

PTAM**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da
Comarca de Sorocaba

Processo: 1005386-07.2018.8.26.0602

IMÓVEL: Da matrícula nº 142.496 folha 1 livro 2 do Registro Geral do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, prédio sob nº 620, da Rua Comandante Salgado, Vila Hortência, construído em terreno que mede 5,00 metros de frente, por 23,00 metros da frente aos fundos, cadastro municipal de nº 54.63.12.0185.01.000, desta Comarca de Sorocaba/SP, CEP 18020-264.

Prezado(a) Senhor(a);

Venho por meio deste Parecer com base nas Resoluções e Atos normativos do COFECI bem como preceitos da ABNT – NBR 14653, apresentar a
V. Senhoria o resultado da avaliação do imóvel acima referenciado.

O presente Parecer foi elaborado com as informações disponíveis no momento da vistoria e em nossa pesquisa de transações e ofertas no mercado imobiliário da região, sendo que seu conteúdo será válido somente por um período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado de conservação do imóvel e condicionante do próprio mercado.

Como de praxe, todos os direitos de reprodução e divulgação deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, são de propriedade do Perito Avaliador, inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, mantido pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) e pelo CRECI 2ª

Região- São Paulo.

Atenciosamente



Carlos Alberto Athie de Andrade

Corretor de Imóveis

Perito Avaliador Imobiliário

CreCI 66494-F

CNAI-Cofeci 10685

15 98126-9683

e-mail: carlos.athie.creci@gmail.com

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

1 – SOLICITANTE

Doutor Marcos José Corrêa

MM. Juiz da 4º Vara Cível da Comarca de Sorocaba - SP

Proprietário: VALDECI PEREIRA, portador da cédula de identidade RG nº 18.959,151, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 026,906,458-31, casado com MARIA EDINA PEREIRA, portadora da cédula de identidade RG nº. 20,695.015-9, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº. 106,057.288-52, residentes e domiciliados na Rua Comandante Salgado número 620 Vila. Hortência - CEP: 18020-164 - Sorocaba/SP



Vista frontal do Imóvel Avaliando

LOCALIZAÇÃO

Logradouro:	Rua Comandante Salgado 620.
Bairro:	Vila Hortência
Localidade / UF:	Sorocaba/SP.
CEP:	18020-164

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

2. Índice

1. Apresentação do trabalho.....	pág. 01
2. Solicitante e endereço do imóvel em avaliação.....	pág. 02
3. Índice.....	pág. 03
4. Objetivo, Número do Parecer.....	pág. 04
5. Da competência / ABNT- NBR 14653.....	pág. 05
6. Abreviaturas.....	pág. 06
7. Preliminares /vistoria/descrição do imóvel	pág. 07/09
8. Características do Bairro.....	pág. 10/12
9. Confrontações	pág. 13
10. Mapa de Localização / Vista aérea por satélite.....	pág. 14/16
11. Documentação em anexo.....	pág. 17
12. Fotos do Imóvel Avaliando.....	pág. 18/26
13. Metodologia aplicada.....	pág. 27
14. Fontes de pesquisa imóveis referenciais.....	pág. 28
15. Fotos de Imóveis referenciais.....	pág. 29/37
16. Homogeneização de dados imóvel . (ANEXO III).....	pág. 38
17. Nota de Esclarecimento	pág. 39
18. Conclusão do Parecer	pág. 40
19. Dados e Currículo do corretor emitente do PTAM.....	pág. 41/43

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

3- OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel, Um lote de terreno e suas edificações sob nº 620 da Rua Comandante Salgado, Vila. Hortência - CEP: 18020-164 - Sorocaba/SP

Obs.:

Imóvel de uso residencial, em terreno medindo 115,00 m2 (Matrícula nº 142.496 folha 1 livro 2 do Registro Geral do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA), com 88,20 m2 de área construída.

- ✓ A metragem do terreno aferida no local de 115,00 metros quadrados esta em desconformidade com a metragem aferida pela Prefeitura Municipal na CERTIDÃO DO IMÓVEL de Nº: 0.338.352/24-09 (Anexo II), isto é 180,00 metros quadrados, diferença de 65 m2 (sessenta e cinco metros quadrados).
- ✓ Com base no cadastro da Prefeitura, o mesmo acha-se sem débitos com os cofres Públicos Municipais até a presente data de elaboração do Laudo Pericial, (Anexo II)

4 – NUMERO DESTE PARECER - “ PTAM ”

“PTAM – CAAA 078 * 05/2024”

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

5. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78).

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5.1 – Partes da ABNT / NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

6 – Abreviaturas

- **IA** - Imóvel em Avaliação
- **CRECI-SP** - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
- **CNAI** - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
- **Art.** - Artigo
- **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- **NBR** - Normas Brasileiras
- **R** - Referenciais
- **V.V** - Valor de venda
- **V.L** - Valor da locação
- **T.C** - Área Total construída
- **T. T** - Área Total do Terreno
- **AT** - Área do terreno
- **C.M2** - Custo por metro quadrado
- **V. G.V** ou **V. G.L** - Valor global da venda ou locação
- **V.M** - Valor médio
- **TG** - Total Geral
- **MG** - Média geral
- **A.C** - Idade aparente da construção
- **DTC** - Depreciação por Tempo de Construção
- **R. F. D** - Resultado do fator de depreciação.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

7. PRELIMINARES

Por intimação do MM. Juiz da 4ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, Doutor Marcos José Corrêa, constitui objeto do presente trabalho, o parecer de valoração para efeito de **Valor Real** para **VENDA** do referido Imóvel.

O imóvel objeto deste parecer, está inserido na Matrícula 142.496, folha 1, Livro 2 do Registro Geral e do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA Imóvel cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Sorocaba sob número: 54.62.12.0185.01.000.

7.2 Descrição na Matrícula 142.496

“IMÓVEL: 0 prédio sob nº 620, da Rua Comandante Salgado, Vila Hortência, construído em terreno que mede 5,00 metros de frente, por 23,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado, com propriedade de Reomello Meniconi; de outro lado e fundos com propriedade de José Prestes de Barros.

CADASTRO:- 54.63.12.0185.01.000.

7.3 VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "*in Loco*" por este subscritor em 21 /05 /2024 no período da manhã, fui recebido e acompanhado pelo Senhor VALDECI PEREIRA, RG. nº 18.959,151-SSP/SP. Foi verificada a idade aparente do imóvel e analisado o estado de conservação e possíveis avarias e benfeitorias realizadas, bem como a qualidade do material utilizado em sua edificação.

Localização GPS: -S 23°30.460', - WO 47°26.367'

Equipamentos utilizados na Vistoria Técnica:

Trena Laser Bosch GLM 50

GPSmap 76 CSx (Garmin)

Drone DJI

Maquina fotográfica Nikon D5300

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

8 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel estritamente residencial de Médio Padrão, terreno em aclive com o nível da rua, com aproximadamente quarenta anos de construção, reformas/melhorias gerais executadas há aproximadamente seis anos, imóvel com acesso pela Rua Comandante Salgado 620. Possui a área total de 115,00 metros quadrados; e 88,20 metros quadrados de área construída, garagem coberta para um veículo de médio e pequeno porte.

- Imóvel com acessibilidade prejudicada, o acesso ao seu interior é realizado por meio de escada.
- Um imóvel com acessibilidade prejudicada pode ter impacto negativo no seu valor de mercado. Imóveis que só podem ser acessados por escadas, sem opções de acessibilidade como rampas ou elevadores, são menos atrativos para um grupo significativo de compradores, incluindo pessoas idosas, com mobilidade reduzida ou com deficiência. Isso pode reduzir a demanda pelo imóvel, resultando em uma depreciação do seu valor.
- **Neste caso aplica-se percentual depreciativo de 6% sobre o valor final aferido.**

OBS: A metragem do terreno aferida no local esta em desconformidade com a metragem aferida pela Prefeitura Municipal com diferença de 65 m2 (sessenta e cinco metros quadrados) a menos.

Imóvel contendo:

Nível da Rua:

Garagem coberta para um veículo de médio e pequeno porte, portão de entrada em chapas metálicas, com piso frio cerâmico e teto em laje. Manchas de infiltração de água de solo nas paredes laterais.

Nível em aclive:

Escada de acesso ao imóvel com portão de entrada em tubos de aço carbono tipo “Metalon”, escada revestida em piso frio cerâmico teto em laje com dois blocos de vidro para iluminação natural.

Sacada frontal com piso frio cerâmico, gradil de segurança em madeira, cobertura em telha “Vã” (tipo de telhado sem forro), parede do fundo com revestimento cerâmico até o telhado e janela do quarto “1” em alumínio anodizado branco e vidro temperado, churrasqueira com paredes laterais contendo tijolos vazados e tijolos de vidro, com revestimento cerâmico meia parede e mureta de separação da escada de acesso em tijolos a vista com granito preto, **Corredor de acesso ao interior** com porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, paredes laterais revestidas com cerâmica tipo tijolos a vista, teto em lambris de madeira “cedrinho cerne”, iluminação direta e natural, **Sala** com piso frio cerâmico e teto em gesso, iluminação direta, moldura em gesso nas paredes, vão de acesso a copa e cozinha e vão/janela de iluminação com base em granito preto; porta de acesso ao dormitório “1”, **Dormitório 1**, com porta de entrada em madeira, piso em tabuas de

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78. madeira, teto em gesso com molduras em gesso nas paredes, janela de correr em alumínio anodizado branco com vidro temperado **Copa e cozinha conjugadas** com piso frio cerâmico e teto em gesso, iluminação direta; revestimento cerâmico nas paredes até o teto e moldura em gesso nas paredes, pia em “L” com tampo de granito preto e gabinete em madeira, **Corredor de acesso ao banheiro e dormitório 2 (suíte)**, com piso frio cerâmico, teto em gesso, **Banheiro**, com piso frio cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, teto em gesso, moldura em gesso nas paredes, pia em mármore tipo “Travertino” com gabinete em madeira, lavatório e vaso sanitário em louça, box em vidro temperado, janela basculante em vidro temperado; **Dormitório 2 suite**, com porta de entrada em madeira, piso frio cerâmico, teto em gesso com molduras em gesso nas paredes, janela de correr em alumínio anodizado branco com vidros, **Banheiro do dormitório 2**, com piso frio cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, teto em gesso, moldura em gesso nas paredes, lavatório em louça sob gabinete de madeira, vaso sanitário em louça, box em vidro temperado, janela basculante em vidro temperado; **Corredor lateral externo** com porta de acesso metálica, piso frio cerâmico dando acesso a lavanderia e espaço de despejo, **Lavanderia** com piso frio cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes até o teto, teto em lambris de madeira pintada de branco, tanque de lavar roupas em resina, iluminação direta e natural, **Espaço de despejo**; com piso frio cerâmico teto em lambris de madeira pintada de branco, iluminação direta.

Construção Geral: Alvenaria convencional, elaborada com tijolos de barro.

Telhado: Em telhas de barro na sacada frontal e restante da casa em telhas de fibrocimento tipo “Eternit” com cumeeiras em telhas de barro..

Imóvel sem falhas estruturais aparentes.

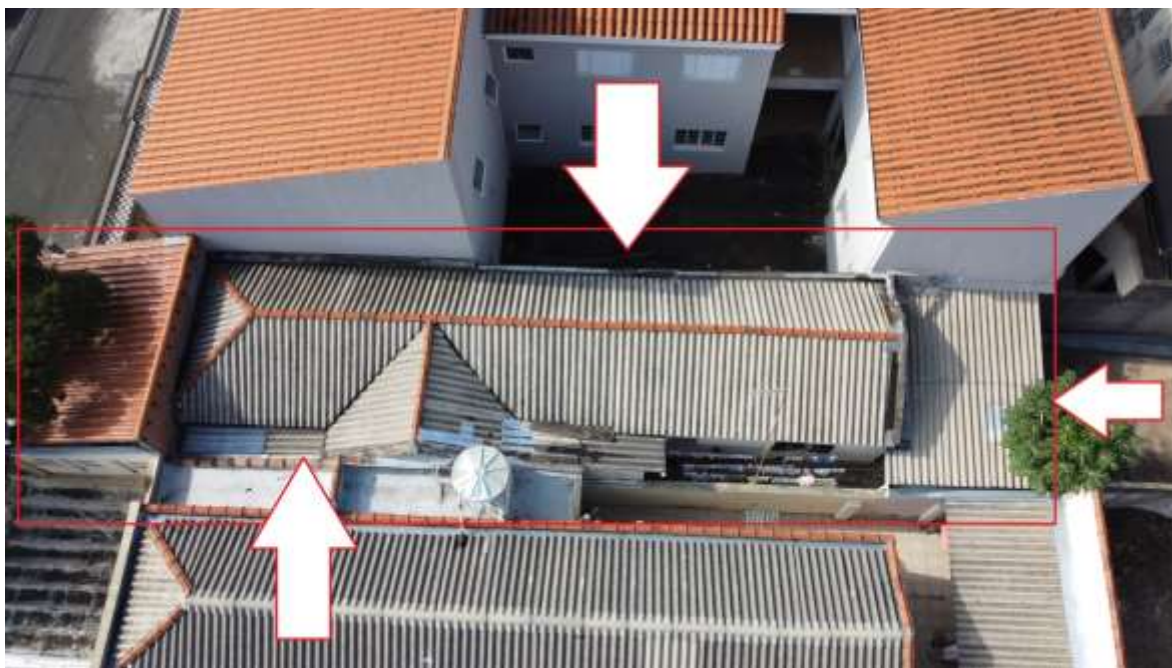


Foto do telhado realizada com auxílio de Drone.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

8. Características do Bairro Vila Hortência:

O bairro Vila Hortência é um dos mais antigos em Sorocaba, tem cerca de 25 ruas e fica na Zona Leste da cidade, no Além Ponte, que une diversos bairros colonizados por espanhóis.

A Vila Hortência, em Sorocaba, é um bairro tradicional com diversas características marcantes:

História e cultura:

- **Raízes espanholas:** O bairro foi fundado a partir de chácaras de imigrantes espanhóis, o que se reflete na cultura local, com eventos como a Festa Junina Espanhola e a presença de restaurantes com culinária típica.
- **Influência histórica:** A Vila Hortência abriga o Zoológico Municipal Quinzinho de Barros, um dos mais antigos do Brasil, e o Parque Municipal Histórico da Tecelagem, que preserva a memória da antiga fábrica de tecidos Santa Maria.
- **Casarões antigos:** O bairro possui diversos casarões históricos que retratam a arquitetura da época de sua fundação, proporcionando um charme especial às ruas.

Infraestrutura e comércio:

- **Localização estratégica:** A Vila Hortência está bem localizada, próximo a outros bairros importantes como Vila São Domingos e Vila Piedade, além de ter fácil acesso ao centro da cidade.
- **Comércio diversificado:** O bairro conta com uma variedade de lojas, supermercados, bancos, farmácias e outros estabelecimentos comerciais que atendem às necessidades dos moradores.
- **Áreas verdes:** A Vila Hortência possui diversas áreas verdes, como o Parque dos Espanhóis, a Árvore Central e a Floresta Cultural, proporcionando espaços para lazer, prática de esportes e contato com a natureza.

Bairros vizinhos:

- **Vila São Domingos:** Bairro residencial com boa infraestrutura e comércio diversificado.
- **Vila Piedade:** Bairro tradicional com forte comércio local e fácil acesso ao centro da cidade.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

- **Além Ponte:** Bairro industrial com grande concentração de empresas e fábricas.
- **Brigadeiro Tobias:** Bairro residencial com áreas verdes e boa qualidade de vida.
- **Barcelona:** Bairro com forte presença da comunidade espanhola e eventos culturais típicos.

Existem várias Empresas e estabelecimentos comerciais no Bairro tais como Supermercados; Padarias e Confeitarias; Casa De Material De Construção, Papelaria, Oficina Mecânica; Restaurantes; Escola Estadual de Educação; Academia de Ginástica; Empresa de Embalagens, Autopeças, entre outros

Todas as ruas do entorno, são pavimentadas e possuem iluminação, rede de água e esgoto, rede de telefonia, rede de TV a cabo, Internet banda larga, coleta de lixo.
Nas proximidades do Imóvel: linha de transporte coletivo urbano, pontos de Taxis.



Vista da Rua lado esquerdo.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Vista da Rua lado direito

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

9.1 - CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizada na Matrícula nº 142.496 folha 1 livro 2 do Registro Geral do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA.

Esta anexa copia simples da Matrícula acima elencada.

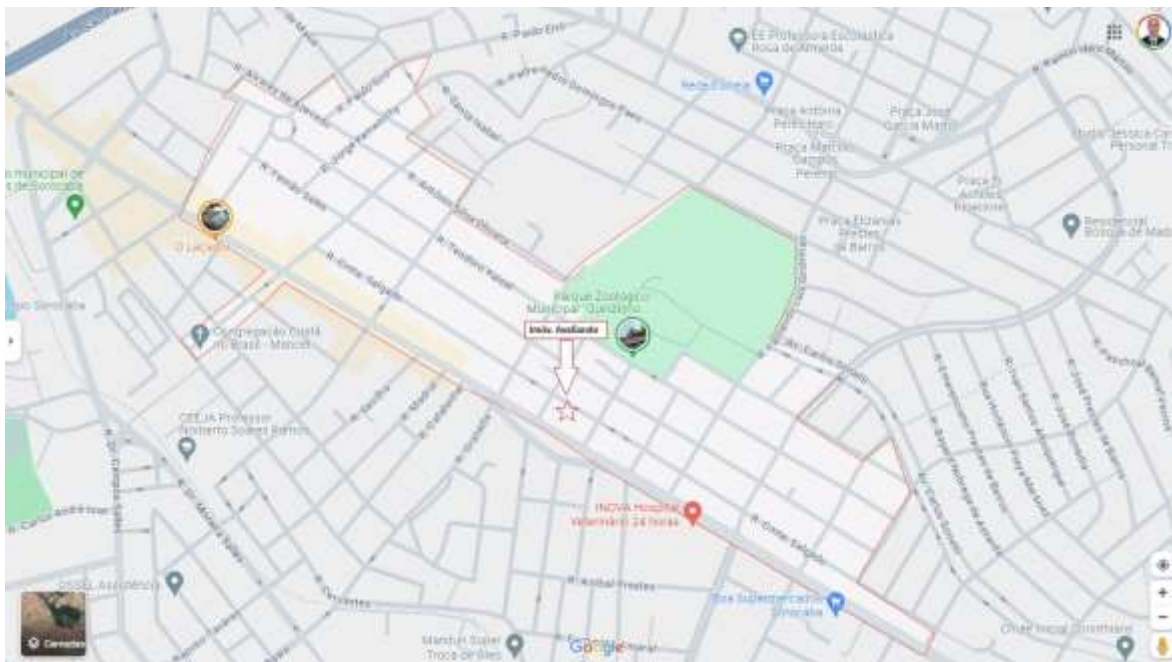
“Anexo I”

PTAM

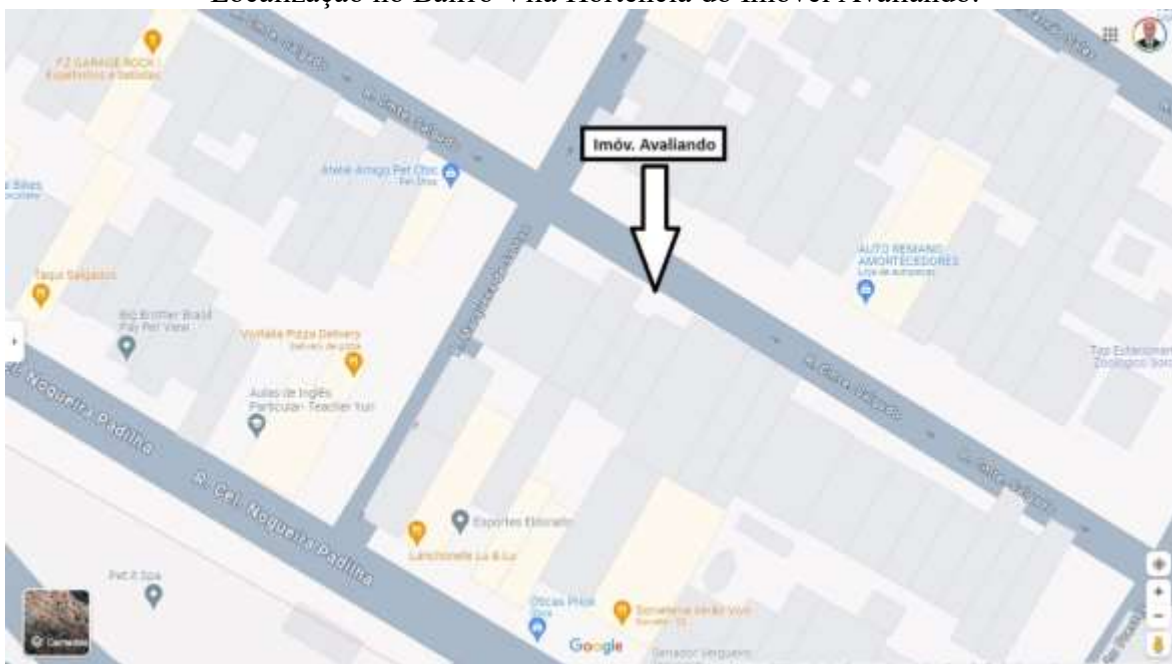
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

10. – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



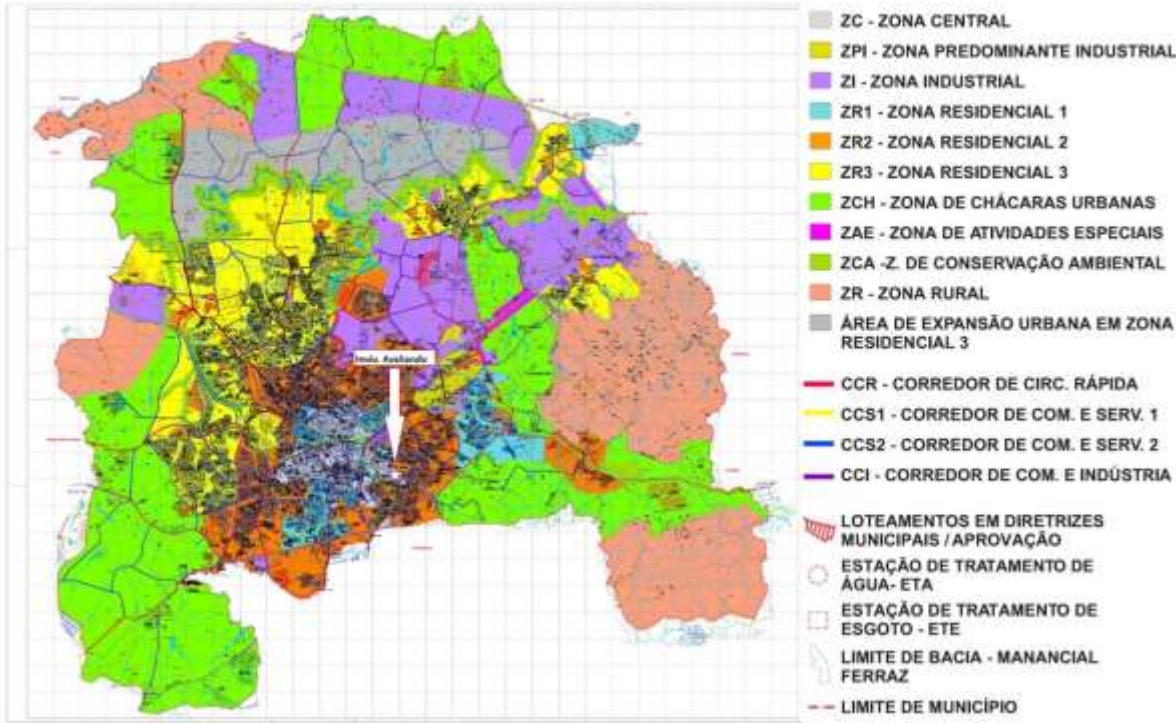
Localização no Bairro Vila Hortência do Imóvel Avaliando.



Localização do Imóvel Avaliando.

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

MAPA DO ZONEAMENTO MUNICIPAL
ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SOROCABA



Localização do Imóvel Avaliando no Mapa do Zoneamento Municipal ZC (Zona Central).



Localização do Imóvel Avaliando no Mapa do Zoneamento Municipal ZC (Zona Central).

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014.

DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE SOROCABA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 16 Na Zona Central - ZC, que compreende o centro histórico da cidade e as áreas a ele contíguas, caracterizadas pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - incentivar a manutenção da variedade de usos;*
- II - permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, com padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e a capacidade do sistema viário;*
- III - estimular a permanência e ampliação dos usos residenciais verticalizados;*
- IV - estimular o uso de transporte coletivo.*



Imóvel em terreno medindo 125 m2 e 88,20 m2 de área construída.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

11.- DOCUMENTAÇÃO ANEXA

1. Anexo I

Esta anexa cópia simples da Matrícula atualizada de número 142.496 folha
1 livro 2 do Registro Geral do 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SOROCABA

2. Anexo II

Certidões Municipais (Ficha Cadastral; Certidão de Valor Venal;).

3. Anexo III

Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas.

4. Anexo IV

Planta Oficial do Bairro Vila Hortência.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

12. – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO (“IA”)



Vista frontal (fachada).



Garagem para um veículo.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI6.530/78.



Escada de acesso ao interior do imóvel.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Sacada frontal com churrasqueira.



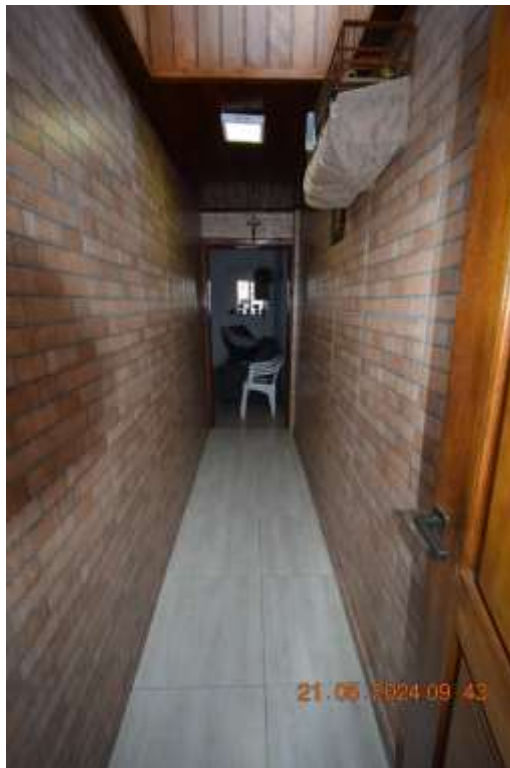
Sacada frontal com churrasqueira (vista oposta).

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Corredor de acesso ao interior do imóvel.



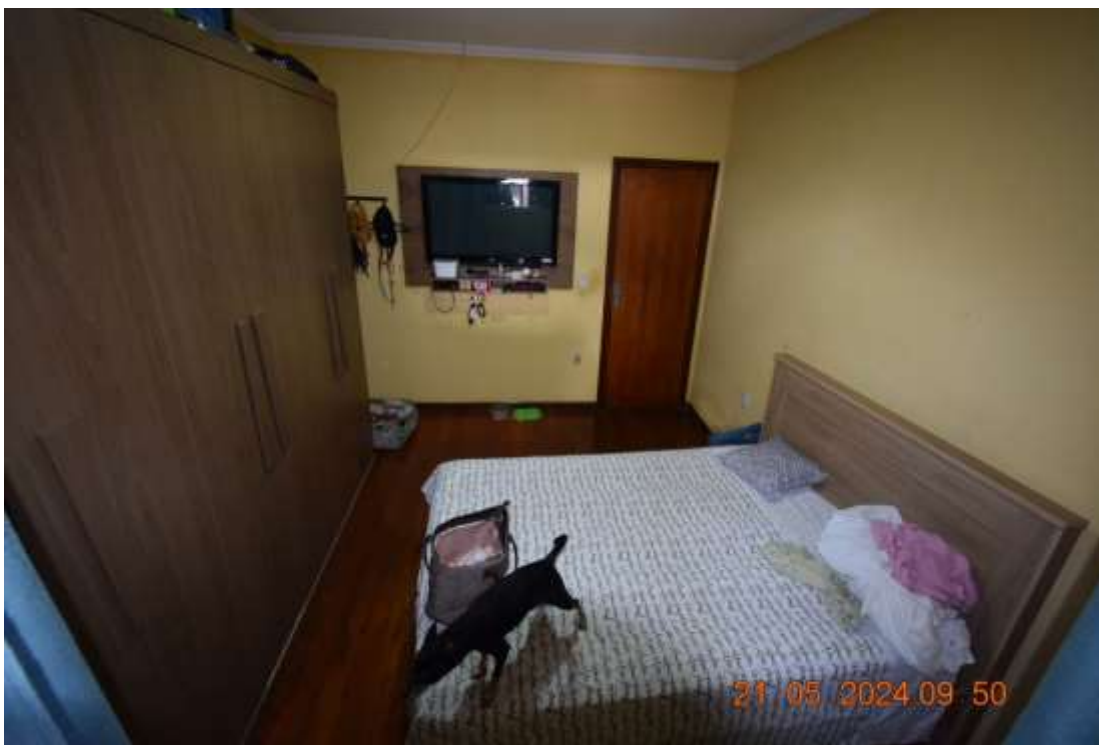
Sala de estar/ tv.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Dormitório 1.



Copa e Cozinha conjugadas.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Copa e Cozinha vista oposta.



Corredor de acesso ao banheiro e dormitório 2.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Banheiro



Dormitório 2 (suíte).

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Banheiro do dormitório 2 (suíte).



Corredor lateral dando acesso aos fundos do imóvel (lavanderia e espaço de despejo).

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Lavanderia.



Espaço de despejo.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

13. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para um imóvel e no estado em que se encontra.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de “METODO COMPARATIVO”, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optei ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS. Portanto, ao final será apresentado o valor para venda do imóvel nas condições em que se encontra.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

13.1 - FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS:

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados no bairro identificados em cada foto dos referenciais "R". Esta identificação permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificados como "R1 a R9".

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

FOTOS DE IMOVEIS REFERENCIAIS

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Casa - 156m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 350.000
IPTU R\$ 945

Código do anunciante: CA0272 | Cód. Imovelweb: 2993334710

📍 Rua Assis Machado 220, Vila Hortência, Sorocaba

Mendes Ortega 35 anos

(15) 3224-4140

Contate o anunciante

Email: carlos.athie@w@gmail.com

Nome: carlos alberto Telefone:

212 m² tot. 156 m² útil 3 banheiros 1 vaga 3 quarto 1 suite

Casa com 3 dormitórios à venda, 156 m² por R\$ 350.000,00 - Vila Hortência - Sorocaba/SP

Excelente localização, a 250m da Avenida Nogueira Padilha e a 1km da Avenida São Paulo. Bairro muito bem estruturado, com diversos comércios, serviços, além do Quinzinho de Barros para mais momentos de lazer com a família. São 03 dormitórios sendo 1 suite com banheiro, ampla sala 2 ambientes e mais uma sala, cozinha, banheiro social, área de serviço coberta e com armário, dormitório de empregada amplo e com banheiro, quintal, garagem para 01 carro. - 12/05/2024

R₁

Casa para Venda, área 156 m²

Venda: R\$ 350.000,00

Valor do m²: R\$ 2.243,59

Localização: Vila Hortência

Anunciante: Mendes Oretaga

Telefone: 15 3224-4140

Código da oferta no anunciante: CA0272

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA
IMÓVEL PARA VENDA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Casa - 125m² - 3 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 300.000
IPTU R\$ 58

Conheça a vizinhança do imóvel

Exata Negócios Imobiliários

AVENIDA NOGUEIRA PADILHA, 2036, Vila Hortência, Sorocaba, São Paulo

15 3033-0900 15 3033-0900

Código do anunciante: 2410-S | Cód. Imovelweb: 2980625554

Contate o anunciante

Email: carlos.athie@exata.com.br

Nome: carlos alberto

Telefone:

125 m² tot.

125 m² útil

2 banheiros

1 vaga

3 quarto

Casa Padrão em Sorocaba

Sobrado à venda na Vila Hortência, zona leste de Sorocaba - SP

Terreno de 125 m²

Garagem fechada para 1 veículo

Sala ampla

Cozinha ampla

Área de serviço coberta com banheiro

Quintal no fundo que pode ser feita uma edícula

São 3 dormitórios

1 banheiro social

Ótima localização! Próximo da Nogueira Padilha e de todo comércio local. 5 minutos do centro da cidade. Próximo da saída para Raposo Tavares. 10 minutos do Shopping Iguatemi.

R₂
Casa para Venda, área 125 m²
Venda: R\$ 300.000,00
Valor do m2: R\$ 2.400,00
Localização: Vila Hortência
Anunciante: Exata Neg. Imobiliários
Telefone: 15 3033-0900
Código da oferta no anunciante: 2410-S

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.







Exata Negócios Imobiliários
AVENIDA NOGUEIRA PADILHA, 2036, Vila Hortência, Sorocaba, São Paulo
15 3033-0900 | 15 3032-0900

Venda R\$ 350.000
IPTU R\$ 137

Conheça a vizinhança do imóvel
Extensão ocultada

121 m² tot.
188 m² útil
2 banheiros
2 vaga
3 quarto
1 suite
20 anos

Código do anunciante: 4929-S | Cód. Imovelweb: 2982801713

Contate o anunciante
Email: carlos.athie@exatanegocios.com
Nome: carlos alberto
Telefone:

Casa para Venda na Vila Hortência

Casa totalmente reformada com 188 m²
Sala 02 ambientes com varanda
Cozinha
lavanderia externa
03 dormitórios sendo 01 suite
02 banheiros
Quintal
02 vagas de garagem coberta
Porão
Localização privilegiada
Próximo a todo comércio, escolas e postos de saúde do bairro

R₃

Casa para Venda, área 188 m²

Venda: R\$ 350.000,00

Valor do m²: R\$ 1.861,70

Localização: Vila Hortência

Anunciante: Exata Neg. Imobiliários

Telefone: 15 3033-0900

Código da oferta no anunciante: 4929-S

PTAM – CAAA 78 * 05/2024
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

imovelweb Comprar v Alugar v Temporada v Imóvel Novo v Serviços v

Favorito v Compartilhar v Notas pessoais v Ocultar anúncio v

Casa - 84m² - 2 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 380.000

Ribera Imóveis
Telefone: (15) 3232-1545

Vila Hortência, Sorocaba Código do anunciante: 7707 | Cód. Imovelweb: 2971436936

Contate o anunciante

Email: carlos.athie@oi.com.br

Nome: carlos alberto Telefone:

110 m² tot. 84 m² útil 2 banheiros 2 vaga 2 quarto 1 suíte

VENDA - CASA VILA HORTÊNCIA / SOROCABA/

Ótima casa térrea com dois dormitórios sendo um suíte, sala de estar, cozinha modulada, banheiro e duas vagas de garagem cobertas.
Excelente localização e bom acabamento.
Aceita financiamento.

R₄

Casa para Venda, área 84 m²

Venda: R\$ 380.000,00

Valor do m²: R\$ 4.523,81

Localização: Vila Hortência

Anunciante: Ribera Imóveis

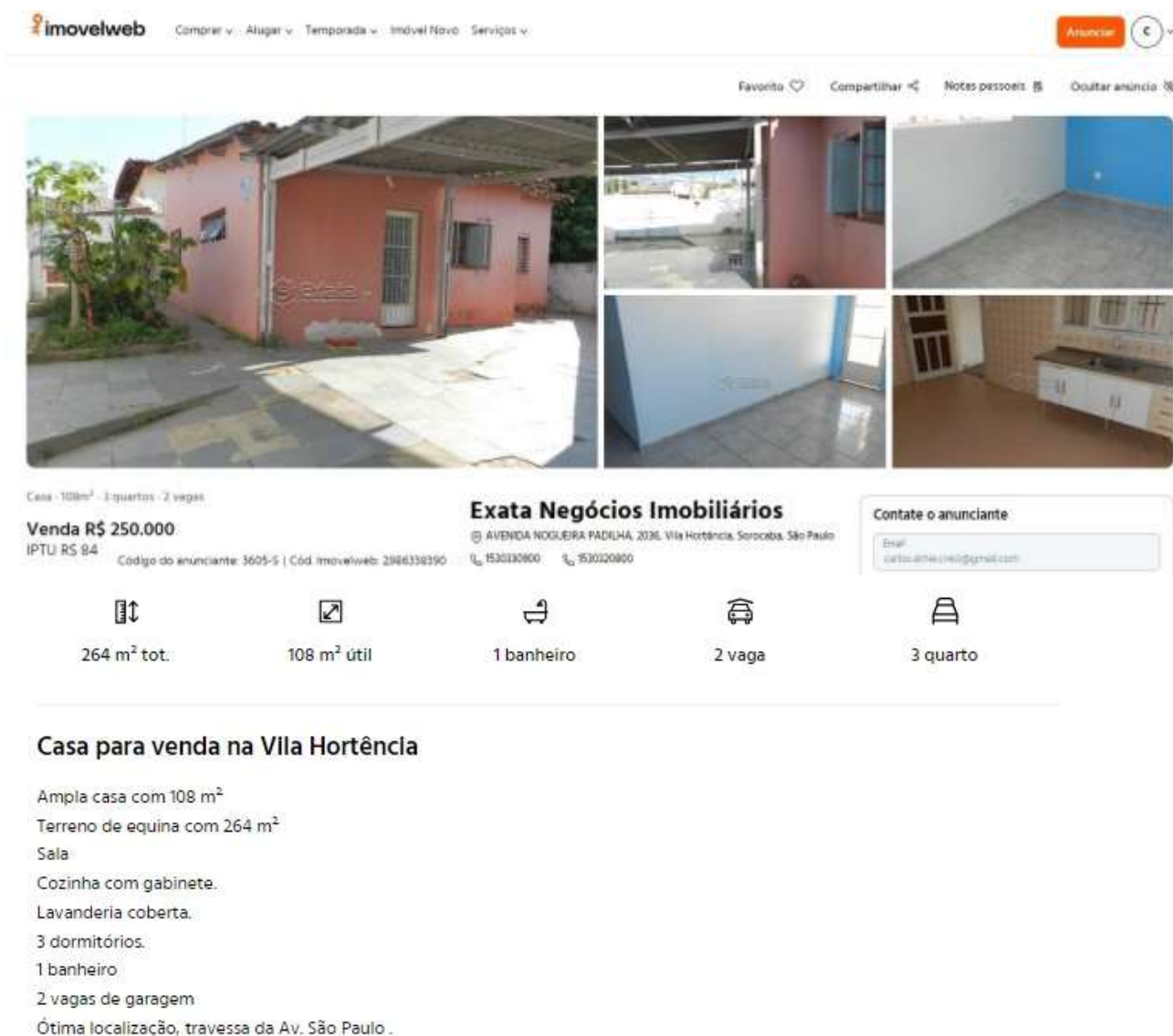
Telefone: 15 3232-1545

Código da oferta no anunciante: 7707

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



imovelweb Comprar v. Alugar v. Temporada v. Imóvel Novo v. Serviços v.

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Casa - 108m² - 2 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 250.000
IPTU R\$ 84 Código do anunciante: 3605-S | Cód. Imovelweb: 2986338390

Exata Negócios Imobiliários
AVENIDA NOGUEIRA PADILHA, 2036, Vila Hortência, Sorocaba, São Paulo
1530330900 1530320900

Contate o anunciante
Email: carlos.athie@exataimob.com

264 m² tot. 108 m² útil 1 banheiro 2 vaga 3 quarto

Casa para venda na Vila Hortência

Ampla casa com 108 m²
Terreno de esquina com 264 m²
Sala
Cozinha com gabinete.
Lavanderia coberta.
3 dormitórios.
1 banheiro
2 vagas de garagem
Ótima localização, travessa da Av. São Paulo.

R\$

Casa para Venda, área 108 m²

Venda: R\$ 250.000,00

Valor do m2: R\$ 2.314,81

Localização: Vila Hortência

Anunciante: Exata Neg. Imobiliários

Telefone: 15 3033-0900

Código da oferta no anunciante: 3605-S

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



Exata Negócios Imobiliários
AVENIDA NOGUEIRA PADILHA, 2036, Vila Hortência, Sorocaba, São Paulo
1530330900 1530320800

Venda R\$ 270.000
IPTU R\$ 80

Conheça a vizinhança do imóvel
Endereço oculto

Contate o anunciante
Email: carlos.athie@exata.com
Nome: carlos alberto
Telefone:

150 m² tot. 123 m² útil 2 banheiros 1 vaga 2 quarto 1 suíte

Casa para venda na Vila Hortência

Casa para venda na Vila Hortência !
Sala
Cozinha
Banheiro
02 dormitórios sendo 01 suíte
01 vaga de garagem coberta
Localização privilegiada no bairro
Próximo a supermercados , farmácias , padaria

R₆

Casa para Venda, área 123 m²

Venda: R\$ 270.000,00

Valor do m2: R\$ 2.195,12

Localização: Vila Hortência

Anunciante: Exata Neg. Imobiliários

Telefone: 15 3033-0900

Código da oferta no anunciante: 5848-S

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.







imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Favorita Compartilhar Notes pessoais Ocultar anúncio

CJ ASSESSORIA IMOBILIARIA
RUA CLODOMIRO PASCHOAL 22, Jardim Paulistano, Sorocaba, São Paulo
(15) 34185131 153211287 1530315121

Venda R\$ 297.000
Código do anunciante: CA0641 | Cód. Imovelweb: 2972017219 | CRECI: 229445

Envie sua mensagem!
Lembre-se que este imóvel foi publicado por várias imobiliárias.
Email: carlosathie-cvca@gmail.com
Nome: carlos elberto
Telefone:

204 m² tot. 133 m² útil 2 banheiros 1 vaga 2 quarto 1 suite

Você está visualizando o anúncio de CJ ASSESSORIA IMOBILIARIA.

Casa com 2 dormitórios à venda, 133 m² por R\$ 297.000,00 - Vila Hortência - Sorocaba/SP

Casa para Venda. Contém dois dormitórios sendo uma suite, cozinha, sala, armário nas cozinhas, sala de jantar, um espaço que pode fazer como garagem ou um salão comercial com lavabo. Possível transformar em duas casas (frente e fundos). Cômodos grandes. Com quintal e jardim, corredores nas duas laterais.

Excelente uma localização. Conta nas suas proximidades com escolas, colégios, clínicas, hotéis, restaurantes, 2 min do Terminal São Paulo e Poupatempo, A 5 min da Rodoviária e do Centro.

Fácil acesso às Rodovias Castello Branco e Raposo Tavares. Próximo a padarias, açougues, feiras livres, farmácias, supermercados, pista de caminhada e Marginal Dom Aguirre. - 12/05/2024

R7

Casa para Venda, área 133 m²

Venda: R\$ 297.000,00

Valor do m2: R\$ 2.233,08

Localização: Vila Hortência

Anunciante: CJ Assessoria Imobiliária

Telefone: 15 3418-5131

Código da oferta no anunciante: CA0641

PTAM – CAAA 78 * 05/2024
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.



imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Serviços

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Ribera Negócios Imobiliários
Rua Nogueira Padilha, 939 - Vila Hortência - Sorocaba/SP - Cep: 13020-001, São Paulo
(15) 3232-1545
Código do anunciante: 8384 | Cód. Imovelweb: 2986248734

Venda R\$ 380.000

Vila Hortência, Sorocaba

Contate o anunciante
Email: carlos.athie@ribera.com.br
Nome: Carlos Athie
Telefone:

180 m² tot. 132 m² útil 1 banheiro 2 vaga 2 quarto

VENDA - CASA VILA HORTÊNCIA / SOROCABA/SP

CASA DE LAJE, 02 VAGAS COBERTAS;
SALA ESTAR;
SALA TV;
COZINHA COM ARMÁRIOS;
LAVANDERIA;
DESPENSA;
ÁREA DE SERVIÇO;
PORÃO COM 01 DORMITÓRIO DE LAJE;
01 DESPENSA;
QUINTAL GRANDE.
TERRENO 6 X 30.

R₈

Casa para Venda, área 132 m²

Venda: R\$ 380.000,00

Valor do m²: R\$ 2.878,79

Localização: Vila Hortência

Anunciante: Ribera Neg. Imobiliários

Telefone: 15 3232-1545

Código da oferta no anunciante: 8384

PTAM – CAAA 78 * 05/2024
Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE
CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

imovelweb

Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Serviços ▾

Anunciar

Favorito

Compartilhar

Notes pessoais

Ocultar anúncio



Casa · 133m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 280.000
IPTU R\$ 90

Conheça a vizinhança do imóvel
Endereço oculto

Mfg Negócios Imobiliários

Avenida General Carneiro, 2162, Sala 4
(11) 3342-7300

Código do anunciante: 13833 | Cód. Imovelweb: 2983677596

Contate o anunciante

Email
carlos.athie@negociosimob.com

Nome
carlos alberto

Telefone

204 m² tot.

133 m² útil

2 banheiros

1 vaga

2 quarto

1 suíte

Casa a venda na Vila Hortência

Casa a venda na Vila Hortência

Aceita propostas.

Casa com dois quartos (sendo uma suíte),
duas cozinhas,
duas salas,
sala de jantar,
garagem
salão comercial com lavabo.

R₉

Casa para Venda, área 133 m²

Venda: R\$ 280.000,00

Valor do m2: R\$ 2.105,26

Localização: Vila Hortência

Anunciante: Mfg Neg. Imobiliários

Telefone: 15 3342-7300

Código da oferta no anunciante: 13833

PTAM – CAAA 78 * 05/2024

Perito Avaliador Imobiliário

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE

CRECI^{SP} 66494-F –CNAI 10685-

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

15.- - Homogeneizações dos Dados e resultado das coletas

15.1. - EVOLUÇÕES DOS CÁLCULOS

Homogeneização:

VENDA

$$IA = \frac{(\text{valores referencias}(01 \text{ a } 9))}{9} \times (m^2 \text{ IA}) - (\text{valor de DPC}) = R\$ 196.420,59$$

OBS: Foi depreciado o percentual de 10% de cada referencial comparativo anunciado a título de comissão/especulação imobiliária.

Foi aplicado o percentual depreciativo de 6% sob o valor final do Imóvel Avaliando pela acessibilidade prejudicada, (acesso ao interior do imóvel somente por escadas).

$$196.420,59 - 6\% = R\$ 184.635,35$$

CONCLUINDO que o valor Real para venda do Imóvel Avaliando da Matrícula nº 35.061 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba, em **R\$ 184.635,35** (cento e oitenta e quatro mil seiscientos e trinta e cinco reais e trinta e cinco centavos).

15.2 - HOMOGENEIZAÇÃO

Estão em anexo dados acima elencados, (anexo III).

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

NOTA DE ESCLARECIMENTO

Imóvel com acessibilidade prejudicada, o acesso ao seu interior é realizado por meio de escada.

Um imóvel com acessibilidade prejudicada pode ter impacto negativo no seu valor de mercado. Imóveis que só podem ser acessados por escadas, sem opções de acessibilidade como rampas ou elevadores, são menos atrativos para um grupo significativo de compradores, incluindo pessoas idosas, com mobilidade reduzida ou com deficiência. Isso pode reduzir a demanda pelo imóvel, resultando em uma depreciação do seu valor.

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais que impeçam uma negociação.

CONCLUI que: **Para a Venda do imóvel** no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de. **R\$ 184.635,35** (cento e oitenta e quatro mil seiscientos e trinta e cinco reais e trinta e cinco centavos).

Trata-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.
Respeitosamente.

Sorocaba 24 de maio de 2024



SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 071929



Carlos Alberto Athie de Andrade
Corretor de Imóveis
Perito Avaliador Imobiliário
Creci 66494-F
CNAI-Cofeci 10685
15 98126-9683
e-mail: carlos_athie@creci.org.br

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Currículo do Corretor Avaliador **Carlos Alberto Athie de Andrade**



Dados Pessoais

Brasileiro, viúvo, 62 anos.

End. Residencial

Rua Humaitá 156 apto 03

Centro – Sorocaba-SP

CEP 18035-310

(15) 98126-9683

e-mail: carlos.athie.creci@gmail.com

Curso de Avaliação Imobiliária ministrado pelo Proecci/ Cofeci. (Conselho Federal de Corretores de Imóveis)

Membro do Grupo de Trabalho de Avaliações e Perícias do CRECI/SP

Membro do Grupo de trabalho formado pelo Creci-SP para atender as demandas em Perícia, para órgãos governamentais, como o Tribunal de Justiça, Advocacia Geral da União, Ministério Público Federal, Polícia Federal, TRT, entre outros.

Auxiliar da Justiça tendo atuado em mais de setenta processos na Avaliação Imobiliária para o TJSP.

Perito atuante junto à Defensoria Pública do Estado de São Paulo / Secretaria da Cidadania e Justiça.

<https://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica>

<https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis>

Habilidades Profissionais

Experiência na área Imobiliária como Avaliador desde julho/2006;

Tendo trabalhado:

Hamilton Negócios Imobiliários Pindamonhangaba - SP 12 3642-1445,

Davinci Imóveis – Campos do Jordão – SP 12 3663-1233,

Juarez Imóveis Campos do Jordão – SP 12 3663-5229,

CJ Assessoria Imobiliária – Sorocaba SP 15 3418-5131

Atualmente trabalhando como Auxiliar da Justiça no TJSP

Referências Pessoais

Leila Picchi de Moraes

15) 3318-0098 / 991352788

CJ Class Assessoria Imobiliária

Chrystiane Jordão

(15) 3211-1287

(15) 3418-5131

Juarez Onório – (Juarezz Imóveis)

Corretor de Imóveis

12 3663-5229

Lafayette Marcondes Sobrinho

Engenheiro Civil

Telefone: (012) 3649-8548

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA IMÓVEL PARA VENDA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

Nome: Carlos Alberto Athie de Andrade

Conselho Regional de Corretores de Imóveis - SP inscrição nº 66494-F

Inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – COFECI CNAI Nº 10685



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2024**

CRECISP 066494

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 10685

CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE



VALIDADE
30/04/2025

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil

**Filiação: APARECIO DE ANDRADE
JULIETA ATHIE DE ANDRADE**

Naturalidade: SOROCABA - SP

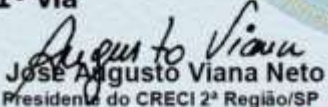
RG: 13868011-5 SSP - SP

Data de Nascimento: 28/12/1961

CPF: 037.553.978-62

Via: 1º via

Data de Inscrição no CRECI: 31/01/2005


José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP


Arthur Boiajari
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: WVMIBA

PTAM**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
IMÓVEL PARA VENDA**

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 DE ACORDO COM NORMA ABNT---NBR14.653 E LEI 6.530/78.

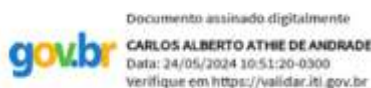
COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Carlos Alberto Athie de Andrade, CPF nº 03755397862, RG nº 13868011-5 SSP/SP, CRECI nº 66494, Endereço: R Humaita 156/ap 04 Centro, Sorocaba-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial
Por solicitação judicial:
Nº do Processo: 1005386072018826
Vara Cível
Comarca: SOROCABA - SP

SOROCABA-SP, 24 de Maio de 2024



Assinatura do requerente



Espaço reservado para o CRECI Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL,
identificado pelo nº 071929

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 071929, 24 de Maio de 2024

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

FOLHA

142.496

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- O prédio sob nº 620, da Rua Comandante Salgado, Vila Hortência, construído em terreno que mede 5,00 metros de frente, por 23,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado, com propriedade de Reomello Meniconi; de outro lado e fundos com propriedade de José Prestes de Barros.

CADASTRO:- 54.63.12.0185.01.000.

PROPRIETÁRIOS:- HERVAL CASSIANO DOMINGUES; GILMAR CAMILO DOMINGUES; RITA DE CÁSSIA DOMINGUES; HEBER CARLOS DOMINGUES; HÉLCIO CÉSAR DOMINGUES; JOSÉ ERNESTO DOMINGUES, menores impúberes, residentes nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 49.221, Livro 3-BC, de 13/12/1965. Sorocaba, 22 de abril de 2010. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado, _____ (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 22 de abril de 2010.

A requerimento constante da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, averba-se que HERVAL CASSIANO DOMINGUES, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado de solteiro para o de casado em virtude de seu matrimônio com IRIS MARIA AMADIO, realizado aos 17 de abril de 1975, pelo regime da comunhão de bens, passando a contraente a assinar:- IRIS MARIA AMADIO DOMINGUES, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 19 de março de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 26795, livro B-85, f. 260. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado, _____ (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 22 de abril de 2010.

A requerimento constante da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, averba-se que HERVAL CASSIANO DOMINGUES e IRIS MARIA AMADIO DOMINGUES, constantes nesta matrícula, foram declarados separados judicialmente, por sentença proferida em 25/06/1986, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Antônio Souto Labrunetti, voltando a separanda a assinar o seu nome de solteira, ou seja:- IRIS MARIA AMADIO, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 19 de março de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

142.496

FOLHA

1

VERSO

local, extraída do termo nº 26795, livro B-85, f. 260. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado, _____ (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 3, em 22 de abril de 2010.

A requerimento constante da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, averba-se que HERVAL CASSIANO DOMINGUES e IRIS MARIA AMADIO, constantes nesta matrícula, foram declarados **divorciados**, por sentença proferida em 15/03/1990, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Antônio Souto Labrunetti, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 19 de março de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 26795, livro B-85, f. 260. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado, _____ (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 4, em 22 de abril de 2010.

Da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, consta que HERVAL CASSIANO DOMINGUES, é portador do RG nº 8.940.622-9-SP e inscrito no CPF nº 589.358.788-04; e que IRIS MARIA AMADIO, é portadora do RG nº 6.975.108-0-SP e inscrita no CPF nº 106.051.398-65. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado, _____ (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 22 de abril de 2010.

A requerimento constante da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, averba-se que GILMAR CAMILO DOMINGUES, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado de solteiro para o de casado em virtude de seu matrimônio com MARIA APARECIDA DELPHINO, realizado aos 03 de maio de 1973, pelo regime da comunhão de bens, passando a contraente a assinar:- MARIA APARECIDA DOMINGUES, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 13 de dezembro de 1994, pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 24495, livro B-81, f. 221V. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

142.496

FOLHA

2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O Escrevente Autorizado, _____ (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 6, em 22 de abril de 2010.

Da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, consta que GILMAR CAMILO DOMINGUES, é portador do RG nº 35.353.536-9-SP e inscrito no CPF nº 020.768.588-65; e que MARIA APARECIDA DOMINGUES, é portadora do RG nº 14.689.947-7-SP e inscrita no CPF nº 035.739.708-85. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado, _____ (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 7, em 22 de abril de 2010.

A requerimento constante da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, averba-se que RITA DE CÁSSIA DOMINGUES, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado de solteira para o de casada em virtude de seu matrimônio com JOCIMAR PERES INNOCENCIO, realizado aos 19 de janeiro de 1979, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar:- RITA DE CÁSSIA DOMINGUES PERES, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 18 de março de 2010, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 3973, livro B-94, f. 235. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado, _____ (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 8, em 22 de abril de 2010.

Da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, consta que RITA DE CÁSSIA DOMINGUES PERES, é portadora do RG nº 9.082.743-0-SP e inscrita no CPF nº 263.337.428-05; e que JOCIMAR PERES INNOCENCIO, é portador do RG nº 9.718.967-SP e inscrito no CPF nº 795.230.998-68. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado, _____ (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 9, em 22 de abril de 2010.

A requerimento constante da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, averba-se que HEBER CARLOS

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

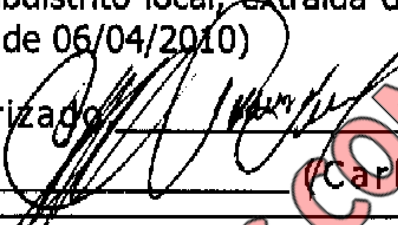
142.496

FOLHA

2

VERSO

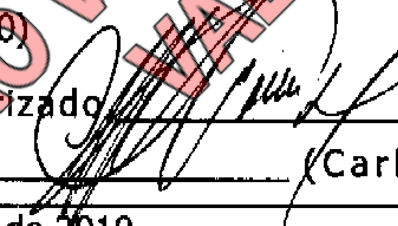
DOMINGUES, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado de solteiro para o de casado em virtude de seu matrimônio com ANA CARLOTA MARQUES DE LIMA, brasileira, doméstica, filha de Aurellano Marques de Lima e de Stella Rodini Marques de Lima, realizado aos 27 de março de 1981, pelo regime da separação de bens, de acordo com o artigo 258, parágrafo único nºs 1 e 3, combinado com o artigo 183 nºs 11 e 12 do Código Civil Brasileiro de 1916, passando a contraente a assinar:- ANA CARLOTA MARQUES DE LIMA DOMINGUES, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 13 de outubro de 1987, pelo Cartório de Registro Civil do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 7249, livro B-105, f. 212. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

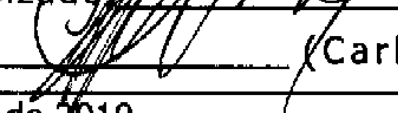
O Escrevente Autorizado,  (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 10, em 22 de abril de 2010.

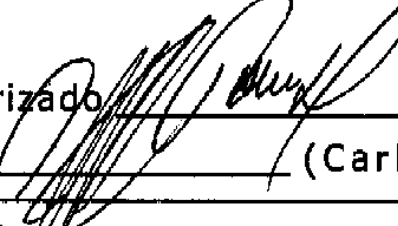
A requerimento constante da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, averba-se que HEBER CARLOS DOMINGUES e ANA CARLOTA MARQUES DE LIMA DOMINGUES, constantes nesta matrícula, foram declarados separados judicialmente, por sentença proferida em 29/07/1985, do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. José Caetano Graziosi, voltando a separanda a assinar o seu nome de solteira, ou seja:- ANA CARLOTA MARQUES DE LIMA, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 13 de outubro de 1987, pelo Cartório de Registro Civil do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 7249, livro B-105, f. 212. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

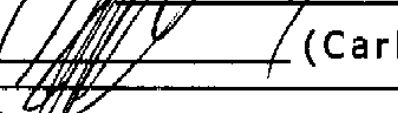
O Escrevente Autorizado,  (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 11, em 22 de abril de 2010.

Da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, consta que HEBER CARLOS DOMINGUES, é portador do RG nº 13.122.860-SP e inscrito no CPF nº 048.533.578-66. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado,  (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA ÀS FOLHAS 3)

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

FOLHA

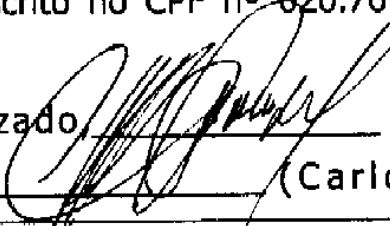
142.496

3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Av. 12, em 22 de abril de 2010.

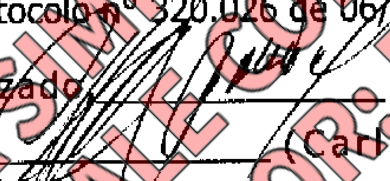
Da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, consta que HELCIO CESAR DOMINGUES, é portador do RG nº 15.502.642-SP e inscrito no CPF nº 020.769.708-60. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado,  (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 13, em 22 de abril de 2010.

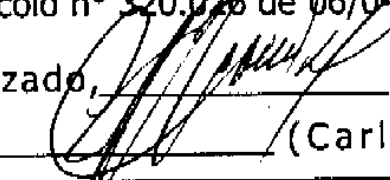
A requerimento constante da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, averba-se que JOSÉ ERNESTO DOMINGUES, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado de solteiro para o de casado em virtude de seu matrimônio com ADRIANI RODRIGUES LIMA, realizado aos 29 de agosto de 1992, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar: ADRIANI RODRIGUES LIMA DOMINGUES, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 29 de agosto de 1992, pelo Cartório de Registro Civil do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 24327, livro B-135, f. 186. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

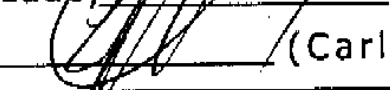
O Escrevente Autorizado,  (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 14, em 22 de abril de 2010.

Da escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, consta que JOSÉ ERNESTO DOMINGUES, é portador do RG nº 16.877.104-SP e inscrito no CPF nº 021.048.608-22; e que ADRIANI RODRIGUES LIMA DOMINGUES, é portadora do RG nº 23.161.528-0-SP e inscrita no CPF nº 122.882.168-24. (Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado,  (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 15, em 22 de abril de 2010.

Pela escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 26 de março de 2010, livro 1546, páginas 087/091, HERVAL CASSIANO DOMINGUES, brasileiro, divorciado, funcionário público municipal, RG nº 8.940.622-9-SP, CPF nº 589.358.788-04, residente e domiciliado na Rua Samie Sayeg, nº 120, casa 96, Pinheiros, Sorocaba - SP; IRIS MARIA AMADIO, brasileira, divorciada, funcionária pública municipal, RG nº 6.975.108-0-SP, CPF nº 106.051.398-65, residente e domiciliada na Rua Benedito

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

142.496

FOLHA

3

VERSO

Gianotti, nº 200, Jardim Oreana, Boituva - SP; GILMAR CAMILO DOMINGUES, brasileiro, confeitiro, RG nº 35.353.536-9-SP, CPF nº 020.768.588-65, e sua mulher MARIA APARECIDA DOMINGUES, brasileira, funcionária pública municipal, RG nº 14.689.947-7-SP, CPF nº 035.739.708-85, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Fernão Sales, nº 306, Vila Hortência, Sorocaba - SP; RITA DE CÁSSIA DOMINGUES PERES, brasileira, orientadora, RG nº 9.082.743-0-SP, CPF nº 263.337.428-05, assistida de seu marido JOCIMAR PERES INNOCENCIO, brasileiro, orientador, RG nº 9.718.967-SP, CPF nº 795.230.998-68, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Cândido Prisco dos Santos, nº 132, Fundos, Jardim Toledo, Votorantim - SP; HEBER CARLOS DOMINGUES, brasileiro, separado judicialmente, vendedor, RG nº 13.122.860-SP, CPF nº 048.533.578-66, residente e domiciliado na Rua Francisco Bueno de Camargo, nº 1060, Vila Nova Sorocaba, Sorocaba - SP; HELCIO CESAR DOMINGUES, brasileiro, solteiro, maior, vendedor autônomo, RG nº 15.502.642-SP, CPF nº 020.769.708-60, residente e domiciliado na Rua Antônio Silva Oliveira, nº 144, Vila Hortência, Sorocaba - SP; e JOSÉ ERNESTO DOMINGUES, brasileiro, industrialário aposentado, RG nº 16.877.104-SP, CPF nº 021.048.608-22, assistido de sua mulher ADRIANI RODRIGUES LIMA DOMINGUES, brasileira, comerciante, RG nº 23.161.528-0-SP, CPF nº 122.882.168-24, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada da Bica, caixa de luz nº 360, Bairro Jundiacanga, Araçoiaba da Serra - SP, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula a VALDECI PEREIRA, RG nº 18.959.151-SP, CPF nº 026.906.458-31, brasileiro, metalúrgico, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com MARIA ÉDINA PEREIRA, RG nº 20.695.015-9-SP, CPF nº 106.057.288-52, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua André dos Santos, nº 59, Vila Sabiá, Sorocaba - SP, pelo valor de R\$41.000,00. Guia de ITBI nº 2010/69344. **ANUENTES**: - HILDA FUNES, brasileira, do lar, separada judicialmente, RG nº 12.807.683-SP, CPF nº 081.887.058-37, residente e domiciliada na Rua Samie Sayeg, nº 120, casa 96, Pinheiros, Sorocaba - SP, a qual mantém convivência duradoura, pública e contínua, com o transmitente Herval Cassiano Domingues; e, JANETE RIBEIRO RIBEIRO SIMONI, brasileira, solteira, maior, escriturária, RG nº 14.933.130-7-SP, CPF nº 071.923.848-01, residente e domiciliada na Rua Francisco Bueno de Camargo, nº 1060, Vila Nova Sorocaba, Sorocaba - SP, a qual mantém convivência duradoura, pública e contínua, com o transmitente Heber Carlos Domingues, expressam total concordância, nada tendo a exigir ou reclamar dos transmitentes, a qualquer tempo, uma vez que não participaram de espécie alguma para a constituição do patrimônio, portanto,

(CONTINUA ÀS FOLHAS 4)

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

142.496

FOLHA

4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

concordam que a quantia recebida seja destinada exclusivamente aos transmitentes.
(Protocolo nº 320.026 de 06/04/2010)

O Escrevente Autorizado, (José Joanor Santos Amaral). CN

O Oficial, (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 16, em 23 de setembro de 2020.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 4º Ofício Cível desta Comarca, em 15/09/2020, do processo de Execução Civil, número de ordem: 10053860720188260602, que ZULMIRA ANTAS RIBEIRO, CPF nº 058.018.368-88, move contra VALDECI PEREIRA, CPF nº 026.906.458-31, e MARIA EDINA PEREIRA, CPF nº 106.057.288-52, procedo à **averbação da penhora** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade dos executados, para assegurar o pagamento da importância de R\$110.393,14. Foi nomeado depositário: VALDECI PEREIRA, já qualificado. (Protocolo nº 521.781 de 15/09/2020).

Selo digital [111468321ST000463031MQ20Z]

O Escrevente Autorizado, (Charles Ferreira Nunes).

Oficial/Substituto, Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALERÁ COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,13

Visualizar e imprimir a certidão em www.tribunalres.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

onr

Ese documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO ATHIE DE ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/05/2024 às 12:43, sob o número WSCB24702254235. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005386-07.2018.8.26.0602 e código 2Ktg0PvW.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.338.352/24-09

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: **54.63.12.0185.01.000**

MATRÍCULA: **142.496** CARTÓRIO: **1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS** DATA: **22/04/2010**

LOGRADOURO: **RUA COMANDANTE SALGADO**

NÚMERO: **620**

QUADRA: **H**

LOTE: **PT 18**

LOTEAMENTO: **VILA HORTENCIA II**

TESTADA PRINCIPAL: **6,000000 m**

ÁREA TERRITORIAL: **180,000000 m2**

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **88,200000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA CMTE SALGADO, 620

VILA HORTENCIA I

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.020-264

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2024 - R\$ 91.869,72 - (NOVENTA E UM MIL E OITOCENTOS E SESSENTA E NOVE REAIS E SETENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2024 - R\$ 44.614,80 - (QUARENTA E QUATRO MIL E SEISCENTOS E QUATORZE REAIS E OITENTA CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2024 - R\$ 47.254,92 - (QUARENTA E SETE MIL E DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Residencial**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **POPULAR**

Certidão emitida às 18:41:25 h, do dia 13/05/2024.

Código de autenticidade: **65C6D5FAE67AAECE**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO NEGATIVA IMOBILIÁRIO

CERTIDÃO Nº: 0.338.357/24-13

Certidão via web

Inscrição Imobiliária: **54.63.12.0185.01.000**

Proprietário: **VALDECI PEREIRA E OUTRO(S)**

CPF/CNPJ Proprietário: **026.906.458-31**

Endereço: **RUA COMANDANTE SALGADO, 620**
VILA HORTENCIA II Quadra H Lote PT 18
SOROCABA/SP - CEP: 18.020-264

Atividade:

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, a requerimento da parte interessada, e a vista dos registros existentes, que **NÃO** há débitos vinculados ao cadastro fiscal acima até a presente data, ressalvado o direito da Fazenda Municipal exigir os créditos municipais que sejam apurados e vinculados ao cadastro citado.

Existe(m) carnê(s) com vencimento(s) futuro(s) conforme consta abaixo:

Tributo	Exercício	Lançamento	Qtd. Parc. a Vencer	Próximo Vencimento
11 IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO/TAXAS	2024	234239/24	8	13/05/2024

Certidão emitida às 18:41:56 h, do dia 13/05/2024.

Válida até 22/05/2024.

Código de autenticidade: **0798AB1530F523AA**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

MATRIZ DE CALCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO
EM AVALIAÇÕES (PTAM)

	ATT	ATC
	m ²	m ²
IA	115,00	88,20

REFERENCIA "1"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 350.000,00		156,00	R\$ 2.243,59
R\$ 105.000,00	212,00		R\$ 495,28

REFERENCIA "2"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 300.000,00		125,00	R\$ 2.400,00
R\$ 90.000,00	125,00		R\$ 720,00

REFERENCIA "3"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 350.000,00		188,00	R\$ 1.861,70
R\$ 105.000,00	121,00		R\$ 867,77

REFERENCIA "4"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 380.000,00		84,00	R\$ 4.523,81
R\$ 114.000,00	110,00		R\$ 1.036,36

REFERENCIA "5"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 250.000,00		108,00	R\$ 2.314,81
R\$ 75.000,00	264,00		R\$ 284,09

REFERENCIA "6"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 270.000,00		123,00	R\$ 2.195,12
R\$ 81.000,00	150,00		R\$ 540,00

REFERENCIA "7"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 297.000,00		133,00	R\$ 2.233,08
R\$ 89.100,00	204,00		R\$ 436,76

REFERENCIA "8"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 380.000,00		132,00	R\$ 2.878,79
R\$ 114.000,00	180,00		R\$ 633,33

REFERENCIA "9"

	ATT	ATC	
Valor R\$	m ²	m ²	Custo R\$ por m ²
R\$ 280.000,00		133,00	R\$ 2.105,26
R\$ 84.000,00	204,00		R\$ 411,76

R1	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 255.500,00	156	R\$ 1.637,82
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 94.500,00	212	R\$ 445,75
R2	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 219.000,00	125	R\$ 1.752,00
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 81.000,00	125	R\$ 648,00
R3	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 255.500,00	188	R\$ 1.359,04
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 94.500,00	121	R\$ 780,99
R4	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 277.400,00	84	R\$ 3.302,38
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 102.600,00	110	R\$ 932,73
R5	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 182.500,00	108	R\$ 1.689,81
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 67.500,00	264	R\$ 255,68
R6	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 197.100,00	123	R\$ 1.602,44
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 72.900,00	150	R\$ 486,00
R7	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 216.810,00	133	R\$ 1.630,15
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 80.190,00	204	R\$ 393,09
R8	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 277.400,00	132	R\$ 2.101,52
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 102.600,00	180	R\$ 570,00
R9	V.V	A.T.C	C.M ²
	R\$ 204.400,00	133	R\$ 1.536,84
	V.V	A.T.T	C.M ²
	R\$ 75.600,00	204	R\$ 370,59

TG	V.V	A.T.C	V.V
	R\$ 2.085.610,00	1182	R\$ 16.612,01
TG	V.V	A.T.T	V.V
	R\$ 625.683,00	1570	R\$ 4.882,83

MG	V.V	A.T.C	V.V
	R\$ 231.734,44	131,333333	R\$ 1.764,48
MG	V.V	A.T.T	V.V
	R\$ 69.520,33	174,444444	R\$ 398,52

C.M²	A.T.C	MG
R\$ 1.764,48	88	R\$ 155.626,74
C.M²	A.T.T	MG
R\$ 398,52	115	R\$ 45.830,28
TOTAL		R\$ 201.457,02

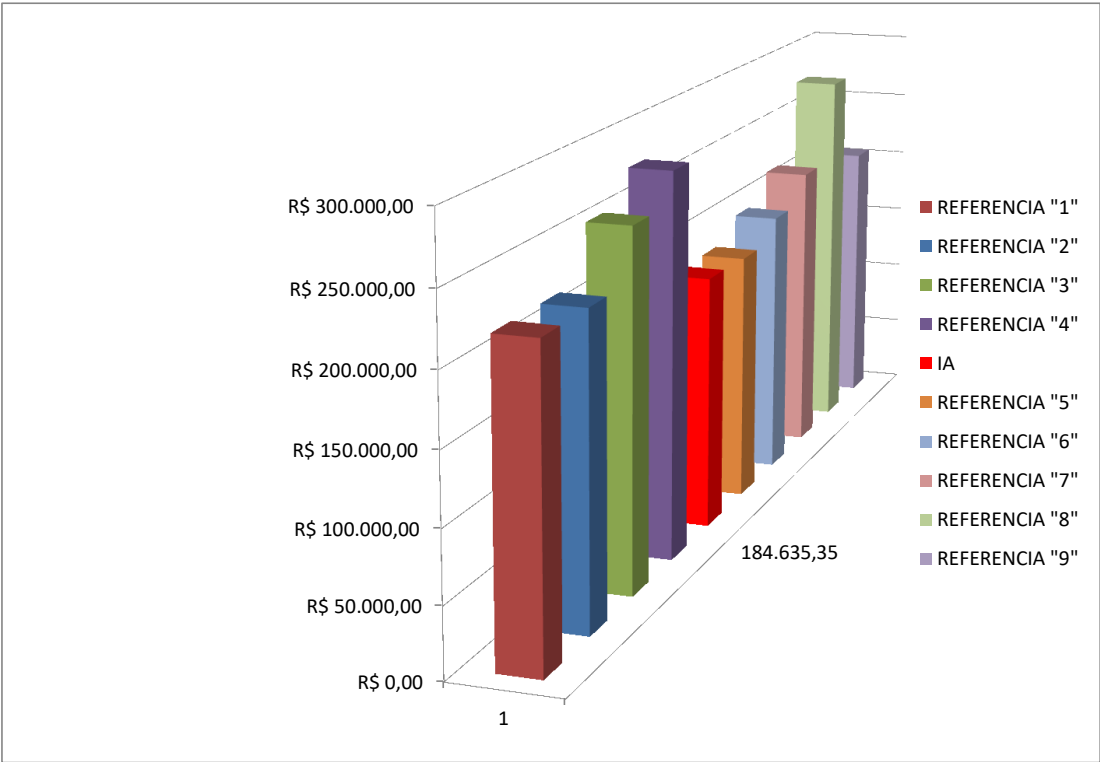
IDADE	I.A.C	F.D = 0,5%	R.F.D	CONCLUSÃO	IA CM²
40	5	2,5%	R\$ 5.036,43	R\$ 196.420,59	R\$ 2.226,99

O valor da conclusão acima é para IMÓVEL AVALIANDO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação.

Foi aplicado o percentual depreciativo de 6% sob o valor aferido acima para o Imóvel Avaliando, pela sua acessibilidade prejudicada, (acesso ao interior do imóvel somente por escadas).

196.420,59 - 6% = 184.635,35

Finalizando como VALOR REAL para venda do IMÓVEL AVALIANDO em R\$ 184.635,35





ESTA PLANTA
PERTENCE A
DCT/SVG

PLANTA

EM CONTINUAÇÃO DA VILA
HORTENCIA. SITUADA
NO BAIRRO DE SANTA MARIA
PROPRIETARIOS JESSE DE
BARROS E IRMÃOS
REBRAS 11099



VILA HORTENCIA

VILA ALTOURA

CHACARA QUINZINHO DE BARROS

FERNANDO CATARUS

LEGENDA

MUR DE FERRUGEM 0000
MUR DE CIMENTO 0000
MUR DE ALGODÃO 0000
MUR DE CIMENTO 0000
MUR DE ALGODÃO 0000
MUR DE CIMENTO 0000
MUR DE ALGODÃO 0000
MUR DE CIMENTO 0000
MUR DE ALGODÃO 0000
MUR DE CIMENTO 0000
MUR DE ALGODÃO 0000

VILA HORTENCIA II

Desenho de planta feita por
Juliano Severino Junior
Topografia, Curitiba 1974 de 1824

25.0



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 184.635,35
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Maio/2024 a Agosto/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	457 dias	1,063239
Percentual correspondente	457 dias	6,323942 %
Valor corrigido para 01/08/2025	(=)	R\$ 196.311,58
Sub Total	(=)	R\$ 196.311,58
Valor total	(=)	R\$ 196.311,58

[Retornar](#) [Imprimir](#)