

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA - SP

Processo nº 1002981-32.2017.8.26.0602

DIRCEU CAMARGO LIMA e OLGA SALLES DE LIMA, devidamente qualificados nos autos do processo, através de seus advogados, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar avaliação do imóvel em virtude de fls. 51/53.

Termos em que,

Pede e aguarda deferimento.

Sorocaba, 27 de março de 2018

Maria Teresa de Almeida Barros Coelho

OAB/SP 238.743

Márcio de Moraes Baldo

OAB/SP 144.735

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Venda
Interessado:	Olga Salles Lima
Alessandro Vieira dos Santos Corretor de Imóveis Creci nº 138.359 - CNAI 21.482 - 2ª Região (Brasil) Rua: Miguel Sutil, 9 - Vila Santana - Sorocaba / SP Fone: 15-98721-0931 - E-mail: alessandrovi@creci.org.br Sorocaba/SP, 29 de Fevereiro de 2018	

Ilmo. Sra. Olga Salles Lima

Alessandro Vieira dos Santos,

Corretor de Imóveis

Com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 138.359 - CNAI 21.482

Domiciliado à Rua: Miguel Sutil, 9 Vila Santana - Sorocaba / SP,

Na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.S.ª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Alessandro Vieira dos Santos

Corretor de Imóveis

Creci nº 138.359 - CNAI 21.482 - 2ª Região (Brasil)

1. SOLICITANTE

Olga Salles Lima

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:	Casa Localizada à Rua: Maria Raymunda Gonzales Crespo, 450 – Vila Nova Sorocaba – SP – CEP: 18070-719.
Finalidade do Parecer:	Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Venda
Interessado:	Olga Salles Lima
Alessandro Vieira dos Santos Corretor de Imóveis Creci nº 138.359 – CNAI 21.482 - 2ª Região (Brasil) Rua: Miguel Sutil, 9 – Vila Santana – Sorocaba / SP Fone: 15- 99721-0931 - E-mail: alessandrovieira@creci.org.br	
Sorocaba/SP, 28 de Fevereiro de 2.018	

Ilmo. Sra. Olga Salles de Lima

Alessandro Vieira dos Santos,
Corretor de Imóveis

Com registro no CRECI da 2ª Região (Brasil) sob o nº 138.359 – CNAI 21.482,
Domiciliado à Rua: Miguel Sutil, 9 Vila Santana – Sorocaba / SP,
Na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.S.^a, vem apresentar-
lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

1. SOLICITANTE

Olga Salles Lima

LOCALIZAÇÃO



Rua: Maria Raymunda Gonzales Crespo, 450 – Vila Nova Sorocaba

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade de o presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Venda.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 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.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, do Sra. Olga Salles de Lima, está localizado à Rua: Maria Raymunda Gonzales Crespo, 450 – Vila Nova Sorocaba – Sorocaba – SP- CEP: 18070-719 nos seguintes termos:

“Uma Casa em uma boa rua, com vizinhos dos lados e na frente, com imóveis de padrão médio”.

VISTORIA

A avaliação do imóvel, está sendo feita por comparação a imóveis semelhantes realizada no dia 08/03/2018.

Trata-se de uma Casa, em um terreno designado da Vila Nova Sorocaba, medindo 10 metros de largura por 15 metros de comprimento, encerrando a área com 150 m². Confronta-se pela frente, com a rua 22; pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 08, pelo lado esquerdo com o lote 1 – 3 da mesma planta de desdobro, e pelo fundo com parte do lote nº 02. Encontra-se construída sobre o lote uma casa simples com dois quartos, telha de amianto, acabamento simples, com área construída de 33,30 m² (medidas que nos foram passadas pela prefeitura de Sorocaba) aparentando mais de 30 anos de construção.

Obs: Não foi permitida a entrada no imóvel

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio e supermercado.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em médio espaço de tempo.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 03 (três) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao imóvel avaliado. Considerando que o imóvel avaliando possui mais de 30 anos de idade e vida útil estimada em mais 30 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como Ruim e com muitas avarias, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação.

Portanto:

**Valor de mercado do imóvel avaliando sendo uma casa,
tendo seu valor real de mercado em R\$ 134.251,80.**

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor**

de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 157.943,30 (cento e cinquenta e sete mil, novecentos e quarenta e tres reais e trinta centavos), admitindo -se uma variação de até 15% (quinze por cento) de depreciação resultando no total de R\$ 134.251,80 (cento e trinta e quatro mil duzentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos) .

Seguem anexa Cópia da matrícula do imóvel, cópia do IPTU e fotos do imóvel avaliando.

Sorocaba/SP, 15 de Março de 2018.

Alessandro Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis
CRECI nº138.359 – CNAI 21.482 - 2ª Região (Brasil)

FOTOS DO IMÓVEL





Handwritten signature or mark.

Documentos



TRI
SOROCABA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Carlos André Odonio Ribeiro
OFICIAL

DE REGISTRO
IMÓVEIS DE
OCABA

PAULO -

MATRÍCULA
-65.048-

FOLHA
-2-

1.º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º
Oficial
de
Registro
de
Imóveis
Sorocaba

Av. 4 - em 11 de setembro de 1.998.

Fica CANCELADO o Registro objeto do R. 3, desta matrícula, nos termos constantes do Mandado de Cancelamento de Registro, expedido em 17/06/98, pelo Cartório do 5º Ofício Cível local, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Lázaro Paulo Escanhele Júnior, (dos autos da Ação de Anulação de escritura, processo 1969/91 - sentença datada de 27/10/95, confirmada pelo V. Acórdão assinado em São Paulo, em 02/12/97); no qual autoriza-se o referido cancelamento.

O Escr. Aut.  (Edivaldo Lopes Machado).

O Oficial.  (Henrique Joaquim Lambertti).

Av. 5, em 17 de setembro de 2010.

Pela Certidão de Penhora datada de 19 de maio de 2010, expedida pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, assinada pelo Diretor de Divisão José Carlos Gacinto Filho, extrada dos autos da Ação de Execução, processo nº 2004.004341-0 (nº de ordem 595/04), que DORCEU CAMARGO LIMA e sua mulher CLGA SALES DE LIMA, já qualificados, movem contra ANTONIO DE OLIVEIRA, separado judicialmente, já qualificado, procede à averbação da penhora sobre a parte ideal equivalente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$37.529,75. Pel nomeada depositário: DORCEU CAMARGO LIMA, casado, já qualificado. A presente averbação foi efetuada com isenção do pagamento de custos e emolumentos, em virtude de determinação judicial (Protocolo nº 327.526 de 01/09/2010).

O Escrevente Autorizado  (Anderson Sanches Cobre).

O Substituto do Oficial.  (Alilton Martins Ricci).

Av. 6, em 13 de janeiro de 2015.

Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a inscrição nº 45.31.25 6232.01.000, conforme comprova a Certidão nº 198.536/14-26, extrada do processo nº 2014/013774-5, expedida em 18/12/2014, pela mesma municipalidade. (Protocolo nº 410.057 de 02/01/2015).

(CONTINUA NO VERSO)

DE REGISTRO
IMÓVEIS DE
OCABA

PAULO -

Rua Osvaldo de Azevedo, 45 - Jd. do Faço - Sorocaba/SP - CEP: 13087-063 - Fone/Fax: (15) 3331-7300
www.cartoriosorocaba.com.br

11146-8-AA 354797



QUALQUER ADIÇÃO, ERRO OU FALHA DE IMPRESSÃO ANULA ESTE DOCUMENTO.

SÃO P



RI
SOROCABA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Carlos André Ordônio Ribeiro
OFICIAL

MATERIAL
83.048

FOLHA
1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

15

IMÓVEL: O terreno designado por lote 1-C, da planta de desdobro do lote 01 da quadra "75" da "Vila Nova Sorocaba", medindo 10,00 metros de largura por 15,00 metros de comprimento, encostando a área de 150,00 m². Confronta-se: pela frente, com a rua nº 22; pelo lado direito do qual da rua alba para o terreno com o lote nº 08; pelo lado esquerdo com o lote 1-B da mesma planta de desdobro; e pelo fundo com parte do lote nº 02.

CADASTRO: 45.31.25.0232.00.000.3.92 (em maior porção). -

PROPRIETÁRIOS: ANTONIO DE OLIVEIRA, RG. 2.116.158-587-FR, - mercenário, brasileiro, separado judicialmente, inscrito em CPF. 118.811.938/87, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Francisco Bezerra de Camargo nº 1.740; ANTONIO BASSI, RG. 19.792.040-587-SP, CTC. 071.972.248/96, brasileiro, solteiro, maior, servente, residente e domiciliado nesta cidade, à Alameda Franca, 1.092; e EDSON PEREIRA FILHO, RG. 8.148.828-587-SP, CTC. 752.315.818/87, brasileiro, solteiro, maior, de cônego, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Francisco Matia da Silva nº 103.

REGISTRO ANTERIOR: R. 1. da Matrícula nº 61.438 da ordem, e Avº 3. - Sorocaba, 11 de outubro de 1987. -

O Esc. Público (José Roberto Bussell). -

O OFICIAL, (Henrique Joaquim Lambert). -

R. 1. em 15 de outubro de 1987. -

Pela escritura lavrada nas Notas do 1º Cartório local, em 10 de setembro de 1987, livro 253, fls. 126, e imóvel objeto desta Matrícula coube, o título de civilização (aniquilado), pelo (CONTINUA NO VERSO)

1º Oficial de Registro de Imóveis Sorocaba

1146-8-AA 354796

1º Oficial de Registro de Imóveis Sorocaba

Rua Oswald de Lima, 45 - Jd. do Papo - Sorocaba/SP - CEP: 13087-083 - Fone/Fax: (15) 3331-7500
www.cartoriosorocaba.com.br

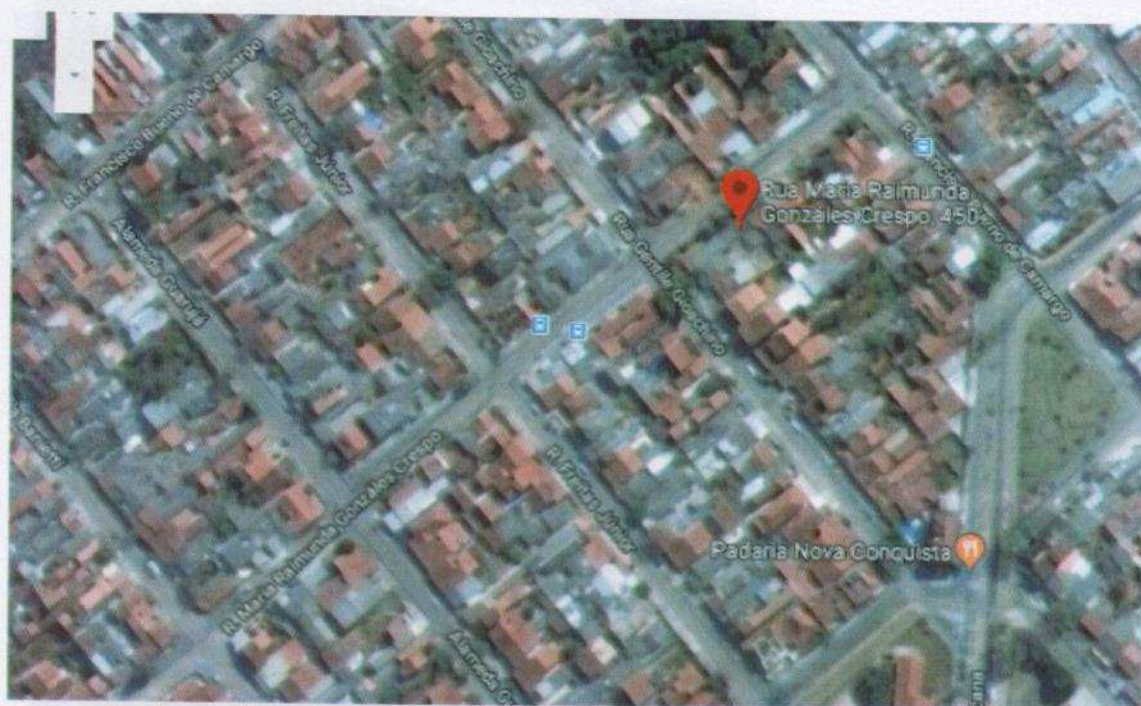
MATRÍCULA	FOLHA
65.048	2
O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).	
R. 7, em 13 de janeiro de 2015. De Carta de Adjudicação expedida em 18 de março de 2013, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito dessa Vara, Exmo. Sr. Dr. Pedro Luiz Alves de Carvalho, extraída dos autos da Ação de Indenização por perdas e danos, processo nº 2004.004341-0, ordem nº 595/04, movida por Dirceu Camargo Lima e sua mulher Olga Salles de Lima, em face de Antonio de Oliveira, consta que por sentença datada de 23/08/2006, auto de 07/11/2012, a parte ideal equivalente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, foi ADJUDICADA a DIRCEU CAMARGO LIMA, RG nº 9.108.897-5-SP, CPF nº 299.696.118-87, brasileiro, aposentado, e sua mulher OLGA SALLES DE LIMA, RG nº 8.380.736-6-SP, CPF nº 250.401.228-45, brasileira, do lar, casados pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rue Oscar de Barros, nº 152, Vila Gabriel; pelo valor de R\$97.529,75. Valor Venal proporcional R\$15.812,99. O presente registro foi efetuado com isenção do pagamento de custas e emolumentos, em virtude de determinação judicial. (Protocolo nº 410.057 de 02/01/2015)	
O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).	
Av. 8, em 13 de janeiro de 2015. Fica CANCELADA a penhora objeto da Av.5 desta matrícula, em virtude da adjudicação feita a Dirceu Camargo Lima e sua mulher Olga Salles de Lima, objeto do R.7 desta matrícula. (Protocolo nº 410.057 de 02/01/2015)	
O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).	
CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA CERTIFICO, em atendimento ao art. nº286, §1º, que o imóvel matriculado sob o nº20044, tem sua situação com referência e alíquota e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, red. ou representação, integralmente refletidas na presente certidão, expedida em forma notarial do Banco de dados atualizado até às 15h00 do dia 21/08/2018. O referido é verdade. Dou fé. Certidão válida somente no original e sem rasuras. Confira a autenticidade em: www.certidaoorocaba.com.br Caso o imóvel se localize em vizinhança, esta certidão deverá ser complementada pelo Oficial de RI daquela comarca (Servente instalado em 03/11/2009). SOROCABA, 22/08/2018. _____ Escritor Oficial Oficial R\$28,12 - CNOREG R\$1,48 - ESTADO R\$7,80 - IPESP R\$4,12 - TJ R\$1,90 - MP R\$1,35 = TOTAL R\$44,80	

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS:
ANEXO DE SOROCABA
Kleiton Kelly Duarte
Escritor

QUAISQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

[Assinatura]

10 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO / VISTA AÉREA



[Assinatura manuscrita]

FOTOS DE IMÓVEIS REFERENCIAIS (comparando)

Casa com 2 Quartos à Venda, 50 m² por R\$ 110.000

Jardim Santa Cecília, Sorocaba - SP COD. CA5230



PREÇO DE COMPRA
R\$ 110.000

TIPO DE IMÓVEL
Casa

ÁREA
50m² (R\$ 2.200/m²)

2 quartos

2 banheiros

1 vaga



15/02/2018 2ª via de IPTU - SOD

IPTU 2018

SOBOCABA

EMISSÃO DE 2ª VIA DO IPTU 2018

[Efetuar nova consulta do IPTU](#)

1 Dados do Imóvel

Inscrição: 453120823205895

Endereço do imóvel:
RUA MARIA RAYMUNDA GONÇALVES CRESPO, 480
VILA NOVA SOBOCABA, Quadra 78 Lote 1-C
SOBOCABA/SP - CEP: 18.070-700

CPF responsável parcelamento

À vista

Tributo	Número	Vencimento	Valor	Juros	Multa	Desconto	Total
IPTU/TAXAS	UNICA	20/03/2018	147,78	0,00	0,00	7,39	140,40

Parcelas

Tributo	Número	Vencimento	Valor	Juros	Multa	Desconto	Total
IPTU/TAXAS	1	20/03/2018	36,99	0,00	0,00	0,00	36,99
IPTU/TAXAS	2	25/04/2018	36,93	0,00	0,00	0,00	36,93
IPTU/TAXAS	3	21/05/2018	36,93	0,00	0,00	0,00	36,93
IPTU/TAXAS	4	20/06/2018	36,93	0,00	0,00	0,00	36,93

[Enviar Guia](#) [Parcelar a Cota Única](#) [Efetuar nova consulta do IPTU](#)

- Para concluir a adesão ao parcelamento do valor à vista em 3 vezes, o contribuinte deverá efetuar o pagamento da guia gerada através do botão "Parcelar a Cota Única", que é referente à 1ª parcela;
- Assim que efetuado o respectivo pagamento, as 2ª e 3ª parcelas estarão disponíveis no portal do IPTU;
- Caso o pagamento não seja efetuado, o lançamento do carnê permanecerá da forma original.

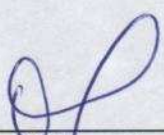
Para melhor acessar o site utilize:

© SBF - Sistema de Sistemas Públicos

Prefeitura de Sobocaba
Av. Eng. Carlos Roberto Mendes, 3.041
Alto da Boa Vista - Sobocaba - São Paulo
Telefone: (19) 3236-2100
E-mail: sistemas@sobocaba.sp.gov.br

http://iptu.sobocaba.sp.gov.br/del_ipu/pagme/consultadebito.jsf

3/3


Alessandro Vieira dos Santos
 Corretor de Imóveis
 CRECI nº138.359 – CNAI 21.482 - 2ª Região (Brasil)



Casa para Venda na cidade de Sorocaba / SP no bairro Vila Nova Sc
dormitórios, 1 banheiro, 2 garagens, area total 160, area construída

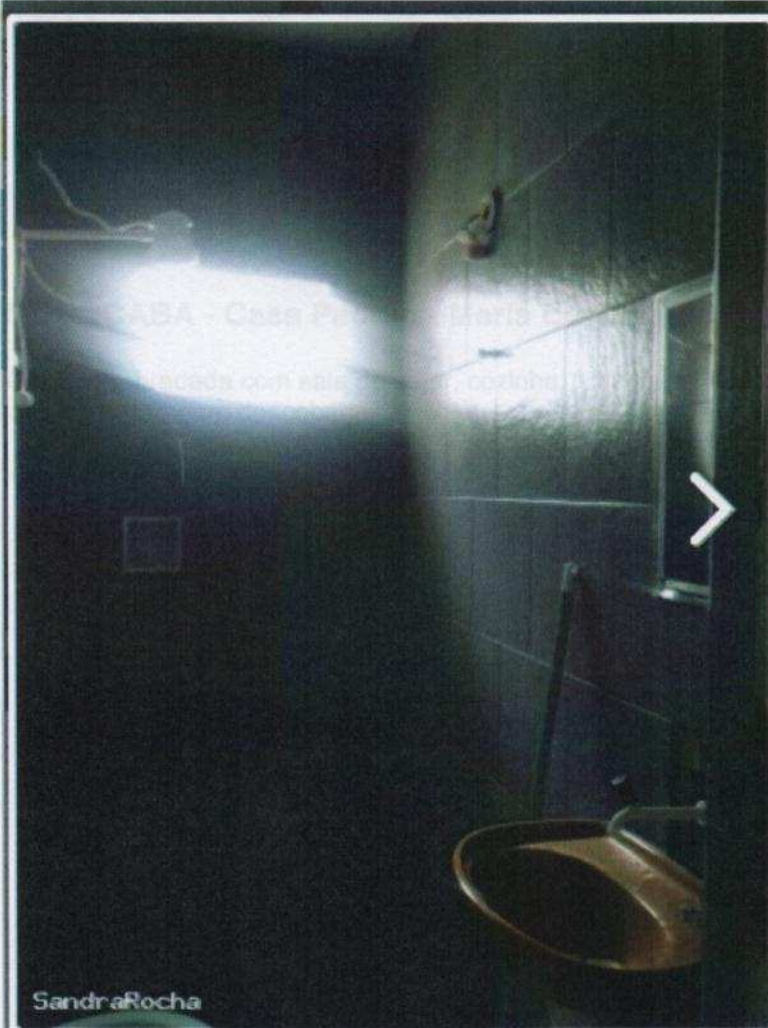


Valor: R\$ 120.000,00

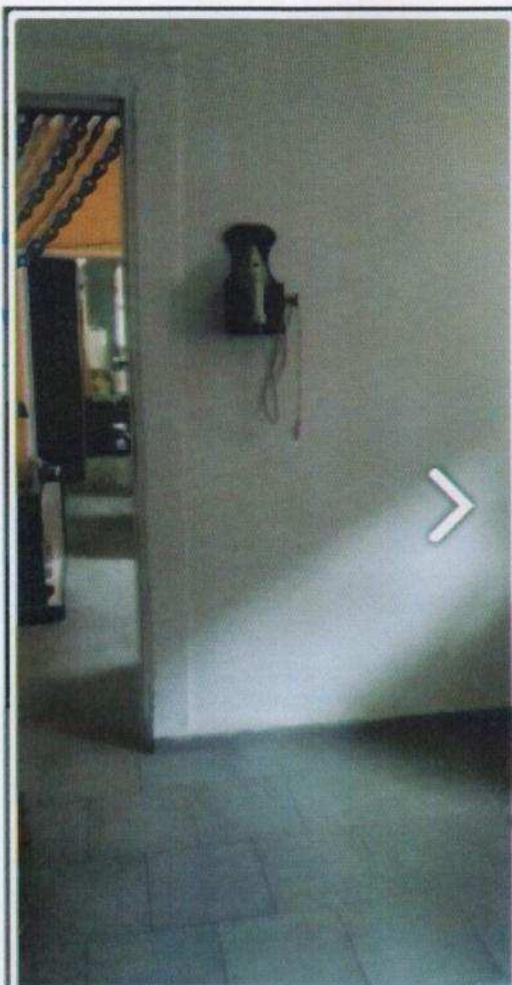
Código:	120
Cidade:	Sorocaba
Bairro:	Vila Nova Sorocaba
Zona:	Norte
Região:	Itavuvu
Ponto de Referência:	Coreto
Área Total:	160 m²
Área Construída:	85 m²
Terreno Frente:	5 Metros
Terreno Fundo:	5 Metros
Terreno Esquerda:	32 Metros
Terreno Direita:	3 Metros
Dormitório(s):	2
Banheiro(s):	1
Garagem(s):	2



8



[Handwritten signature]



SOROCABA - Casa Padrão - Maria Eugenia

Casa assobradada com sala de estar, cozinha, 1 banheiro social, 1 dormitório, área de serviço, quintal, 1 garagem descoberta.

Acabamento interno: toda em piso cerâmico.

Acabamento externo: 1 garagem descoberta.

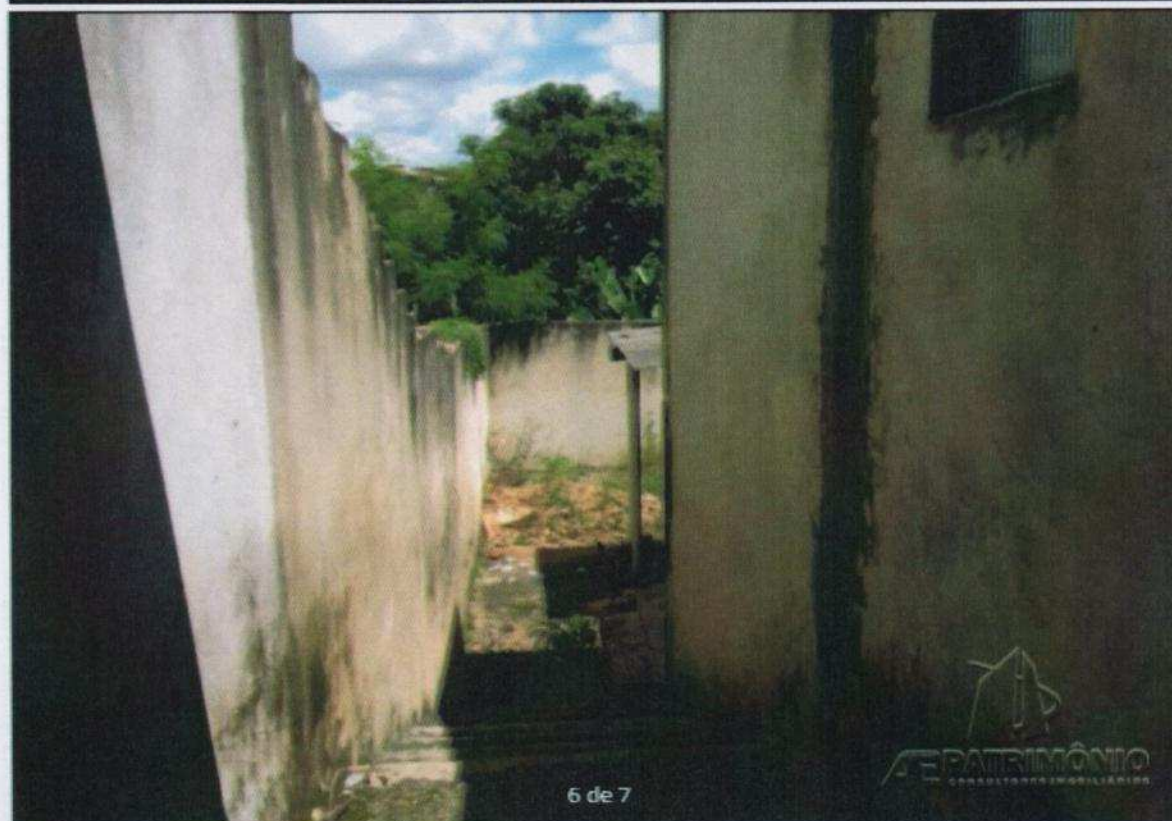
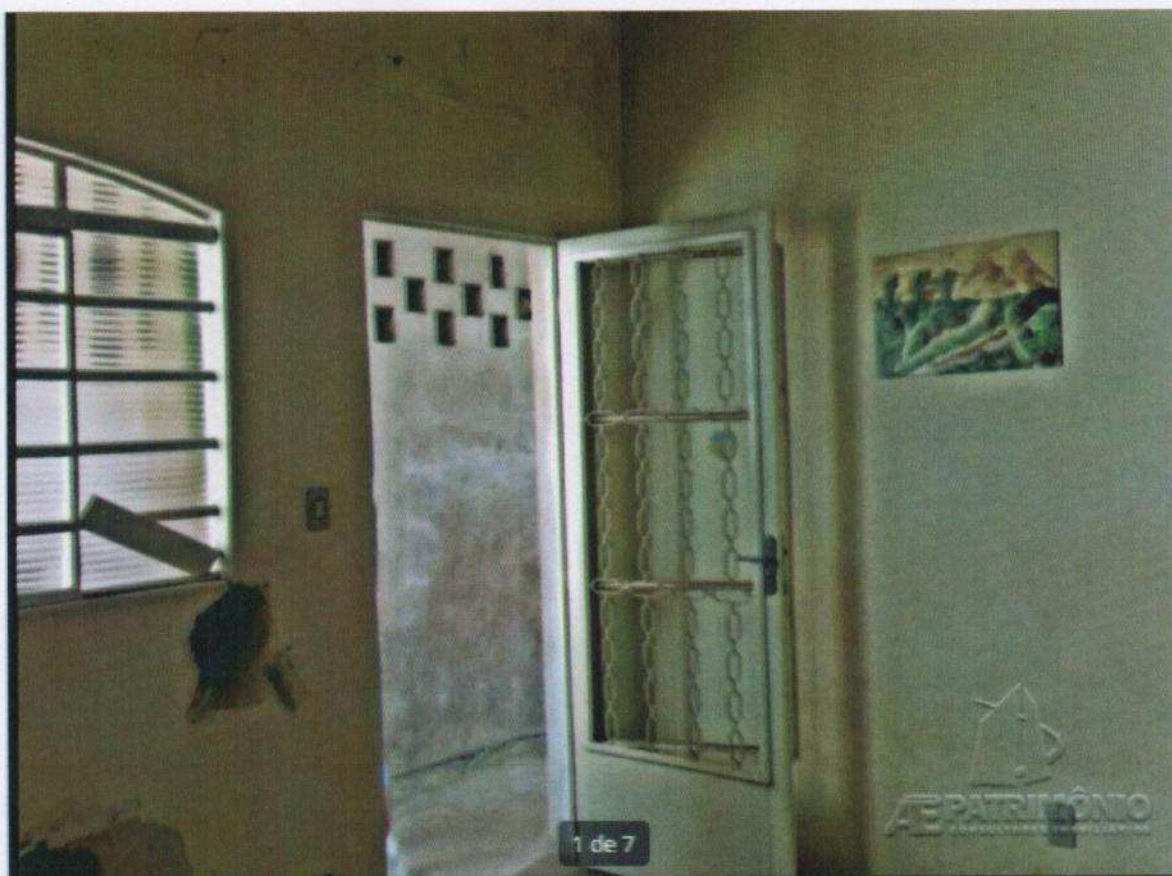
- PREÇO DE COMPRA **R\$ 110.000**
- TIPO DE IMÓVEL Casa
- **1** quarto
- **1** banheiro
- **1** vaga



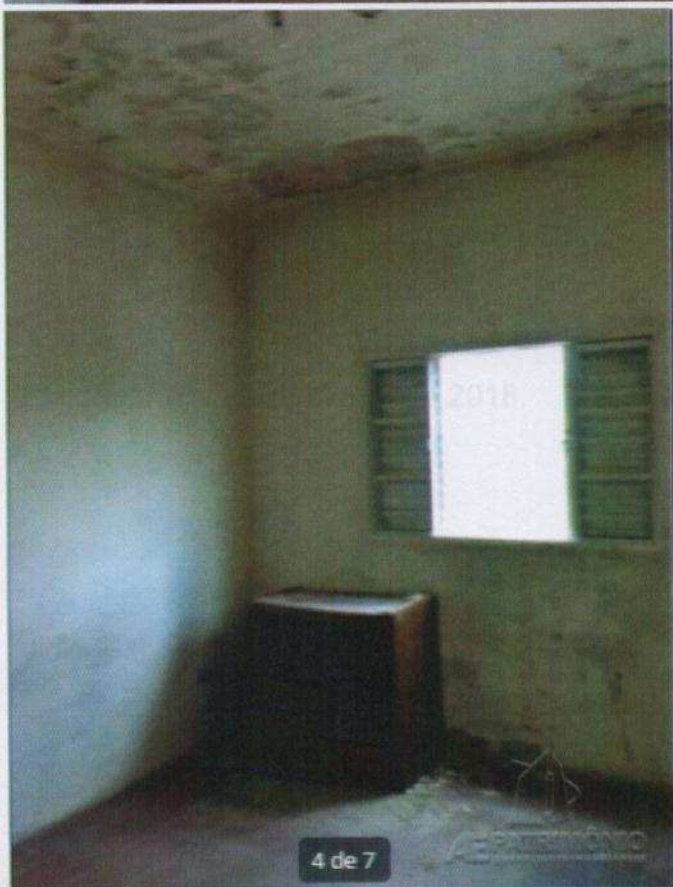
[Handwritten signature]



Casa do avô, com 150 m² no bairro Vila Nova S. Maria, com área total 360, área construída 150 m².



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Homogeneização:**VENDA**

IA = (valores referenciais 01 a 03) x (m² IA) – (valor de DPC)

03

IA = Valores referenciais dos terrenos Comparativos:

(Imóvel 1 = 125 m² + imóvel 2 = 160 m²+ imóvel 3 = 125 m²) totalizando 410 m²

Valores dos imóveis comparativos:

(imóvel 1 R\$ 110.000,00 + imóvel 2 R\$120.000,00 + imóvel 3 R\$ 110.000,00) totalizando R\$ 340.000,00.

Valor total R\$ 340.000,00 : 410 m²(terrenos) = R\$ 829,00 o m² x 116,7 m² (IA) = R\$ 96.744,30

IA= Valores referenciais da área construída comparativos:

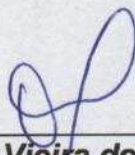
(Imóvel 1 = 50 m² + imóvel 2 = 85 m²+ imóvel 3 = 50 m²) totalizando 185 m²

Valor totalR\$340.000,00 : 185 m² = R\$ 1837,00 o m² x 33,30 (IA)= R\$61.199,00

Soma do terreno avaliando + área construída avaliando:

R\$96.744,30 (terreno) + R\$ 61.199,00 (área Construída) = R\$ 157.943,30 x 15% de depreciação (23.691,49) = R\$ 134.251,80 (valor total)

Sorocaba/SP, 15 de Março de 2018.



Alessandro Vieira dos Santos

Corretor de Imóveis

CRECI nº138.359 – CNAI 21.482 - 2ª Região (Brasil)