



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Parecer Técnico Mercadológico / Laudo



LOCALIZAÇÃO

Rua Galiléia I nº 365 - Apartamento 302 -
Bloco 5.
Jardim Betânia – Sorocaba/SP – CEP 18071-570

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 87.945,96

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Sumário

LOCALIZAÇÃO.....	4
INTRODUÇÃO.....	5
METODOLOGIA UTILIZADA.....	6
IMÓVEL AVALIANDO	7
VISTORIA.....	7
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	7
CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E REGIÃO	8
FOTO AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL	9
IMÓVEL AVALIANDO.....	10
IMÓVEL AVALIANDO.....	11
IMÓVEL AVALIANDO.....	12
IMÓVEL AVALIANDO.....	13
IMÓVEL AVALIANDO.....	14
DOCUMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
DOCUMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	16
DOCUMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	17
REFERÊNCIA 1.....	18
REFERÊNCIA 1.....	19
REFERÊNCIA 1.....	20
REFERÊNCIA 2.....	21
REFERÊNCIA 2.....	22
REFERÊNCIA 3.....	23
REFERÊNCIA 3.....	24
REFERÊNCIA 5.....	25
REFERÊNCIA 4.....	26
REFERÊNCIA 4.....	27
REFERÊNCIA 5.....	28
REFERÊNCIA 5.....	29



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

VALORES REFERENCIAIS (01 Á 04) X (M ² IA) = VALOR	30
CONCLUSÃO	31



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Galiléia I nº 365
Jardim Betânia – Sorocaba/SP – CEP 18071-570

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Página





PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica é elaborado sob responsabilidade do corretor e perito avaliador Edilson Pires Pereira, que dedica com exclusividade a avaliação de bens patrimoniais de pessoas físicas, jurídicas e órgãos públicos.

Os laudos de avaliações imobiliárias, pareceres técnicos, estudos ou relatórios técnicos são elaborados seguindo conceitos e padrões de rigidez, seriedade e isenção. Definidos como primordiais em seus fundamentos.

As pesquisas e apurações do valor imobiliário contido no final deste parecer técnico obedecem aos critérios de transações á vista na data de avaliação.

Não se tratando de valor de custo ou reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável, tendo que ser, aliás, o critério de transação á vista obrigatório nesses casos, pois as licitações hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma.

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) nº 957, de 22 de maio de 2016, (D.O.U de 26/06/2006), (D.O.U de 26/06/2007), dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para elaboração de laudos e parecer técnicos de avaliação mercadológica regulamentam a sua forma de elaboração.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

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 avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizada.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO

Apartamento n. 302 Bloco 5, com 47,40 m² de área privativa, 2 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga na garagem, situado a Rua Galiléia n. 365, Jardim Betânia – Sorocaba/SP CEP 18071-570

VISTORIA

O condomínio onde está localizado o imóvel avaliando, foi vistoriado “in loco” por este subscritor e sua equipe técnica no dia 30 de Novembro de 2020 entre 12:20h e 12:30h.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: A unidade Residencial autônoma designada por apartamento n. 302, localizada no 2º pavimento ou 3º andar do Bloco 5, integrante do condomínio denominado Viver Melhor Sorocaba - Condomínio 1, tendo entrada pelo n. 365 da Rua Galiléia, situada no Jardim Betânia, Bairro da Terra Vermelha, com uma área privativa construída de 47,40 m², uma área de uso comum construída de 5,75 m², perfazendo uma área total construída de 53,15 m², corresponde-lhe uma fração ideal de 0,006250 ou 0,6250 % ou 67,82225 m² no terreno onde está construindo o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 1 vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio, devidamente cadastrado sob o número 187.231 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba - S.P.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E REGIÃO

O local e região no qual está situado o imóvel avaliando, tem rua pavimentada com asfalto, ponto de ônibus, tem abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, internet banda larga, possui excelentes vias de acesso viário e transportes públicos notadamente na avenida Riusaku Kamizawa, e avenida Ipanema, principais vias de acesso ao centro de Sorocaba, tem hipermercados, postos de combustíveis, unidades básicas de saúde, estabelecimento de ensino, padaria, etc.

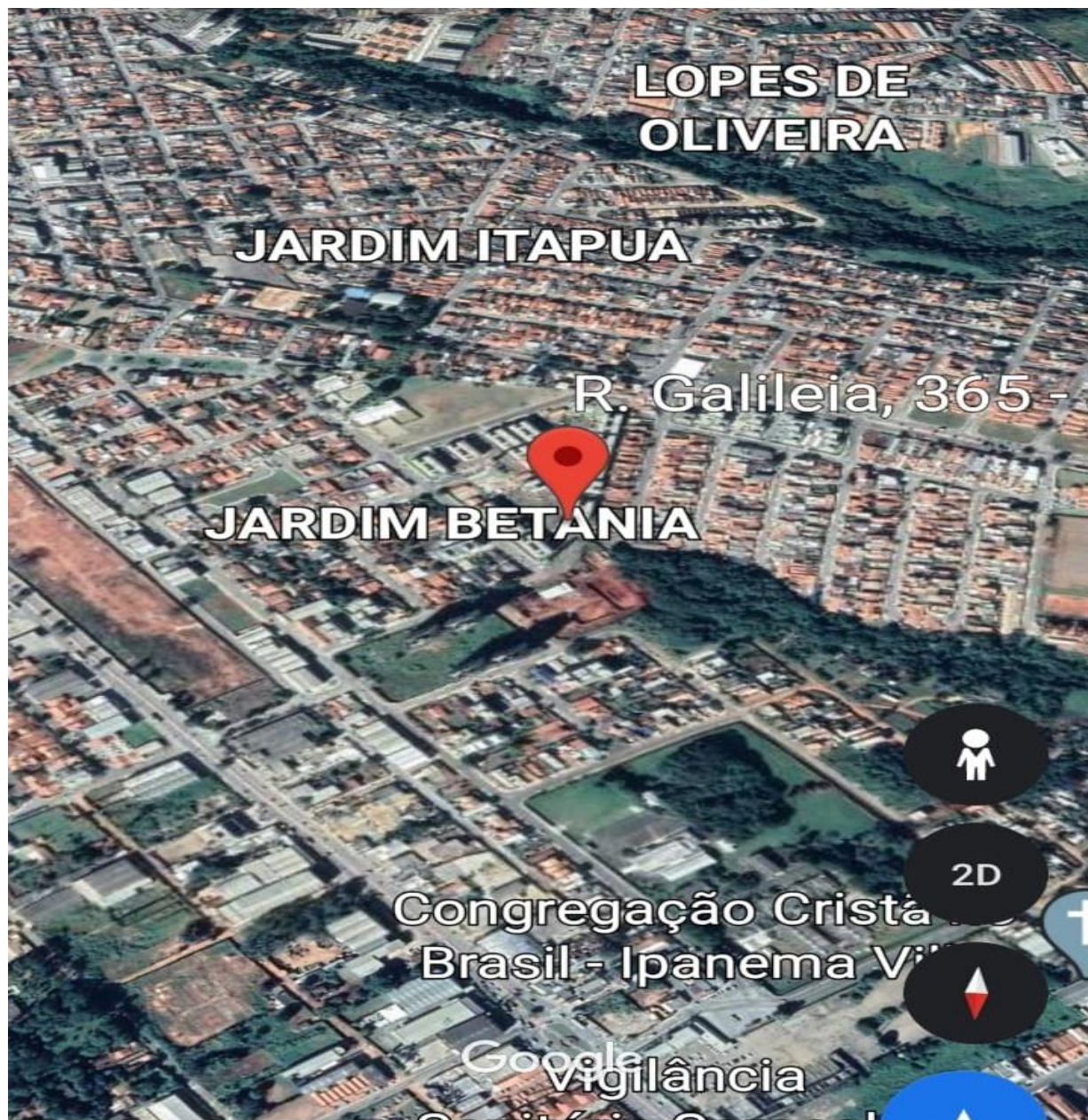
Sorocaba está entre as melhores cidades do Brasil para se empreender

Pesquisa coordenada pela entidade de fomento ao empreendedorismo Endeavor Brasil aponta Sorocaba como uma das dez cidades mais favoráveis ao empreendedorismo no País. Segundo o Índice de Cidades Empreendedoras (ICE) 2015, estudo que avalia o ambiente empreendedor nas 32 principais cidades brasileiras, o município foi o segundo com maior evolução: saltou da 15ª para 8ª colocação – subindo sete posições no ranking, juntamente com Blumenau/SC, que passou da 20ª para a 13ª posição, e ficando atrás apenas de Teresina/PI, que subiu oito posições e hoje se encontra na 23ª colocação no estudo. Além de subir sete posições no ranking, Sorocaba ainda foi destaque em pelo menos dois dos sete quesitos da pesquisa, ficando em primeiro lugar na avaliação do Mercado e na segunda colocação no quesito Infraestrutura. De acordo com o coordenador de pesquisas e mobilização da Endeavor Brasil, João Melhado, a pesquisa envolveu sessenta indicadores presentes nas sete principais áreas determinantes do empreendedorismo – ambiente regulatório, infraestrutura, mercado, acesso a capital, inovação, capital humano e cultura empreendedora. Segundo Melhado, neste ano o Estado de São Paulo mostrou sua força e colocou seis municípios entre os dez mais bem ranqueados, sendo a Capital no topo da lista e outras cinco cidades do interior. O coordenador de pesquisas da Endeavor comenta que todos os quesitos avaliados são importantes, mas que alguns deles se destacam, como Infraestrutura – no qual Sorocaba ficou com a segunda colocação – e Capital Humano (11ª posição).



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

FOTO AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL



× R. Galileia, 365 - ...



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

IMÓVEL AVALIANDO



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

DOCUMENTO AVALIANDO

fls. 122

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

MATRÍCULA
187.266

FICHA
1

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Em 1º de julho de 2016.

IMÓVEL: A unidade residencial autônoma designada por apartamento nº 302, localizada no 2º pavimento ou 3º andar do Bloco 05, integrante do condomínio denominado "VIVER MELHOR SOROCABA - CONDOMÍNIO 1 - GLEBA A", tendo entrada pelo nº 365 da Rua Galileia, situada no Jardim Betânia, Bairro da Terra Vermelha, com uma área privativa construída de 47,40 metros quadrados, uma área de uso comum construída de 5,75 metros quadrados, perfazendo uma área total construída de 53,15 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,006250 ou 0,6250% ou 67,82225 metros quadrados no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem descoberta e indeterminada, localizada no estacionamento coletivo do condomínio.

CADASTRO: 35.41.05.0337.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, nos termos do artigo 2º, parágrafo 8º, da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859 de 14/04/2004.

REGISTRO ANTERIOR: R.10/158.549, de 01/07/2016 - (Instituição e Especificação Condominial).

(Protocolo nº 437.549 de 09/06/2016).

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio), JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 1º de julho de 2016.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.3 da matrícula nº 158.549 de ordem, deste Registro Imobiliário, feita em 02/07/2014, consta que o imóvel objeto desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e não se comunicam com o patrimônio desta, compondo o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer

(CONTINUA NO VERSO)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:05/09/2018 17:04:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO, protocolado em 07/09/2018 às 17:44, sob o número 10338149620188280602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10338149620188280602 e código 3AD86A4.

Página 15

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2020 às 08:43, sob o número WSCB20700060988. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020820-96.2019.8.26.0602 e código F15E9133.



DOCUMENTO AVALIANDO

fls. 123

MATRÍCULA 187.266	FICHA 1
VERSO	

ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR; e, todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto do contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei 10.188/01, destinar-se-ão à alienação às famílias com renda até R\$1.600,00 e/ou R\$2.790,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV com recursos do FAR. (Protocolo nº 399.120 de 17/06/2014).

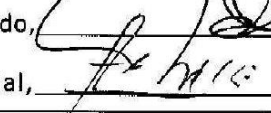
O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 27 de setembro de 2016.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, na forma das leis nº 4.380/1964, 9.514/1997, 10.188/2001 e 11.977/2009, e respectivas alterações, assinado em 28 de junho de 2016, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, na qualidade de gestora do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, já qualificados, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a MARIA PEREIRA DE ANDRADA, RG nº 29.221.279-3-SP, CPF nº 037.354.814-18, brasileira, divorciada, auxiliar de limpeza, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Walter Carretero, nº 174, C Habitacional; pelo valor de R\$76.000,00, conforme parcelamento / financiamento concedido pelo FAR, com origem dos recursos desse mesmo fundo e do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. **CONDICÃO:** O imóvel objeto do contrato ora registrado é destinado à moradia própria da adquirente e de sua família, sendo certo que o desvio dessa finalidade importará no vencimento antecipado da dívida objeto do registro seguinte. Valor Venal: R\$36.678,77. Isento de ITBI conforme artigo 2º, inciso III, da lei 9.072 de 18 de março de 2010, expedida pelo poder público local. (Protocolo nº 443.309 de 20/09/2016)

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).FH

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

R. 3, em 27 de setembro de 2016.

Pelo instrumento particular, com força de escritura pública, na forma das leis nº 4.380/1964, 9.514/1997, 10.188/2001 e 11.977/2009, e respectivas alterações, assinado em 28 de junho de 2016, MARIA PEREIRA DE ANDRADA, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$76.000,00, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, ao FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, pela gestora/anuente CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificados, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago na forma seguinte - Sistema de Amortização:

(CONTINUA NA FICHA 2)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:05/09/2018 17:04:18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO, protocolado em 07/09/2018 às 17:44, sob o número 10338149620188260602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1033814-96.2018.8.26.0602 e código 3AD96A4.

Página 16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2020 às 08:43, sob o número WSCB207000602688. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020820-96.2019.8.26.0602 e código F15E79133.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

DOCUMENTO AVALIANDO

fls. 124

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

MATRICULA
187.266

FICHA
2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SAC; Prazo de amortização e de liberação da subvenção: 120 meses; Encargo mensal inicial: R\$68,84; Taxa anual de juros: de acordo com o item C9; Vencimento do primeiro encargo mensal: 28/07/2016. Consta do contrato o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para efeito de intimação da devedora fiduciante e que, para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$76.000,00. Tudo conforme e como prevê o instrumento, com as demais condições constantes do mesmo, digitalizado e microfilmado nesta Serventia. (Protocolo nº 443.309 de 20/09/2016)


O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).FH

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av. 4, em 27 de setembro de 2016.

Procede-se a esta averbação, nos termos da cláusula 13-A.1, do instrumento particular objeto dos registros R.2 e R.3, desta matrícula, bem como do artigo 2º, parágrafo 5º, da Lei nº 10.188/2001, para consignar que o Imóvel alienado fiduciariamente ao FAR, será mantido sob a propriedade fiduciária da CEF, não se comunicando com o seu patrimônio, observadas quanto a tais direitos as seguintes restrições: a) não integram o ativo da CAIXA nem compõem a lista de seus bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; c) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA nem são passíveis de execução por quaisquer de seus credores, por mais privilegiados que possam ser e, d) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre o imóvel. (Protocolo nº 443.309 de 20/09/2016)

O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).FH

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO, protocolado em 07/09/2018 às 17:44, sob o número 10338149620188260602. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020820-96.2018.8.26.0602 e código 3AD9644.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:05/09/2018 17:04:18

Página 17

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FELIPE MONTAGNER DE DIEGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/02/2020 às 08:43, sob o número WSCB20700060988. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020820-96.2018.8.26.0602 e código F15E79153.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 1

Apartamento com 2 quartos à venda , 48 m² por R\$ 130.000,00 , 1 banheiro, 1 vaga,
Jardim Betânia - Sorocaba S.P. Fonte: Site Vivareal código: AP 6121, anunciante
Casabranca ADM Cobrança e Proc. de Dados Ltda.
(15) 2102 - 8888 ou (15) 98129 - 9341.

COMPRA

R\$ 130.000

Condomínio

R\$ 150

IPTU

SOLICITAR

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 48 m² por R\$ 130.000

Jardim Betânia, Sorocaba - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP6121



48m²



2 quartos



1 banheiro



1 vaga

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 2

Casa com 3 quartos á venda , 135 m². por R\$ 230.000,00, 1 banheiro, 1 suíte, 2 vagas,
Rua Francisco Marcos Stilitano Inglês de Souza n. 316, Vila Helena - Sorocaba S.P.
Anunciante: R & B Oportunidades Imobiliária, CRECI-SP 161.469.
Código: 18 (15) 99121 - 8151 ou (15) 98187 - 1127.

COMPRA

R\$ 230.000

Condomínio

SOLICITAR

IPTU

R\$ 48

Casa com 3 Quartos à Venda, 135 m² por R\$ 230.000

Rua Francisco Marcos Stilitano Inglês de Souza, 316 -
Vila Helena, Sorocaba - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 18



135m²



3 quartos

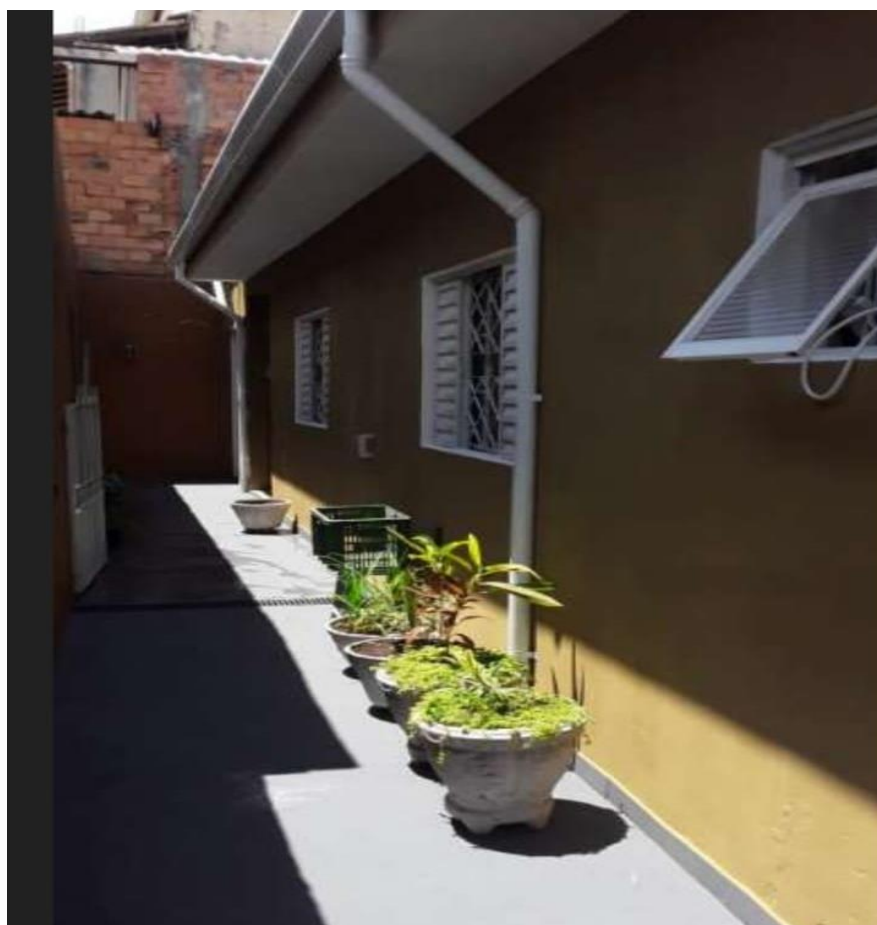
Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Página 21



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 3

Casa 90 m² á venda por R\$ 165.000,00. 2 quartos, 1 banheiro, 3 vagas, Vila Helena, Sorocaba S.P. Site: imóvelweb, anunciante: Deal Imóveis (15) 3318-1531 ou (15) 98124-7960
códodigo do anunciante: 07545, cód. Imóvelweb: 2945697929.

Venda

R\$ 165.000

[Simule aqui o seu crédito](#)

IPTU

R\$ 38

Publicado há 244 dias

Casa Térrea 2 Dts Venda VI Helena Sorocaba

- CASA TÉRREA com 2 dormitórios, wc social, sala, copa, cozinha, lavanderia, entrada lateral e 3 vagas de garagem, sendo 1 coberta. - ACABAMENTOS: Aço, cerâmica, granito e moldura em gesso. - ENTORNO DO IMÓVEL: Próximo ao Santuário São Geraldo, mercearia, restaurante, posto de saúde, etc...



90m²

Área total



90m²

Área útil



1

Banheiro

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

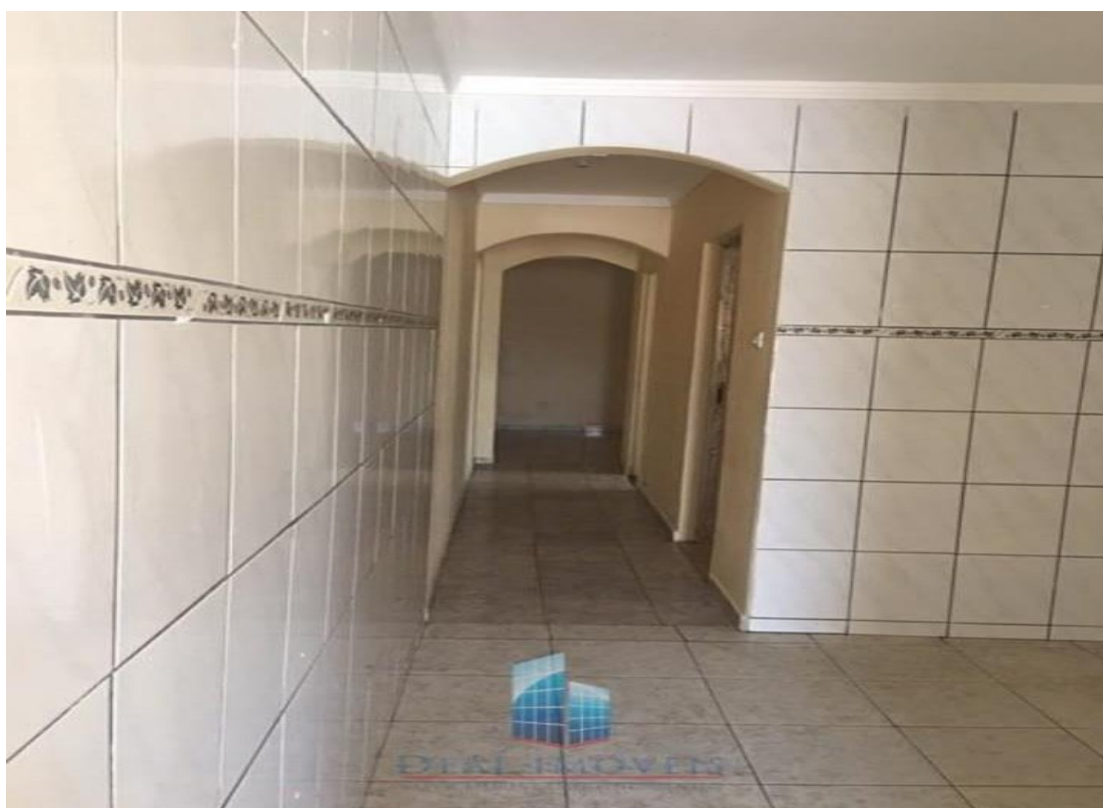


Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 4

Casa á venda 285 m² por R\$ 238.000,00. 3 quartos, 1 banheiro, 1 suíte, 4 vagas cobertas
Rua Vicente Gambacorta, Vila Helena Sorocaba S.P.
Site: vivareal, código: 64498, anunciante: AE Patrimônio Consultores Imobiliários
(15) 3035 - 7400 ou (15) 99100 - 7917.

R\$ 238.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Casa com 3 Quartos à Venda, 285 m² por R\$ 238.000

Rua Vicente Gambacorta - Vila Helena, Sorocaba - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 64498

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

REFERÊNCIA 5

Apartamento 65 m², á venda por R\$ 143.000,00. 2 quartos, 1 banheiro ,1 vaga.
Rua Lopes de Oliveira, Sorocaba S.P.
Site vivareal, código: AP 00045, anunciante: Emoby Assessoria Imobiliária.
(15) 3034-1851 ou (15) 99794-8251.

COMPRA

R\$ 143.100

Condomínio

R\$ 280

IPTU

R\$ 10

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65 m² por R\$ 143.100

Lopes de Oliveira, Sorocaba - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. AP00045

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.



Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

REFERÊNCIA	V.V (R\$)	M ²	R\$ V.M ²
R1	130.000,00	48	2.708,33
R2	230.000,00	135	1.703,70
R3	165.000,00	90	1.833,33
R4	238.000,00	285	835,08
R5	143.000,00	65	2.200,00
SOMA	906.000,00	623	9.280,44
MÉDIA	181.200,00	124,6	1.856,08

Fórmula: Soma / Referências = V.T Soma de todas referencias

para calcular a média.

V.T / Referências = Média

Valor total dividido pela quantidade de referencias, para encontrar a média de valores.

I A – VALORES REFERENCIAIS (01 Á 05) X (M² IA) = VALOR

I A	VALOR MÉDIO M ²	ÁREA DO I A	AVALIAÇÃO I A
VT	1.856,08	47,40	87.978,57

Fórmula: VM² X M² I A = VI

valor médio do metro quadrado, multiplicado pelo metro quadrado do imóvel avaliado, que é igual ao valor do imóvel avaliado.



PIRES CONSULTORIA E AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e característica intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado ponderando as características e atributos dos dados obtidos por meios de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levado em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste parecer técnico de avaliação mercadológica é de R\$ 87.978,57 (oitenta e sete mil, novecentos e setenta e oito reais e cinquenta e sete centavos) admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento) para cima ou para baixo.

Agradecemos a oportunidade de preparar este trabalho, nos colocamos à disposição de vossa excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 30 de Novembro de 2020.

Atenciosamente

EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

Edilson Pires Pereira
JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
TEL. (11) 4219-1249 / 97548-0798

CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI SP 124.107 CNAI 15859
E-mail piresavaliacoes@pericia.gru.br

Página

31