PARECER TÉCNICO
MATRÍCULA 127.655

PROCESSO: 0018177-83.2022.8.26.0602

SOLICITANTE: Adriana Aparecida Lopes Lozano (OAB 247996/SP)

DATA: 06 de julho de 2026

bayit

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 21:43 , sob o número WSCB26702399510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018177-83.2022.8.26.0602 e código 78q16dZC.

1 – Considerações Iniciais

Este estudo foi realizado com base nas análises documentais e físicas do imóvel, bem como informações comerciais, tendo como objetivo principal identificar a precificação do bem no mercado imobiliário.

2 – Estudo do Imóvel

Dados do Registro Cartorial: Matrícula nº 127.655– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel em questão possui 134,20 m² de área total.

Descrição do Bem: Um terreno constituído pelo lote 09 da quadra B com 134,20 m² de área total. Situado à Av. Itavuvu, s/n - Jardim Maria Antônia Prado, Sorocaba - SP.

3 – Características ao derredor

Um dos principais benefícios técnicos da reurbanização do entorno do bairro — especialmente nas áreas marginais aos córregos locais — reside na estabilização geotécnica e no manejo de águas pluviais. A canalização adequada, a limpeza de leitos e a implantação de infraestrutura de drenagem reduzem significativamente os riscos de enchentes, alagamentos e processos erosivos (assoreamento). Essas medidas protegem o patrimônio imobiliário adjacente e garantem a salubridade pública ao eliminar focos de estagnação hídrica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 21:43 , sob o número WSCB26702399510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018177-83.2022.8.26.0602 e código 78q16dZC.

4 – Geolocalização aproximada



(Google Maps)
https://maps.app.goo.gl/236GpMMQESZ6N7GSA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 21:43 , sob o número WSCB26702399510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018177-83.2022.8.26.0602 e código 78q16dZC.

5 – Documentos do bem



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

MATRÍCULA 127.655 | FOLHA 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por lote nº 09, da quadra "B", do loteamento denominado "JARDIM RESIDENCIAL VIVENDAS DO ITAVUVU", situado no Bairro da Terra Vermelha, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Rua 01, onde mede 6,10 metros; no lado direito, onde mede 22,00 metros, confronta com o lote nº 10; no lado esquerdo, onde mede 22,00 metros, confronta com o lote nº 08; e, nos fundos, onde mede 6,10 metros, confronta com propriedade de Ildefonso Moraes Rosa e sua mulher Lídia Consani Rosa; perfazendo uma area de 134,20 metros quadrados.

CADASTRO: 46.51.54.1339.01.000 (em maior porção).

PROPRIETÁRIOS: (na seguinte proporção): 1/4 - TEREZINHA ROSA, brasileira, divorciada, aposentada, RG nº 7.252.815-SP, CPF nº 605.648.738-53, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Itavuvu, nº 4368; 1/4 - ILDEFONSO DE MORAES ROSA, brasileiro, vendedor ambulante, RG nº 5.966.979-SP, CPF nº 000.600.418-03, e sua mulher LÍDIA CONSANI ROSA, brasileira, do lar, RG nº 18.664.670-SP, CPF nº 256.493.388-25, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Porto Feliz - SP, no Sítio Santa Rosa; 1/8 - MÁRIO MASCARENHAS MARTINS FILHO, brasileiro, viúvo, aposentado, RG nº 7.861.171-SP, CPF nº 165.880.378-72, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Comandante Salgado, nº 1088; 1/24 - ANA LÚCIA MASCARENHAS ARAKAKI, brasileira, assistente social, RG nº 5.221.434-SP, CPF nº 748.683.578-91, e seu marido ARNALDO KIYOSHI ARAKAKI, brasileiro, engenheiro agrônomo, RG nº MG-2.354.241-MG, CPF nº 138.831.786-91, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Patrocínio - MG, na Fazenda Macaúbas de Baixo; 1/24 - SILVIO TADEU MASCARENHAS, brasileiro, solteiro, maior, religioso, RG nº 6.872.457-3-SP, CPF nº 714.128.247-53, residente e domiciliado em São Paulo - SP, na Rua Borges Lagoa, nº 1209, Vila Clementino; 1/24 - ANTONIO FRANCISCO MASCARENHAS, brasileiro, advogado, RG nº 9.368.326-SP, CPF nº 836.258.528-53, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com CLEUSA CASARE MASCARENHAS, brasileira, aposentada, RG nº 9.142.703-SP, CPF nº 931.176.558-91, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Comandante Salgado, nº 1088; e, 1/4 - BOLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.668.604/0001-24, com sede nesta cidade, na Rua Professor Toledo, nº 269.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/125.947, de 31/08/2006 - (Loteamento) - Livro 2.

Sorocaba, 13 de fevereiro de 2007. (prot. 272.019)

O Escrevente Autorizado _____ (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NO VERSO)

(Matrícula)

bayit

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 21:43 , sob o número WSCB26702399510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018177-83.2022.8.26.0602 e código 78q16dZC.

6 – Precificação

Para a presente avaliação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, técnica amplamente reconhecida e utilizada em avaliações imobiliárias. O objetivo deste método é identificar o valor de mercado do imóvel avaliando, por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário, considerando as oscilações, tendências e valores praticados em transações de casas e terrenos com características semelhantes ao objeto da presente análise, situados em uma mesma faixa de mercado.

A metodologia consiste na identificação e seleção de propriedades comparáveis, cujos dados são coletados a partir de pesquisas em imobiliárias, portais especializados e outras fontes confiáveis do mercado imobiliário. A partir dessas informações, são analisados os preços praticados em negociações recentes, observando-se variáveis como localização, topografia, padrão construtivo, estado de conservação, metragem, testada, infraestrutura e características do entorno.

Com base nesses elementos, são elaborados parâmetros médios que permitem a determinação do valor unitário de mercado, devidamente ajustado conforme as particularidades do imóvel avaliando. Tais ajustes têm por finalidade refletir, de forma técnica e precisa, as condições específicas do bem frente às propriedades comparativas, assegurando que o resultado final represente o valor mais provável de negociação em condições normais de mercado.

Dessa forma, a presente avaliação busca refletir com fidedignidade o valor de mercado da casa/terreno analisado, considerando o cenário imobiliário atual e os princípios técnicos definidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, que regem as avaliações de bens.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 21:43 , sob o número WSCB26702399510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018177-83.2022.8.26.0602 e código 78q16dZC.

6.1 - Dados de Mercado

Amostra de Mercado	Link	Valor de m2
	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-eucaliptos-sorocaba-sp-280m2-id-2676718499/?source=ranking%2Crp	R$1.108,00
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sorocaba-jardim-altos-do-itavuvu-280m2-R$220000/id-15560543/	R$785,70
	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sorocaba-vila-olimpia-579m2-R$330000/id-21061770/	R$569,95

ANÁLISE IMOBILIÁRIA
Média do Valor de m² do mercado: R$820,00
Valor do imóvel = R$110.170,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 21:43 , sob o número WSCB26702399510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018177-83.2022.8.26.0602 e código 78q16dZC.

7 - Valor Final

Diante do exposto, considerando a análise técnica desta corretora para fins comerciais, esclareço que, a partir da análise comparativa realizada, foi atribuído ao **imóvel o valor de R$110.170,00 (cento e dez mil, cento e setenta reais).**

06 de julho de 2026

Gabriella Cecilia Hidalgo D' Urso Guimarães Silva
CRECISP: 238525

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 21:43 , sob o número WSCB26702399510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018177-83.2022.8.26.0602 e código 78q16dZC.

Gustavo Vieira dos Santos
Corretor de Imóveis – CRECI/SP
Fone: (11) 93072-1106

Avaliação de Preço de imóvel

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que um lote urbano de numeração 09, integrante da quadra B, perfazendo uma extensão territorial de 134,20 metros quadrados de área total. No que tange à sua localização geográfica, o referido terreno encontra-se situado na Avenida Itavuvu, sem numeração predial definida, no bairro Jardim Maria Antônia Prado, localizado no município de Sorocaba, Estado de São Paulo. Então, se dá a **precificação de avaliação em R$115.000,00.**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel.

Notas:

1. O valor consiste em aproximadamente R$856,92 o m2.
2. Imóvel sob n° 127.655 de matrícula devidamente cadastrado junto ao 1º CRI/Sorocaba-São Paulo.

06 de julho de 2026

Gustavo Vieira dos Santos
CRECI/SP: 288.144-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 21:43 , sob o número WSCB26702399510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018177-83.2022.8.26.0602 e código 78q16dZC.

Avaliação Imobiliária: R$ 120.00000
(cento e vinte mil reais)

Eu, Luana Karen da Silva, corretora de imóveis devidamente inscrita no CRECI/SP sob o nº 257.038-F, venho por meio deste informar a quem possa interessar que uma propriedade territorial urbana caracterizada pelo lote 09 da quadra B, cuja área total mensura exatamente 134,20 metros quadrados. O logradouro de inserção do bem corresponde à Avenida Itavuvu, sob a designação de "sem número", inserido no perímetro urbano do bairro Jardim Maria Antônia Prado, na cidade de Sorocaba - SP.

Devidamente cadastrado sob nº 127.655 - junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/São Paulo - **Está avaliado para venda em R$120.000,00 (cento e vinte mil reais).**

O Parâmetro encontrado para o valor estimado é de R$894,18/m2.

Ressalta-se que esta avaliação possui caráter estimativo, baseada em uma média de valores praticados na região onde o imóvel se encontra, considerando-se também anúncios e ofertas disponíveis em portais imobiliários especializados.

Luana Karen da Silva
CRECI/SP: 257.038-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA APARECIDA LOPES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/07/2026 às 21:43 , sob o número WSCB26702399510
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018177-83.2022.8.26.0602 e código 78q16dZC.