

**Dr. Gabriel Mingrone**

---

**De:** Priscila Paschoal <yamanakapriscila@gmail.com>  
**Enviado em:** terça-feira, 5 de fevereiro de 2019 15:54  
**Para:** Dr. Gabriel Mingrone; maikon@mingrone.adv.br  
**Assunto:** Fwd: Avaliação Box Mercado Campolim

----- Forwarded message -----

From: **Kenya Yamanaka** <[keny.yamanaka@gmail.com](mailto:keny.yamanaka@gmail.com)>  
Date: qua, 30 de jan de 2019 14:20  
Subject: Fwd: Avaliação Box Mercado Campolim  
To: Priscila Paschoal <[yamanakapriscila@gmail.com](mailto:yamanakapriscila@gmail.com)>

----- Forwarded message -----

From: **nicolas Carvalho** <[karimicarvalho@gmail.com](mailto:karimicarvalho@gmail.com)>  
Date: qua, 30 de jan de 2019 11:52  
Subject: Avaliação Box Mercado Campolim  
To: <[keny.yamanaka@gmail.com](mailto:keny.yamanaka@gmail.com)>

Bom dia sr.Keny,  
Conforme avaliação solicitada ,seguem imóveis para comparação de valor de mercado do Box Comercial no Mercado Campolim.

[BOX MERCADÃO CAMPOLIM - MGF Imóveis](#)

**R\$ 115.000,00 com 30,00 metros quadrados**



[Conjunto Comercial - Comércio e indústria - Parque Campolim, Sorocaba 409693733 | OLX](#)

**R\$ 300.000,00 com 60,00 metros quadrados**



[Imóvel Comercial na Rua Antonio Perez Hernandez, 127, Parque Campolim em Sorocaba, por R\\$ 125.000 - Viva Real](#)

**R\$ 125.000,00 com 25,00 metros quadrados**



Pela comparação dos imóveis acima apresentados através do valor médio do metro quadrado calculado, o valor de mercado para venda do Box é de **R\$ 101.102, 34**.

Qualquer dúvida fico a disposição para maiores esclarecimentos.

Karimi Carvalho Yamanaka Gutierrez.  
 CRECI:137.652  
 Rua: Ramon Haro Martini,1141 casa 6  
 Jd.Gutierrez- Sorocaba-SP

**Dr. Gabriel Mingrone**

---

**De:** Priscila Paschoal <yamanakaprisila@gmail.com>  
**Enviado em:** terça-feira, 5 de fevereiro de 2019 15:54  
**Para:** Dr. Gabriel Mingrone; maikon@mingrone.adv.br  
**Assunto:** Fwd: Avaliação Box Mercado Cidade Sorocaba

----- Forwarded message -----

From: **Keny Yamanaka** <[keny.yamanaka@gmail.com](mailto:keny.yamanaka@gmail.com)>  
Date: qua, 30 de jan de 2019 14:19  
Subject: Fwd: Avaliação Box Mercado Cidade Sorocaba  
To: Priscila Paschoal <[yamanakaprisila@gmail.com](mailto:yamanakaprisila@gmail.com)>

----- Forwarded message -----

From: **ALEXANDRE ALBERTO MARTINS** <[alexandre.martins@creci.org.br](mailto:alexandre.martins@creci.org.br)>  
Date: qua, 30 de jan de 2019 12:55  
Subject: Fwd: Avaliação Box Mercado Cidade Sorocaba  
To: <[keny.yamanaka@gmail.com](mailto:keny.yamanaka@gmail.com)>

Bom dia, Sr. Keny Carvalho Yamanaka,!

Venho por meio deste, conforme pedido, seguem avaliação dos imóveis para comparação de valor de mercado do Box Comercial do Mercado Campolim.

**1- Box Comercial no Mercado Campolim**

**Preço: R\$ 300.000,00 com 60,00 metros quadrados - R\$ 5.000,00 o metro quadrado**

**Detalhes do imóvel**

**Tamanho:** 60 m<sup>2</sup>

**Vagas na garagem:** 0

**Localização:** Parque Campolim - Sorocaba

**2- Box Comercial no Mercado Campolim**

**R\$ 125.000,00 com 60,00 metros quadrados - R\$ 5.000,00 o metro quadrado**



**Detalhes do imóvel**

**Tamanho: 60 m²**

**Vagas na garagem: 0**

**Localização: Parque Campolim - Sorocaba**

**3- Box Comercial no Mercado Campolim**

**R\$ 390.000,00 com 52 metros quadrados - R\$ 7500,00 metro quadrado**



**Detalhes do imóvel**

**Tamanho: 60 m²**

**Vagas na garagem: 0**

**Localização: Parque Campolim - Sorocaba**

**Bairro: Parque Campolim**

Com a comparação desses 3 imóveis, o valor de mercado por metro quadrado é de R\$ 5.833,33. Dessa forma o Valor de Venda no mercado do Box do Mercado Campolim, possuindo 21,92 metros quadrados e equipado com armários e balcões é de R\$ 127.866,66.

Att,  
Alexandre Alberto Martins  
CRECI 188820- F  
RG.25.652.986  
CPF.278.924.898-27  
Endereço: Rua Augustinho Soares, 71 – Horto Florestal - Sorocaba/SP.  
Telefone: (15) 99137.5558  
E-mail: [alexandremartins@creci.org.br](mailto:alexandremartins@creci.org.br)



Livre de vírus. [www.avg.com](http://www.avg.com).

## Avaliação Mercadológica – Box Mercado Cidade de Sorocaba

Venho através deste, conforme pedido do Sr. Keny Carvalho Yamanaka, apresentar Avaliação Mercadológica com finalidade de determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel COMERCIAL, situado à Rua Antonio Perez Hernandez, box 141, localizado no Condomínio Mercado da Cidade de Sorocaba, no bairro Parque Campolim, CEP 18048-115, de propriedade de Keny Carvalho Yamanaka, inscrito no CPF sob o nº 256.577.468-05.

### Descrição do Imóvel Avaliado:

IMÓVEL: uma unidade autônoma Comercial, designada por Box nº 141, da quadra “S”, tipo 5, localizada no mezanino do “CONDOMÍNIO MERCADÃO CIDADE DE SOROCABA”, com entrada pelo nº 125, da Rua Antônio Perez Hernandez, nesta cidade, composta de 01 (um) espaço que mede 4,00 metros de largura por 5,48 metros de comprimento, com área privativa de 21,92 metros quadrados, e área de uso comum do condomínio de 132,280 metros quadrados ((sendo 105,196 metros quadrados de uso comum geral e 32,084 metros quadrados de uso comum exclusivo da praça de alimentação), totalizando uma área de 159,200 metros quadrados, correspondente a fração de 1,5998%, equivalente a 131, 2931 metros quadrados de terreno.

O imóvel este descrito nos termos da matrícula nº 121.923 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Sorocaba como contribuinte municipal nº 42.23.29.0695.01.141.

### Fotos do imóvel avaliado.





A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

**Imóvel Referencial 1**



**R\$ 85.000,00 – 32,00M<sup>2</sup>**

Imóvel a venda Rodrigo – Tel. (15) 9.8133.9605

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/comercio-e-industria/vendo-restaurante-e-peixaria-576411037?xtmc=mercado%C3%A3o+campolim&xtnp=1&xtr=6>

**Imóvel Referencial 2**



**R\$ 390.000,00 – 52,00M<sup>2</sup>**

Imóvel a venda por Andrade Junior Imóveis - Tel. 15- 3327-0603  
<http://www.andradejr.com.br/2191-comercial-venda-sorocaba-campolim-pq>

### Imóvel Referencial 3



**R\$ 300.000,00 – 60,00M<sup>2</sup>**

Imóvel a venda por Emaximóvel Imóveis - Tel. 15-2101.0900  
<https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/comercio-e-industria/conjunto-comercial-409693733?last=1&xtmc=mercado%3%A3o+campolim&xtnp=1&xtr=7>

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliado e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto desta avaliação, conforme segue.

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 110.739,84**  
**(cento e dez mil, setecentos e trinta e nove reais e oitenta e quatro centavos).**

Agradeço a oportunidade de apresentar esta avaliação, e me coloco à disposição para qualquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

**LUIZ MARCELO MATEO MAHUAD**

CRECI 173.211-F - 2ª Região (São Paulo)

Endereço: Rua Capitão Pedro Tavares, 167 – apto 74, Sorocaba/SP.

Telefone: (15) 9.9788.8009

E-mail: marcelo.mahuad@creci.org.br





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SOROCABA**  
**FORO DE SOROCABA**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista  
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP  
 Telefone: (15) 32285148 - E-mail: sorocaba7cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **0003567-86.2017.8.26.0602**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Causas Supervenientes à Sentença**  
 Exequente: **Keny Carvalho Yamanaka**  
 Executado: **Mercadão da Cidade de Sorocaba Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

2013/000302

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tamar Oliva de Souza Totaro**

Vistos.

Não havendo impugnação da executada, defiro o pedido de fls. 158, fixando o valor do imóvel em R\$ 113,236,31, média das avaliações trazidas pela credora.

Diga a exequente em termos de prosseguimento.

Int..

Sorocaba, 22 de agosto de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME  
 IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**