

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

PARECER DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

São Paulo, 30 de julho de 2026.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

I – DA REGULARIDADE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA POR CORRETORES DE IMÓVEIS

Nos termos do Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o Art. 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o Corretor de Imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel, cuja relevância em apartamentos é reduzida, dada a conservação das áreas comuns do empreendimento.

Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP, cadastro nº 244.062-F.

Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

II – DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está registrado sob a **Matrícula nº 74.168** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de SOROCABA/SP. **Trata-se do imóvel atualmente cadastrado na Av. Itavuvu, 1600 - Jardim Parana, Sorocaba - SP, 18076-005,** nos seguintes termos:

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

CNM nº 111468.2.0074168-85

PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
-74.168-

FOLHA
-1-

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O oficial *R. Soares*

IMÓVEL: O lote de terreno sob o número 04, da quadra 3, do --
Jardim Paranã, situado no Bairro da Terra Vermelha, medindo -
10,00 metros de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos
confrontando pela frente com a Avenida Itavuvú, do lado direi-
to, de quem da frente olha para ele, com o lote 03, do lado -
esquerdo, sendo o mesmo posicionamento com o lote 05, e nos--
fundos com o lote 16.-

CADASTRO: -45.34.24.0041.00.000.2.71.

*Trechos da matrícula do imóvel



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.310.825/26-21

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: 45.34.24.0041.01.000

MATRÍCULA: 74.168 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 21/07/1989

LOGRADOURO: AVENIDA ITAVUVU

NÚMERO: 1600

QUADRA: 3

LOTE: 4

LOTEAMENTO: JARDIM PARANA

TESTADA PRINCIPAL: 10,000000 m

ÁREA TERRITORIAL: 300,000000 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 505,640000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

AVENIDA ITAVUVU, 1600

CEP: 18.076-005

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2026 - R\$ 696.802,76 - (SEISCENTOS E NOVENTA E SEIS MIL E OITOCENTOS E DOIS REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2026 - R\$ 268.119,00 - (DUZENTOS E SESSENTA E OITO MIL E CENTO E DEZENOVE REAIS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2026 - R\$ 428.683,76 - (QUATROCENTOS E VINTE E OITO MIL E SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Comercial

USO IMÓVEL: Misto

CATEGORIA: MEDIO

*Cadastro da Prefeitura de Sorocaba

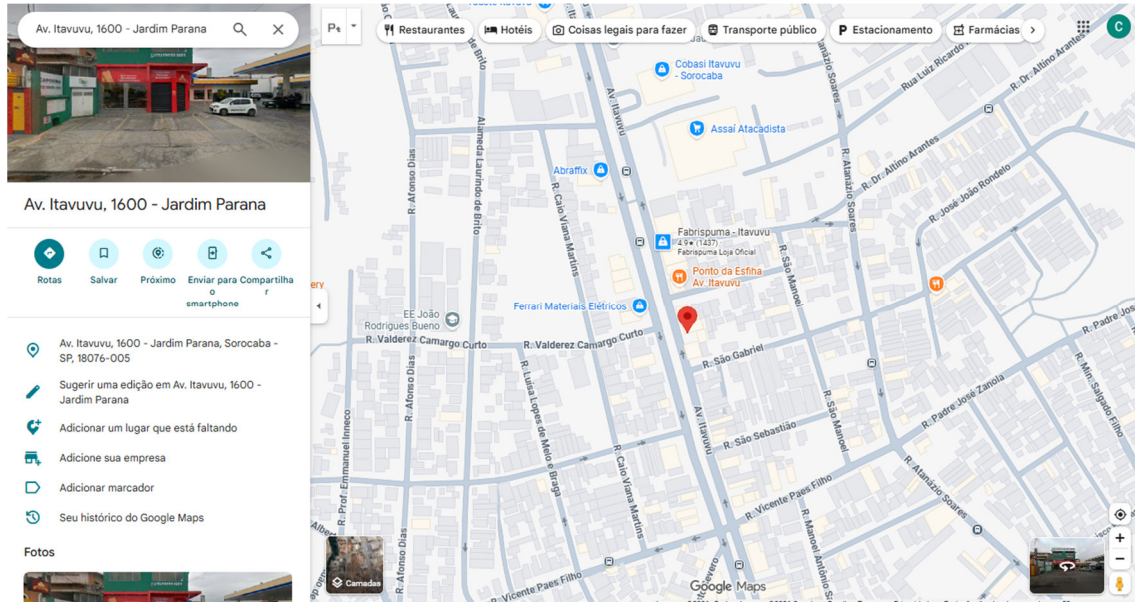
Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

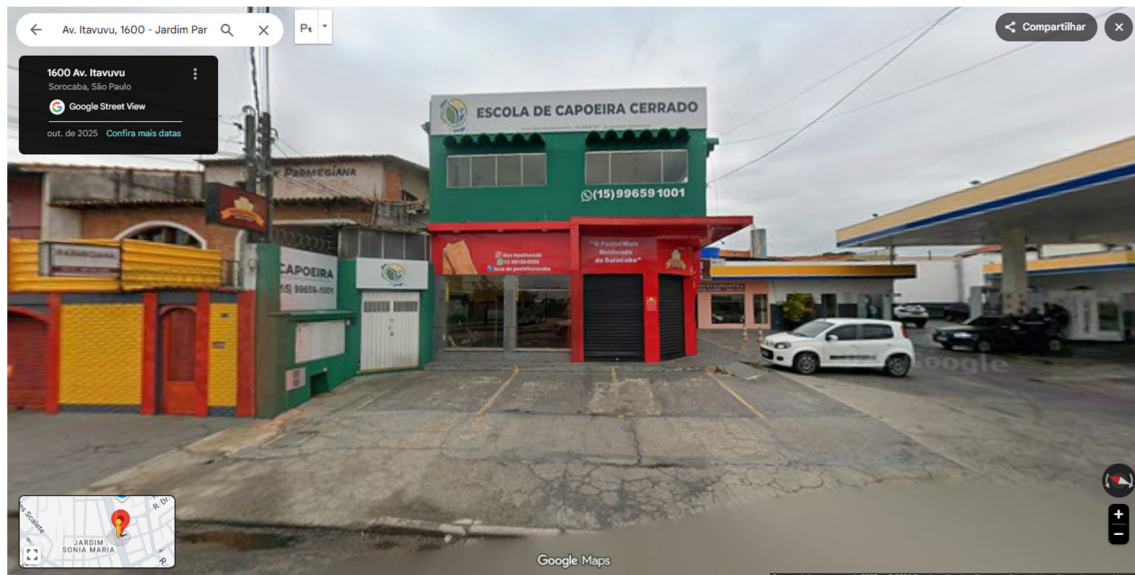
CRECI/SP nº 244.062-F

III - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

O imóvel fica localizado na **Av. Itavuvu, 1600 - Jardim Parana, Sorocaba - SP, 18076-005:**



Fonte: Google Maps



Fonte: Av. Itavuvu, 1600 - Jardim Parana, Sorocaba - SP, 18076-005

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

IV – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando é comercial e fica localizado no bairro *Jardim Parana, cidade de Sorocaba/SP*, dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, farmácia, centros comerciais, bancos e postos de combustíveis.

V – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- Imóvel de uso comercial com 2 andares e vagas;
- Área construída declarada na Prefeitura de 505m²;
- Valor de IPTU e condições do imóvel não informadas;
- Não foi realizada visita no local;

VI – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES

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 em imóveis da mesma localidade (nas proximidades).

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

Não serão avaliados dados particulares de cada imóvel, tampouco questões de engenharia e conservação específica, como acabamentos, móveis e demais condições individuais.

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, conforme abaixo descrito:

REFERENCIAIS:

IMÓVEL REFERENCIAL 01:

The screenshot shows a real estate listing on the 'chavesnação' website. The main image is a large green building with a sign that reads 'CLÍNICA VETERINÁRIA DOG MED'. Below the main image, there are smaller images showing the interior of the building. The listing details include the price 'R\$ 1.590.000', the location 'Avenida Itavuvu, 2183, Jardim Maria Antônia...', and the area 'Área útil 400m², Área total 241m², Salas 10, Banheiros 5, Garagens 3'. The listing is categorized as 'Casa / Sobrado Comercial'. On the right side, there is a contact form with fields for name, email, and phone number, and a button to 'Enviar mensagem'.

Fonte: <https://www.chavesnação.com.br/imovel/casa-comercial-a-venda-10-salas-com-garagem-sp-sorocaba-jardim-maria-antonia-prado-241m2-RS1590000/id-34334838/>

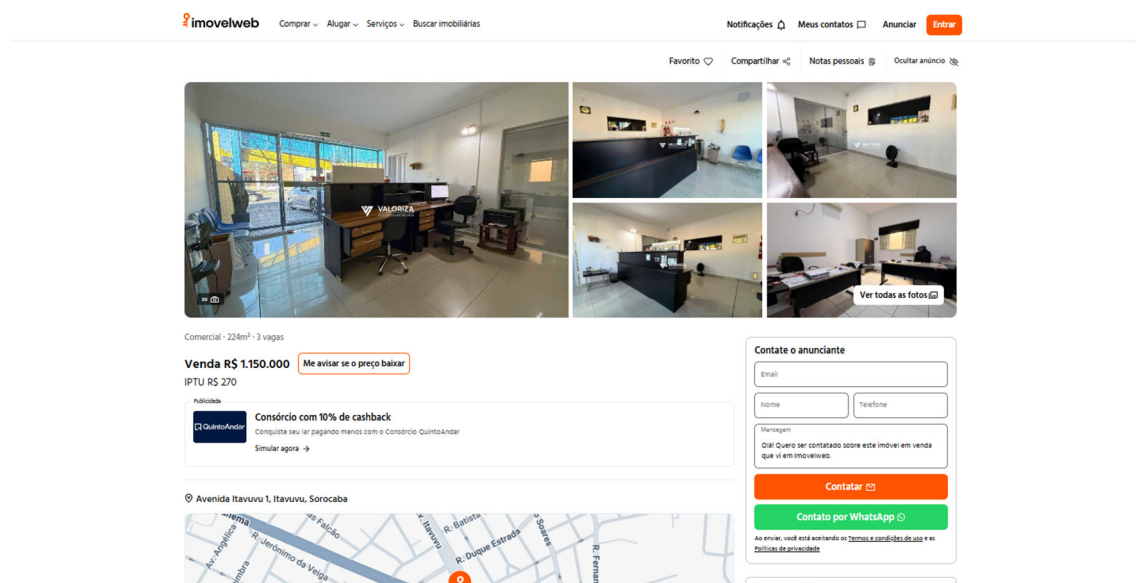
Valor: R\$1.590.000,00 - 400m² - Valor metro² - R\$3.975,00

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

IMÓVEL REFERENCIAL 02:



Comercial - 224m² - 3 vagas

Venda R\$ 1.150.000,00 Me avisar se o preço baixar

IPITU R\$ 270

Publicidade

Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio Quincênario

Simular agora →

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

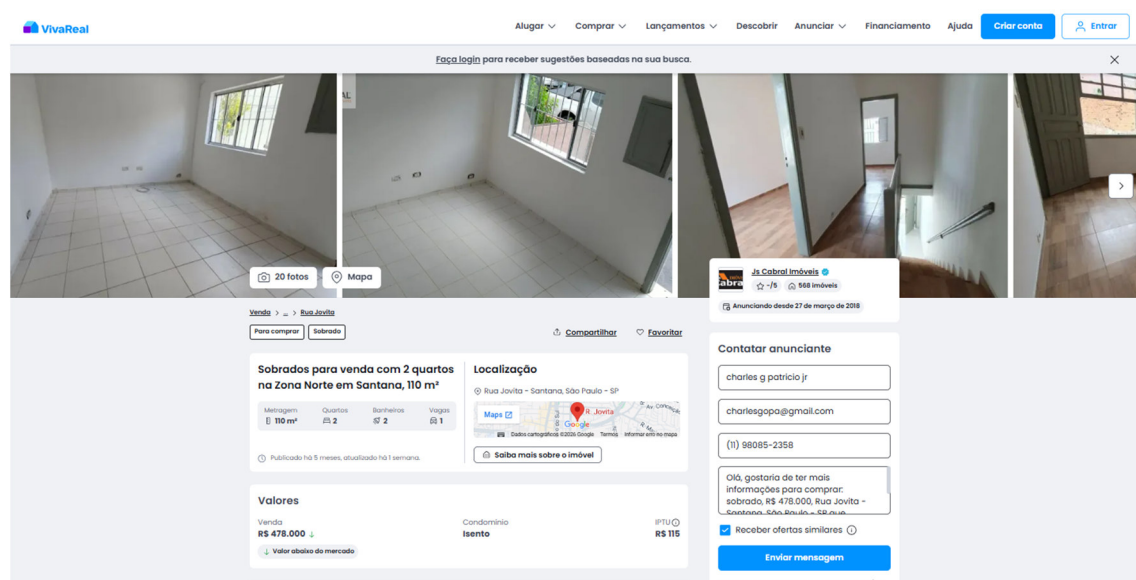
Contato por WhatsApp

Av. Itavuvu, 1 - Itavuvu, Sorocaba

Fonte: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-224-m-por-r\\$-1.150.000-00-itavuvu-3020687724.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=4&n_search_id=44801b32-37f9-4a11-ab8b-19a56f99a098](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-224-m-por-r$-1.150.000-00-itavuvu-3020687724.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=4&n_search_id=44801b32-37f9-4a11-ab8b-19a56f99a098)

Valor: R\$1.150.000,00 – 224m² - Valor metro² - R\$5.133,93

IMÓVEL REFERENCIAL 03:



VivaReal

Alugar Compro Lançamentos Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta Entrar

Faça login para receber sugestões baseadas na sua busca.

20 fotos Mapa

Venda > > Rua Jovita

Para comprar Solonada

Sobrados para venda com 2 quartos na Zona Norte em Santana, 110 m²

Métricas: 110 m² Quartos: 2 Banheiros: 2 Vagas: 1

Publicado há 5 meses, atualizado há 1 semana.

Localização

Rua Jovita - Santana, São Paulo - SP

Maps

Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda R\$ 1.350.000,00

Condomínio Isento

IPITU R\$ 115

Valor abaixo do mercado

Contatar anunciante

charles g patricio jr

charlesgopa@gmail.com

(11) 98085-2358

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: sobrado, R\$ 478.000, Rua Jovita - Santana, São Paulo, SP, 110 m².

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Fonte: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-comercial-a-venda-com-445m2-sorocaba-3001098255.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=18&n_search_id=aa875776-34f3-499a-80be-72cb6ae2d41e

Valor: R\$1.350.000,00 – 300m² - Valor metro² - R\$4.500,00

E-mail: charlesgopa@gmail.com – Cel/Whatsapp: (11) 98085-2358

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

CONSIDERAÇÕES E HOMONEGEIZAÇÃO:

Os imóveis acima utilizados como PARADIGMA possuem características parecidas com o imóvel avaliando, mesmas condições e mesma região.

Considerando os anúncios acima, chego ao valor médio do metro quadrado construído da região para imóveis neste padrão e condições:

	Valor anúncio	Valor m²	Metragem	Anunciante/site
1	R\$ 1.590.000,00	R\$ 3.975,00	400	Chaves na mão
2	R\$ 1.150.000,00	R\$ 5.133,93	224	Imóvel Web
3	R\$ 1.350.000,00	R\$ 4.500,00	300	Viva Real
	Média m²	R\$ 4.536,31		

Média do m² da região - **R\$4.536,31** (Quatro mil quinhentos e trinta e seis mil e trinta e um centavos)

Toda avaliação de imóvel baseada em anúncios deve considerar uma depreciação de 5% (cinco por cento) de negociação, comuns em negócios desta espécie.

Média Metro²	Metragem imóvel	Subtotal	5% de abatimento	TOTAL FINAL
R\$ 4.536,31	505	R\$ 2.290.836,31	R\$ 114.541,82	R\$ 2.176.294,49

- **Chega-se ao valor final de avaliação, em valores arredondados¹, de **R\$2.170.000,00 (dois milhões cento e setenta mil reais).****

¹ Considera-se arredondamento até 2% do valor da avaliação.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

Destaco que as pesquisas dos anúncios acima foram realizadas na data da elaboração deste relatório, deixando as comprovações (*prints*) caso os mesmos não estejam disponíveis para consulta futura.

VII – 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 desta Análise Mercadológica é de **R\$2.170.000,00 (dois milhões cento e setenta mil reais)**, pelas fundamentações acima descritas, valores válidos para **JULHO/2026**, admitindo-se ainda uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

VII – ENCERRAMENTO

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 (dez) páginas, para que surta seus efeitos perante o ordenamento jurídico, ficando à disposição para maiores esclarecimentos ou dúvidas que possam ocorrer.

Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F

São Paulo, 30 de julho de 2026.



Charles Gonçalves Patrício Jr.

Corretor de Imóveis

CRECI/SP nº 244.062-F