Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Seraphim Banietti nº 1.200 - Apartamento nº 34 - 3º Pavimento - Bloco 17 - Condominio Residencial Parque da Mata - Sorocaba/SP.

Solicitante: Condominio Residencial Parque da Mata.

CPF/CNPJ: 24.277.278/0001-79.

Endereço: Rua Seraphim Banietti, nº 1200 –Bairro Caguassu – Sorocaba - constituído de 320 unidades, CEP: 18072-856.

Data Base: 29/08/2025.

Processo: 1039663-10.2022.8.26.0602.

Objeto de Estudo

Unidade habitacional com metragem privativa de 49,67m², acrescida de 8,26m² de área comum, alcançando área total de 57,93m². Endereço: Rua Seraphim Banietti, nº 1.200, apartamento nº 34, 3º andar, Bloco 17, Condomínio Residencial Parque da Mata, Sorocaba/SP.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba sob n° 182.814.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R$/m² 1.734,60.

49,67m² x R$ 1.734,60/m²

Valor da Avaliação
R$ 86.157,58

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 18:07 , sob o número WSCB25703898161
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039663-10.2022.8.26.0602 e código tq9SIGQw.

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 29/08/2025.

Solicitante do parecer técnico: Condominio Residencial Parque da Mata.
Inscrito no CNPJ/CPF: 24.277.278/0001-79.
Estabelecido: Rua Seraphim Banietti, nº 1200 –Bairro Caguassu – Sorocaba - constituído de 320 unidades, CEP: 18072-856.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 182.814 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba

Descrição: Apartamento com área privativa de 49,67m² e área comum de 8,26m², totalizando 57,93m². Localizado na Rua Seraphim Banietti, nº 1.200, apartamento 34, 3º pavimento, Bloco 17, Condomínio Residencial Parque da Mata, Sorocaba/SP.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R$ 85.278,42** para Agosto/2025.

Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

DECLARAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 18:07 , sob o número WSCB25703899161
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039663-10.2022.8.26.0602 e código tq9SIGQw.

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

OPINATIVO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 18:07 , sob o número WSCB25703899161
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039663-10.2022.8.26.0602 e código tq9SIGQw.

AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1039663-10.2022.8.26.0602.
Solicitante: Condominio Residencial Parque da Mata.
CPF/CNPJ: 24.277.278/0001-79.
Endereço: Rua Seraphim Banietti, nº 1200 –Bairro Caguassu – Sorocaba - constituído de 320 unidades, CEP: 18072-856.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
Valor de Mercado: R$ 90.553,38

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 18:07 , sob o número WSCB25703899161
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039663-10.2022.8.26.0602 e código tq9SIGQw.

DATA DA AVALIAÇÃO	29/08/2025
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Seraphim Banietti nº 1.200 - Apartamento nº 34 - 3º Pavimento - Bloco 17 - Condominio Residencial Parque da Mata - Sorocaba/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel com área interna de 49,67m² e área de uso comum correspondente a 8,26m², resultando em 57,93m² de área total. Situado na Rua Seraphim Banietti, nº 1.200, unidade 34, terceiro pavimento, Bloco 17, Condomínio Residencial Parque da Mata, Sorocaba/SP.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 182.814 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R$ 1.823,10
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R$ 1.823,10 x 49,67m² = **R$ 90.553,38**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BEZERRA LEITE JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/09/2025 às 18:07 , sob o número WSCB25703899161
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039663-10.2022.8.26.0602 e código tq9SIGQw.