

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

Ação: Procedimento Comum Cível

Processo nº 1027773.79.2019.8.26.0602

BENTO SOARES NETO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP sob nº 100.464, e CNAI nº 022229, com escritório na Rua Maria Soares Leitão, 197, Bairro Campolim, Sorocaba/SP, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, na qualidade de avaliador nomeado nos autos acima mencionado, apresentar o seguinte:

OBJETO DO LAUDO

Indicados que fomos dentro do processo em epígrafe, nosso trabalho servirá de base para apropriar corretamente o valor de mercado do imóvel, qualificado abaixo. Portanto o trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo técnico a que chegamos a cerca de imóveis localizados na mesma região do imóvel avaliado.

DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço, é de propriedade dos Srs. LEANDRO PEREIRA BARROS e FABRÍCIA PEREIRA BARROS, conforme matrícula 10.315 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba.

NÍVEL DE PRECISÃO

Iremos utilizar o processo de NÍVEL DE RIGOR NORMAL, por meio de uma metodologia adequada de semelhança, de levantamentos, pesquisas, fotos e nossa experiência profissional na área imobiliária.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel em apreço refere-se a um terreno situado no Bairro da Terra Vermelha, com frente para a Rua Ermolau Del Cistia, em seu lado ímpar, distante 65,00 metros da esquina que essa rua faz com a Rua Silva Barros, medindo 10,00 metros de largura por 25,00 metros de comprimento, abrangendo uma área total de 250,00 metros quadrados, confrontando de um lado com Sebastião Felix; de outro lado e fundos com Antonio José Moreira e s/m. Aracelia Rodrigues Moreira, referido terreno localiza-se entre a Vila Melges e Vila Mineirão. PROPRIETÁRIA: ARACELIS RODRIGUES MOREIRA, brasileira, advogada, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Amazonas, 205, portadora do CIC 038.365.768, casada no regime de separação de bens com Antonio José Moreira.

Conforme matrícula, em 14/01/2013 o imóvel foi transcrito para LEANDRO PEREIRA BARROS e s/mulher FABRÍCIA PEREIRA BARROS.

LEVANTAMENTO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se em estado de abandono, necessitando de diversos reparos para ter condições de habitabilidade, sendo assim realizamos a avaliação por semelhança com outros imóveis, na mesma região.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bairro residencial, com infra-estrutura de : rede elétrica pública e domiciliar, água, telefone, pavimentação do tipo asfáltica, transporte urbano.

METODOLOGIA

A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel será pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método, tendo como paradigmas, imóveis à venda na mesma região do imóvel avaliado.

- 1) Casa a venda pela imobiliária EMAXIMÓVEL, telefone (15) 2101-0900, código V344831, na mesma rua pelo valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). detalhe anexo.
- 2) Casa a venda pela imobiliária EMAXIMÓVEL, telefone (15) 2101-0900, código V54029, na mesma rua pelo valor de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais). detalhe anexo.
- 3) Casa a venda pela imobiliária EMAXIMÓVEL, telefone (15) 2101-0900, código VO93401, no mesmo bairro pelo valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). detalhe anexo.

RESULTADO DOS PARADIGMAS : A média aritmética entre os valores de R\$ 250.000,00; R\$ 185.000,00 e R\$ 175.000,00 resulta em R\$ 203.333,33, sendo que aplicando o fator de comercialização de 6% (seis por cento) o valor final será de R\$ 191.133,34 (cento e noventa e um mil, cento e trinta e três reais e trinta e quatro centavos).

CONCLUSÃO DO LAUDO

Tendo em vista a situação precária do imóvel avaliado, faremos uma redução de 30% (trinta por cento) no valor médio dos paradigmas. Por ser a avaliação matéria que não exprime exatidão científica, faremos o arredondamento, concluindo o presente PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO) em R\$ 134.000,00 (cento e trinta e quatro mil reais).

Sorocaba, 25 de setembro de 2021

Bento Soares Neto

CRECI/SP 100.464

CNAI : 022229

FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO

LOGRADOURO



FACHADA DO IMÓVEL



CORREDOR LATERAL EXTERNO



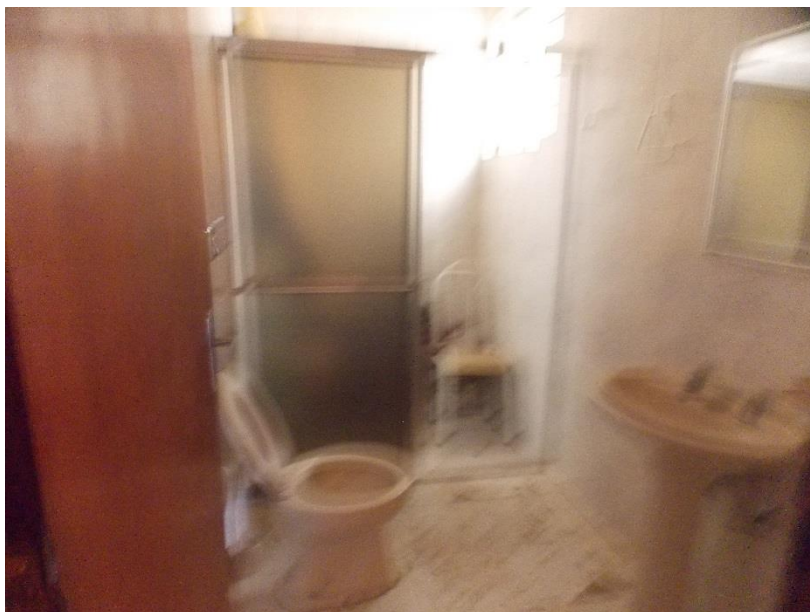
COZINHA



DORMITÓRIOS



W.C.



EDÍCULA



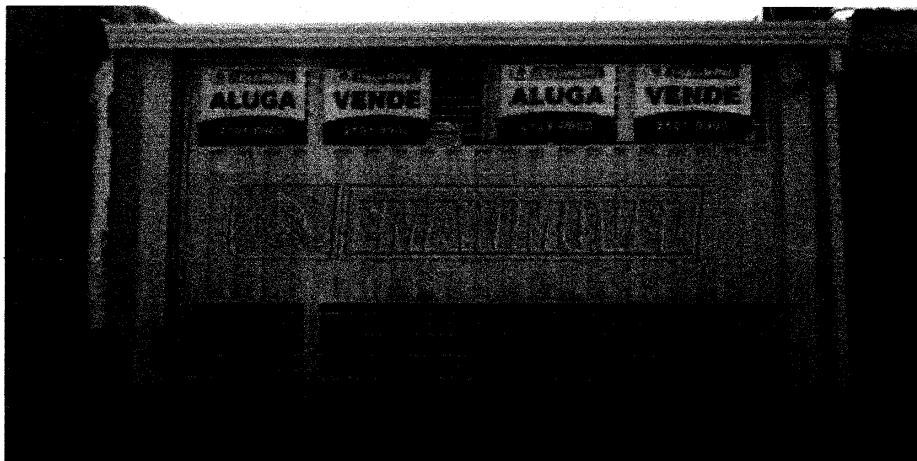
PARADIGMAS

24/09/2021 18:11

Casa na Rua Ermolau Del Cistia, Vila Mineirao em Sorocaba, por R\$ 250.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



19 fotos

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 93 m² por R\$ 250.000

Rua Ermolau Del Cistia - Vila Mineirao, Sorocaba - SP

VER NO MAPA

COD. V344831

93m²

2 quartos

1 banheiro

2 vagas

Sorocaba - Casa - Vila Mineirão



(24/09) Casa térrea com 93,21 m²

2 Dormitórios com ventilador de teto

Sala

Cozinha

Copa

Banheiro

Lavabo

COMPRA

R\$ 250.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU

R\$ 37

ANUNCIANTE

Emaximóvel

Vendas e Imóveis



Organização

LTDA-EPP

TEL. (15) 2101-0900

Quero visitar

Quero mais

Contatar anunciante

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-mineirao-bairros-sorocaba-com-garagem-93m2-venda-RS250000-id-2472869324/>

1/7

24/09/2021 18:14

Casa na Rua Ermolau Del Cistia, Vila Mineirao em Sorocaba, por R\$ 185.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



14 fotos

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 130 m² por R\$ 185.000

Rua Ermolau Del Cistia - Vila Mineirao, Sorocaba - SP

VER NO MAPA

COD. V54029

130m²

2 quartos

1 banheiro

2 vagas

Sorocaba - Casa - Vila Mineirão



(24/09) 2 Dormitórios

Sala

Cozinha

Banheiro

Área de serviço

Quintal

Edícula

COMPRA

R\$ 185.000

Condomínio SOLICITAR

IPTU

R\$ 51

ANUNCIANTE

Emaximóvel

Vendas e Imóveis



Organização

LTDA-EPP

TEL (15) 2101-0900

Quero visitar

Quero mais

Contatar anunciante

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-mineirao-bairros-sorocaba-com-garagem-130m2-venda-RS185000-id-2472870687/>

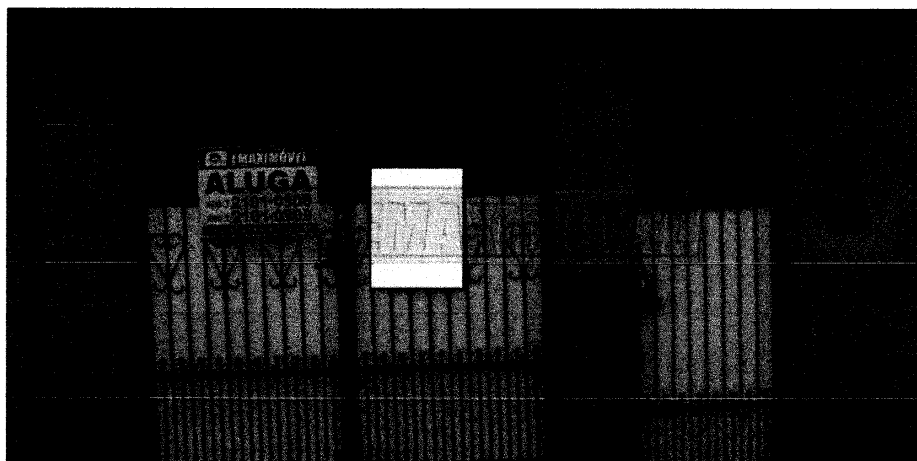
1/7

24/09/2021 18:12

Casa 85 m² em Vila Mineirao em Sorocaba, por R\$ 175.000 - Viva Real

MENU

ANUNCIAR



15 fotos

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 85 m² por R\$ 175.000

Vila Mineirao, Sorocaba - SP

VER NO MAPA

COD. V093401

85m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Sorocaba - Casa - Vila Mineirão



(29/04) 2 Dormitórios (piso frio)

Sala (piso frio)

Cozinha com gabinete (piso frio)

1 Banheiro com armário e box acrílico (piso frio)

Área de serviço (piso frio)

Garagem para 1 carro (coberta)

Ler mais

COMPRA

R\$ 175.000Condomínio **Não****informado**

IPTU

Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE

Emaximóvel Vendas

e Imóveis



Organização LTDA-

EPP

TEL. (15) 2101-0900

Quero visitar

Contatar anunciante

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-mineirao-bairros-sorocaba-com-garagem-85m2-venda-RS175000-id-2472859143/>

1/6

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DE SOROCABA/SP**

Ação : Procedimento Comum Cível

Processo : 1027773.79.2019.8.26.0602

Bento Soares Neto, inscrito no CRECI/SP sob nº 100.464 e CNAI sob nº 022229, domiciliado à Rua Maria Soares Leitão, nº 197, Bairro Campolim, Sorocaba/SP, nomeado nos autos acima, tendo como requerente FABRÍCIA PEREIRA BARROS e requerido LEANDRO PEREIRA BARROS, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer os honorários, que encontram-se reservados na Defensoria Pública referente ao laudo pericial em epígrafe.

Nestes termos

Pede deferimento

Sorocaba, 25 de setembro de 2021

BENTO SOARES NETO

CRECI/SP nº 100.464

CNAI nº 02229