-sorocaba-co-186m2-id-2515336459/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-do-sol-sorocaba-co-186m2-id-2515336459/</a> | R\$ 330.000,00 | 0,9   | R\$ 297.000,00 |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-do-sol-sorocaba-sp-150m2-id-2519888184/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-do-sol-sorocaba-sp-150m2-id-2519888184/</a> | R\$ 580.000,00 | 0,9   | R\$ 522.000,00 |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-do-sol-sorocaba-sp-194m2-id-2514180076/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-do-sol-sorocaba-sp-194m2-id-2514180076/</a> | R\$ 600.000,00 | 0,9   | R\$ 540.000,00 |
| <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-</a>   | R\$ 520.000,00 | 0,9   | R\$ 468.000,00 |
|   |                | média | R\$ 456.750,00 |



R\$ 330.000

Sobrado com 186,56 m² de área construída: 2 Dormitórios, Sala de estar, Cozinha, Imob.

Rua Eugênio Leite, Jardim do Sol

186 m² 2 2 1

Telefone

Mensagem



R\$ 580.000

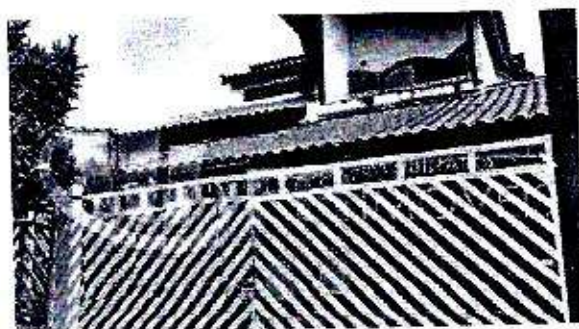
A casa está localizada no bairro Jardim do Sol possui 150 metros de área construída.

Rua Eugênio Leite, Jardim do Sol

150 m² 3 2 1

Telefone

Mensagem



R\$ 600.000

IPTU R\$ 900

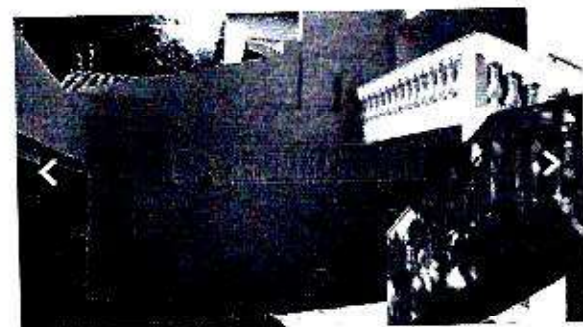
LINDA CASA A VENDA NO BAIRRO JARDIM DO SOL ZONA LESTE - SOROCABA mais

Jardim do Sol, Sorocaba

194 m² 2 4 4

Telefone

Mensagem



R\$ 520.000

Ótima casa no Jardim do sol, Sorocaba SP Localizada próxima da Avenida São mais

Rua Benedito de Campos, Jardim do Sol

172 m² 2 3 1

Telefone

Mensagem





Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**CAIO ANDREATTA DE GODOY MOREIRA**  
**CRECI/SP Nº 204458-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, item Secretaria, certidão, protocolado na sede do CRECI da 2ª Região, Rua Pamplona nº 1200, Edifício Corretor de Imóveis, térreo, São Paulo/SP ou em qualquer uma de suas Delegacias, mediante o recolhimento da taxa administrativa.

Código de autenticidade: **0D53C08E01**

Data/hora de emissão: **30 de setembro de 2022 às 17h36m38s**

Válida até: **17h36m38s de 30 de outubro de 2022**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

## AVALIAÇÃO

Avaliação de imóvel para venda.

Segue avaliação para o imóvel de matrícula 83.076 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba do Estado de São Paulo, sendo uma casa localizada na Rua José de Oliveira, 238 - Bairro Jardim Sol-Do, Sorocaba/SP- CEP 18.017-029

### Área:

Testada Principal: 7,43 m

Área Terreno: 126,51 m<sup>2</sup>

Área Construída: 185,00 m<sup>2</sup>

### Imóvel:

Sobrado residencial com área de 185m<sup>2</sup> e garagem.

### Valor:

De acordo com casas similares e com base nos elementos comparativos de mercado o valor de mercado é de R\$470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais)

São Paulo, 22 de setembro de 2022

Atenciosamente,

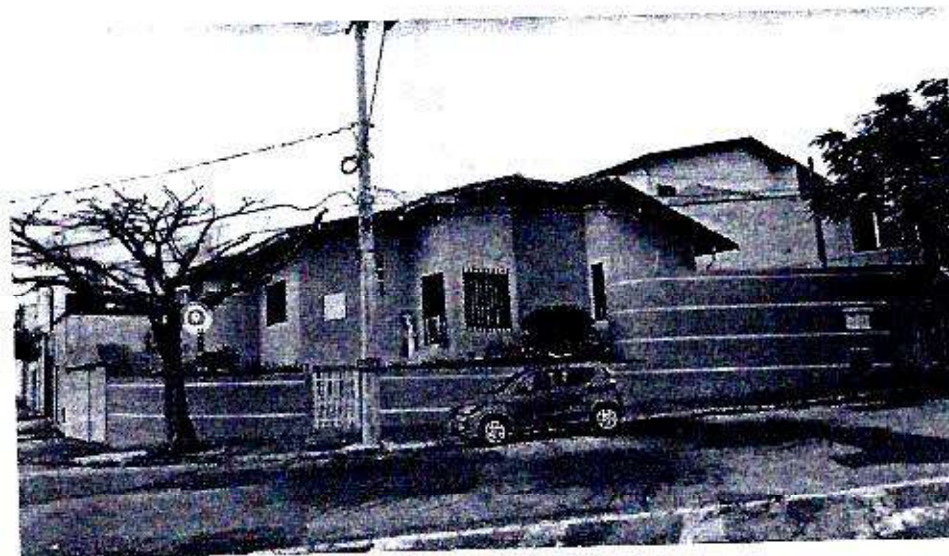
André Ferreira Gonçalves - Creci nº 228757

E-mail: andregoncalvescorretagem@gmail.com

Celular: (12) 99766-7207



(Anexo) - Fotos



A handwritten signature or scribble in black ink, located at the bottom left of the page. It consists of several overlapping, fluid lines that are difficult to decipher as a specific name.



(Anexo) - Referências de mercado



Casa com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 207 m² por R\$ 450.000

R\$ 450.000



Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 200 m² por R\$ 420.000

R\$ 420.000



Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 251 m² por R\$ 540.000

R\$ 540.000

A handwritten signature in black ink, appearing to be "FERNANDO ANTONIO BONADIE".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO BONADIE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2022 às 11:11, sob o número WSV222701616700. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000783-75.2017.8.26.0590 e código 9162478.



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**ANDRE FERREIRA GONÇALVES**  
**CRECVSP Nº 228757-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "**ATIVO**". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, item Secretaria, certidão, protocolado na sede do CRECI da 2ª Região, Rua Pamplona nº 1200, Edifício Corretor de Imóveis, térreo, São Paulo/SP ou em qualquer uma de suas Delegacias, mediante o recolhimento da taxa administrativa.

Código de autenticidade: **83968256E2**

Data/hora de emissão: **30 de setembro de 2022 às 17h35m1s**

Válida até: **17h35m1s de 30 de outubro de 2022**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL:

Tipo: Residencial

Endereço: Rua Jose de Oliveira, 238

Distrito: Jardim Sol- Do

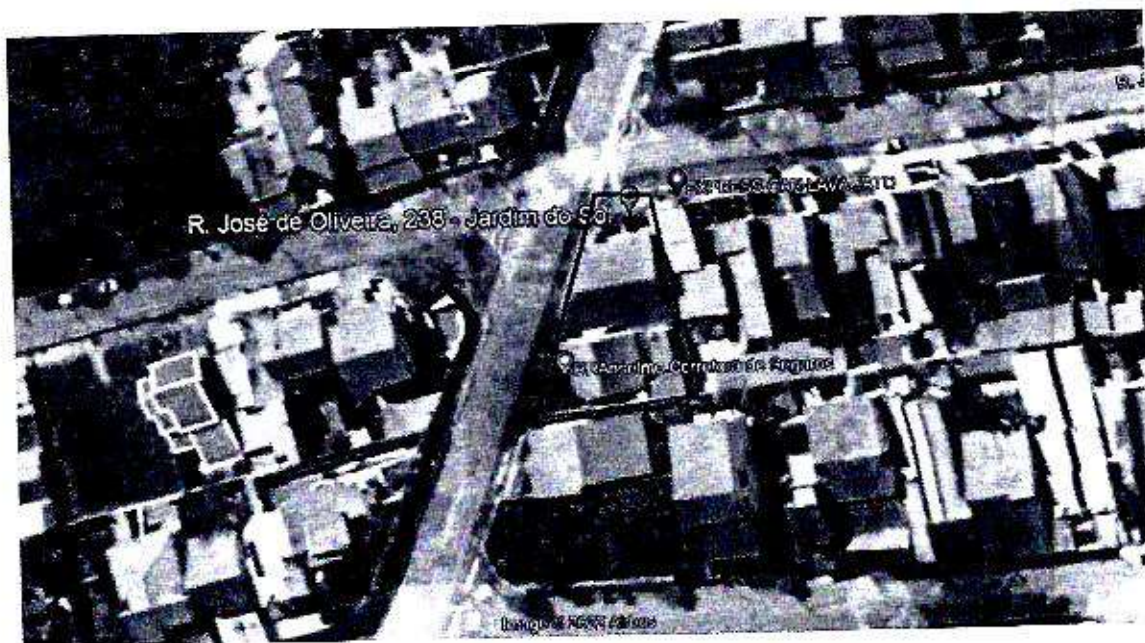
Cidade: Sorocaba

Estado: São Paulo

Área Construída: 185,00m<sup>2</sup>

Observações gerais: Considerado imóvel residencial tipo casa

### Imagens:





**METODOLOGIA UTILIZADA:**

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.

**VALOR ADOTADO:**

R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

*João Tavares Neto*

26 DE SETEMBRO DE 2022

JOÃO ANTUNES TAVARES NETO – CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 54.970-F



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**JOÃO ANTUNES TAVARES NETO**  
**CRECI/SP Nº 054970-F**

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "**ATIVO**". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, item Secretaria, certidão, protocolado na sede do CRECI da 2ª Região, Rua Pamplona nº 1200, Edifício Corretor de Imóveis, térreo, São Paulo/SP ou em qualquer uma de suas Delegacias, mediante o recolhimento da taxa administrativa.

Código de autenticidade: **56534011D1**

Data/hora de emissão: **30 de setembro de 2022 às 17h35m55s**

Válida até: **17h35m55s de 30 de outubro de 2022**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de São Vicente  
 FORO DE SÃO VICENTE  
 2ª VARA CÍVEL  
 RUA JACOB EMERICH, 1367, SÃO VICENTE-SP - CEP 11310-906  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0000783-75.2017.8.26.0590**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**  
 Exequente: **Joao Marcos Leite e outro**  
 Executado: **Roice Fulco Sobrinho**  
 LP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Roberto Negreiros Velloso

Vistos.

Fls. 362: Ante a inércia da parte executada em comprovar que o bem penhorado às fls. 325/326 é de família, o feito deve prosseguir.

Homologo o valor médio de avaliação apresentado pela parte exequente às fls. 329, R\$ 458.916,67.

Intime-se a Fazenda Pública Municipal de Sorocaba para que informe o débito tributário atualizado do imóvel (fls.315/318).

Após, tornem.

Int.

São Vicente, 30 de novembro de 2022.

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