

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avaliação do imóvel matriculado sob o número 20.878 perante o Primeiro Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP, solicitado pelo **Advogado Aristeu José Marciano**, ora exequente do processo nº **0019956-73.2022.8.26.0602** em trâmite **2º Vara Cível do Foro de Sorocaba/SP**.

### ➤ IMÓVEL:

*O prédio residencial sob o nº 684, da Avenida Dr. Armando Salles de Oliveira, e seu respectivo terreno e quintal, designado por lote nº 13, da quadra nº 48, da planta de loteamento da Vila Trujillo, medindo 10,00 metros de largura na frente, com igual largura nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos de um lado, e 28,00 metros de outro lado, confrontando de um lado com o lote nº 14, de outro lado com o lote nº 12, e nos fundos com o lote nº 11.*

### ❖ PESQUISA NO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA AFERIR O VALOR MÉDIO DE IMÓVEIS SEMELHANTES.

#### IMÓVEL 1:



Info / Venda / SP / Sobrado à venda em Sorocaba / Vila Barão / Rua Afonso Muraro

**Sobrado com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 298 m<sup>2</sup> por R\$ 485.000** (100,00%)

Rua Afonso Muraro, 100 - Vila Barão, Sorocaba - SP VER NO MAPA

202m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 1 suíte 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (10)

[Simular Financiamento](#)

**COMPRA**  
**R\$ 485.000**  
[Fazer abate do mercado](#)

Condomínio: 187,00 **SOLICITAR** R\$ 00

**ANUNCIANTE**  
Casabranga ADM Cobrança e Proc de dados Ltda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-barao-bairros-sorocaba-com-garagem-298m2-venda-RS485000-id-2559870291/>

**IMÓVEL 2:**


Imóvel / Venda / SP / Sobrados à venda em Sorocaba / Jardim Maria Eugênia / Rua Doutor Eugênio Siroto

**Sobrado com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 430.000** 0031-0310

Rua Doutor Eugênio Siroto, 735 - Jardim Maria Eugênia, Sorocaba - SP VER NO MAPA

300m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 5 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

**COMPRA**  
R\$ 430.000

**CONDOMÍNIO** SOLICITAR  
IPTU R\$ 908

**ANUNCIANTE**  
Casabranga ADM Cobrança  
Proc de dados Ltda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-com-garagem-300m2-venda-RS430000-id-2624624739/>

**IMÓVEL 3:**


Imóvel / Venda / SP / Sobrados à venda em Sorocaba / Jardim Maria Antonia Prado / Rua Andreino de Souza

**Sobrado com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 270 m<sup>2</sup> por R\$ 398.000** 0031-0310

Rua Andreino de Souza - Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba - SP VER NO MAPA

270m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 2 suítes 3 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

[Simular Financiamento](#)

**COMPRA**  
R\$ 398.000  
[Estatuto do Condomínio](#)

**CONDOMÍNIO** SOLICITAR  
IPTU R\$ 88

**ANUNCIANTE**  
Evata Imobiliária

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-com-garagem-270m2-venda-RS398000-id-2634813028/>

**❖ CÁLCULO**

Haja vista da pesquisa feita com base na metragem e localização do imóvel, conclui-se que o valor médio de imóveis semelhantes ao imóvel penhora nos autos do processo em apreço é de **R\$ 437.666,66**. Podemos conferir que o valor médio do metro quadrado da região é de **R\$ 1.511,78m<sup>2</sup>**, tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de: **300m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 453.534,00**.

Processo nº:	0019956-73.2022.8.26.0602	
<b>Cálculo Relatório Comparativo</b>		
<b>Valor do Imóvel</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Valor m<sup>2</sup></b>
R\$ 485.000,00	298	R\$ 1.627,51
R\$ 430.000,00	300	R\$ 1.433,33
R\$ 398.000,00	270	R\$ 1.474,07
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m<sup>2</sup></b>	<b>Valor Médio m<sup>2</sup></b>
<b>R\$ 437.666,66</b>	<b>289,33</b>	<b>R\$ 1.511,78</b>

### ❖ CONCLUSÃO

Concluimos para fins objetivos, que o valor médio do imóvel em apreço encontra-se no mercado com o preço alhures. Colocamo-nos a disposição para seguir com demais avaliações solicitada por V.Sas.



**LARISSA HONORIO NUNES**  
**CRECI. 235.242**

# Relatório Comparativo de Imóvel

Aos cuidados do **Doutor Aristeu José Marciano**.

## I. INFORMAÇÕES GERAIS

Relatório comparativo para aferição de valores médios no mercado imobiliário do imóvel matriculado sob o número **20.878** registrado perante o Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP, penhorado nos autos do processo número **0019956-73.2022.8.26.0602** em trâmite na **2ª Vara Cível do Foro de Sorocaba/SP**.

### a. Descrição do Imóvel:

*O prédio residencial sob o n° 684, da Avenida Dr. Armando Salles de Oliveira, e seu respectivo terreno e quintal, designado por lote n° 13, da quadra n° 48, da planta de loteamento da Vila Trujillo, medindo 10,00 metros de largura na frente, com igual largura nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos de um lado, e 28,00 metros de outro lado, confrontando de um lado com o lote n° 14, de outro lado com o lote n° 12, e nos fundos com o lote n° 11.*

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

## II. PESQUISA COMPARATIVA DE IMÓVEIS COM CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES DA REGIÃO

### IMÓVEL 1:



Imóvel 1: Venda / SP / Sobrado com 3 quartos em Sorocaba / Jardim Maria Antonia Prado / Rua André João de Souza

**Sobrado com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 270 m² por R\$ 398.000**

Rua André João de Souza - Jardim Maria Antonia Prado - Sorocaba - SP. [VER NO MAPA](#)

270m² • 3 quartos • 3 banheiros • 2 suites • 3 vagas

[Simular Financiamento](#)

COMPRE R\$ 398.000

COMPARTILHE SOLICITAR

ANUNCIANTE Exata Imobiliária

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-com-garagem-270m2-venda-RS398000-id-2634813028/>

**IMÓVEL 2:**

**Sobrado com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 300 m² por R\$ 430.000**

Rua Osório, 1100 - Jardim Maria Eugênia, Sorocaba - SP. VER NO MAPA

COMPRAR R\$ 430.000

Condomínio IPTU SOLICITAR R\$ 48

ANUNCIANTE: Casabranda ADM, Cobrança e Proc. de Rador Ltda

15 fotos

2 Quartos, 2 Banheiros, 3 Suite, GARAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-com-garagem-300m2-venda-RS430000-id-2624624739/>

**IMÓVEL 3:**

**Sobrado com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 298 m² por R\$ 485.000**

Rua Afonso Luiz, 1100 - Vila Barão, Sorocaba - SP. VER NO MAPA

COMPRAR R\$ 485.000

Condomínio IPTU SOLICITAR R\$ 30

ANUNCIANTE: Casabranda ADM, Cobrança e Proc. de Rador Ltda

40 fotos

3 Quartos, 3 Banheiros, 3 Suite, GARAGEM

Simular Financiamento

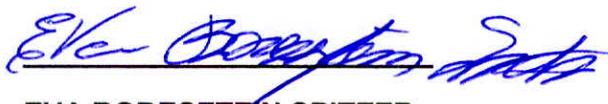
<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-vila-barao-bairros-sorocaba-com-garagem-298m2-venda-RS485000-id-2559870291/>

Processo nº:	0019956-73.2022.8.26.0602	
<b>Cálculo Relatório Comparativo</b>		
<b>Valor do Imóvel</b>	<b>m²</b>	<b>Valor m²</b>
R\$ 380.000,00	282	R\$ 1.347,51
R\$ 430.000,00	300	R\$ 1.433,33
R\$ 485.000,00	298	R\$ 1.627,51
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m²</b>	<b>Valor Médio m²</b>
<b>R\$ 431.666,66</b>	<b>293,33</b>	<b>R\$ 1.469,45</b>

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base na área construída, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de **R\$ 431.666,66 (R\$ 1.469,45 por m<sup>2</sup>)**. Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área construída de **300m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$440.835,00**.

### III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.



**EVA BORESZTEIN SPITZER**

**CRECI 65.872-F**

De: Hae Young Kim – CRECI 69.775-F

Para: Dr. Aristeu José Marciano.

## Relatório de Avaliação de Imóvel

### Imóvel ora avaliado:

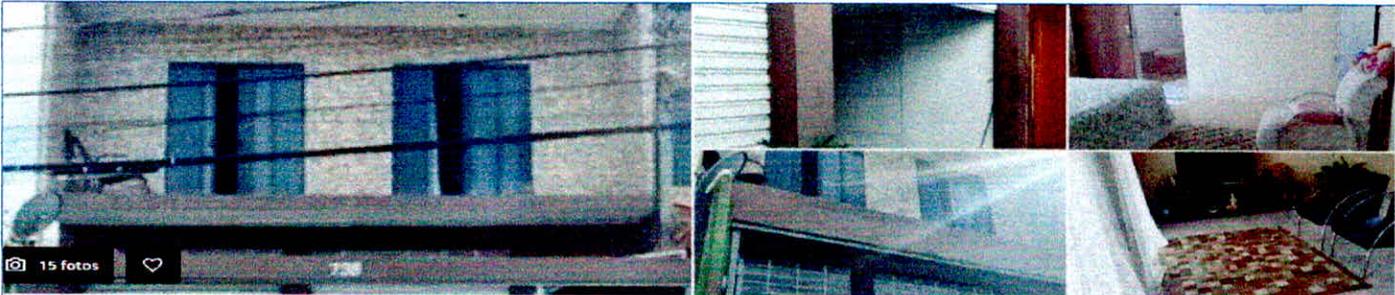
O prédio residencial sob o n° 684, da Avenida Dr. Armando Salles de Oliveira, e seu respectivo terreno e quintal, designado por lote n° 13, da quadra n° 48, da planta de loteamento da Vila Trujillo, medindo 10,00 metros de largura na frente, com igual largura nos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos de um lado, e 28,00 metros de outro lado, confrontando de um lado com o lote n° 14, de outro lado com o lote n° 12, e nos fundos com o lote n° 11.

📍 Processo número **0019956-73.2022.8.26.0602** em trâmite na **2º Vara Cível do Foro de Sorocaba/SP**.

### 1. Comparativo de Imóveis

Os parâmetros utilizados na pesquisa abaixo foram feitos com base nas características semelhantes ao imóvel penhorado nos autos do processo supra.

#### IMÓVEL 1:



15 fotos

Imóvel / venda / SP / Sobrados à venda em Sorocaba / Jardim Maria Eugénia / Rua Doutor Eugénio Silvano

**Sobrado com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 300 m<sup>2</sup> por R\$ 430.000** R\$430.000

Rua Doutor Eugénio Silvano, 730 - Jardim Maria Eugénia, Sorocaba - SP. VER NO MAPA

200m<sup>2</sup> 2 quartos 2 banheiros 3 suítes 6 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

COMPRAR **R\$ 430.000**

CONDOMÍNIO SOLICITAR

IPTU R\$ 248

ANUNCIANTE  
Casabrância ADM Cobrança e Proc.de dados Ltda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-2-quartos-jardim-maria-eugenia-bairros-sorocaba-com-garagem-300m2-venda-RS430000-id-2624624739/>

**IMÓVEL 2:**

Imóvel / Venda / 270 m² / Sobrados à venda em Sorocaba / Antimariária Antonia Prado / Rua Alexandre de Souza

**Sobrado com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 270 m² por R\$ 398.000**

Rua Alexandre de Souza, Antimariária Antonia Prado, Sorocaba - SP - [VER NO MAPA](#)

320m² | 3 quartos | 3 banheiros | 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA **R\$ 398.000**

[Preço abaixo do mercado](#)

CONDIÇÃO: À VENDA [SOLICITAR](#) R\$ 1.100

ANUNCIANTE: Ecate Imobiliária

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-maria-antonia-prado-bairros-sorocaba-com-garagem-270m2-venda-RS398000-id-2634813028/>

**IMÓVEL 3:**

Imóvel / Venda / 282 m² / Sobrados à venda em Sorocaba / Jardim Santa Lucia

**Sobrado com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 282 m² por R\$ 380.000**

Jardim Santa Lucia, Sorocaba - SP - [VER NO MAPA](#)

320m² | 3 quartos | 1 banheiro | 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA **R\$ 380.000**

[Preço abaixo do mercado](#)

CONDIÇÃO: À VENDA [SOLICITAR](#) R\$ 1.100

ANUNCIANTE: Maria Eliana de Souza

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-santa-lucia-bairros-sorocaba-com-garagem-282m2-venda-RS380000-id-52664949/>

Valor do Imóvel	m²	Valor m²
R\$ 430.000,00	300	R\$ 1.433,33
R\$ 398.000,00	270	R\$ 1.474,07
R\$ 380.000,00	282	R\$ 1.347,51
<b>Valor Médio Imóvel</b>	<b>Média m²</b>	<b>Valor Médio m²</b>
<b>R\$ 402.666,66</b>	<b>284</b>	<b>R\$ 1.418,30</b>

## 2. Conclusão

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base na área útil, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leilado é de **R\$ 402.666,66 (R\$ 1.418,30 por m<sup>2</sup>)**, com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de **300m<sup>2</sup>**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 425.490,00**.

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.



---

**Hae Young Kim**  
**CRECI 69.775-F**