

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI –
PINHEIROS – SÃO PAULO - SP**

Processo nº: 1029953-34.2020.8.26.0602
Exequente : Dia Brasil Sociedade Limitada
Executado : Abf Serviços Administrativos Ltda e outros

Glaucia Loureiro Redondo, arquiteta, inscrita no CAU sob o n.º A92715-5, atuando no presente feito na honrosa condição de Perita Judicial, nomeada às fls. 804 dos autos, vem respeitosamente à presença de V. Exa. para apresentar o seu

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

contendo as informações obtidas no estudo das peças e documentos juntados aos autos, bem como em vistoria do imóvel e consequente desenvolvimento de diligências, análises e pesquisas necessárias para a avaliação do bem penhorado, motivo pelo qual requer a juntada do presente estudo técnico.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 03 de junho de 2025.

Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO N.º 1029953-34.2020.8.26.0602

1. Resumo Processual

1.1. Despacho (fls. 1018)

Magistrada despacha determinando nova avaliação do imóvel de Matrículas 24.860 do 1º CRI de Sorocaba-SP. que deve ser realizada pela signatária,.

2. Descrição da vistoria no Imóvel Avaliando

A signatária iniciou os trabalhos em dia e horário designados às fls 1401, no endereço do imóvel de Matrícula 24.860 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba – SP .

Na ocasião, foi recebida pela Sra Beatriz, filha dos proprietários do imóvel, que chegou ao local poucos minutos após 14:00h, horário esse designado nos Autos, informando que não tinha conhecimento da vistoria que seria iniciada.

Concordou prontamente em franquear acesso ao imóvel, Informando que sua mãe não estava presente, que tampouco tinha conhecimento da vistoria, e por essa razão, a casa principal encontrava-se fechada.

Sra Beatriz reside, com sua família, na edícula assobradada na área posterior do terreno, tendo aquele imóvel sido devidamente vistoriado.

O acesso à edícula se dá através de corredor lateral do imóvel e cruzamento da área de lazer da casa principal.

A seguir fotos capturadas durante a vistoria:



Foto I: ilustra fachada do imóvel



Foto II: reporta área de lazer na porção posterior da casa principal.



Foto III: vista da edícula, à esquerda sua entrada com acesso à cozinha, à direita porta de acesso a banheiro externo e janela de sala contígua à cozinha



Foto IV: ilustra cozinha da edícula e escada de acesso ao andar superior, onde encontram-se dois quartos e um banheiro.



Foto V: ilustra sala contígua à cozinha.

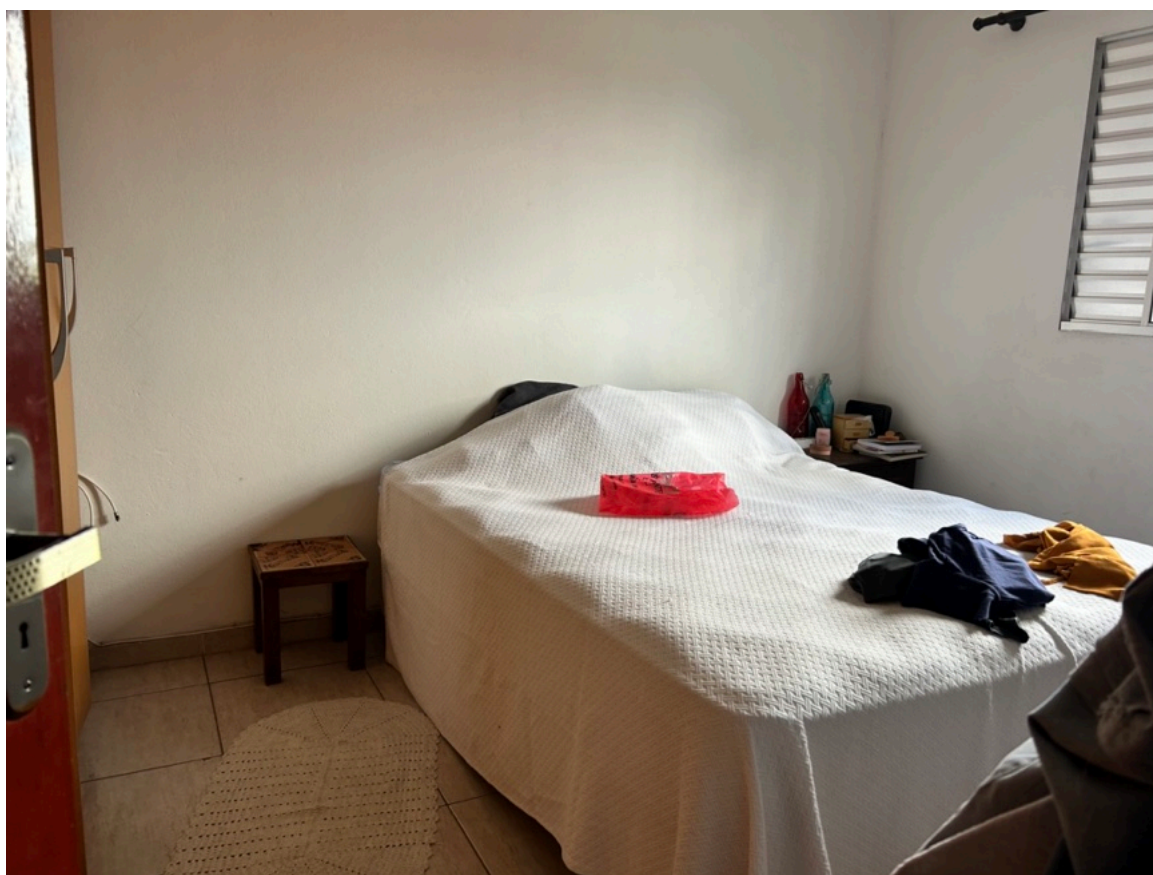


Foto VI: reporta um dos quartos no andar superior



Foto VII: registra banheiro no andar superior.



Foto VIII: retrata segundo quarto do andar superior.

3. Avaliação do Imóvel em Estudo

Antes de iniciar a segunda avaliação do mesmo imóvel, signatária buscou informações que pudessem elucidar motivos pelos quais o imóvel não foi contemplado durante leilão, realizado após avaliação precedente.

Destaque-se que o leilão incidiu sobre parte ideal correspondente a 75,60% do imóvel de Matrícula 24.860 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba – SP, situação que restringe consideravelmente o número de interessados.

Em paralelo, signatária consultou corretores atuantes na região, quando foi informada que o mercado imobiliário está retraído, e pontuaram duas razões principais:

- Corretor Haddad, da Imobiliária Casa Branca, reporta que a Caixa Econômica Federal está “segurando” liberação de financiamentos, informação essa que pode ser confirmada pelas notícias veiculadas conformes links abaixo:
- <https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/caixa-adia-concessoes-de-financiamento-imobiliario-por-falta-de-recursos-folha-de-s-paulo#:~:text=Caixa%20adia%20concess%C3%B5es%20de%20financiamento%20imobili%C3%A1rio%20por,para%20a%20concess%C3%A3o%20do%20empr%C3%A9stimo%20j%C3%A1%20avan%C3%A7ado.>
- [https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2024/11/13/fila-de-espera-para-financiar-casa-propria-na-caixa-chega-a-r-20-bilhoes-e-banco-busca-alternativas.ghtml#:~:text=A%20Caixa%20enfrenta%20fila%20de%20espera%20de,financiamento%20imobili%C3%A1rio%20com%20apenas%20R\\$3%20bilh%C3%B5es%20dispon%C3%ADveis.&text=Para%20%27proteger%27%20esses%20interesses%20em%20financiar%20im%C3%B3veis,chegando%20at%C3%A9%20fevereiro%20e%20mar%C3%A7o%20de%202025.](https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2024/11/13/fila-de-espera-para-financiar-casa-propria-na-caixa-chega-a-r-20-bilhoes-e-banco-busca-alternativas.ghtml#:~:text=A%20Caixa%20enfrenta%20fila%20de%20espera%20de,financiamento%20imobili%C3%A1rio%20com%20apenas%20R$3%20bilh%C3%B5es%20dispon%C3%ADveis.&text=Para%20%27proteger%27%20esses%20interesses%20em%20financiar%20im%C3%B3veis,chegando%20at%C3%A9%20fevereiro%20e%20mar%C3%A7o%20de%202025.)
- <https://www.papoimobiliario.com/atrasos-no-financiamento-imobiliario-da-caixa-podem-se-repetir-em-2025/>
- Corretor Rodrigo, da Imobiliária BWM, considera taxa Selic, em patamar alto, como explicação para retração no mercado imobiliário.

Realizada a pesquisa acima reportada, signatária deu início aos trabalhos, adotando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto é aquele em que o valor do imóvel é apurado a partir do levantamento e tratamento de dados obtidos no mercado imobiliário, de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando.

Inicia-se a avaliação do imóvel apurando-se o valor do terreno; e, posteriormente, acrescenta-se o valor das edificações.

Para tanto foram levantados 6 (seis) terrenos à venda na mesma região geoeconômica (vide Anexo), obtendo-se o valor médio do metro quadrado de R\$ 812,36, conforme planilha a seguir:

Valor m2 terreno					
Elem	Valor unitário	Fator Oferta	Unitário ajustado pelo fator oferta	Área terreno	Valor m2
1	325.000,00	0,9	292.500,00	360,00	812,50
2	450.000,00	0,9	405.000,00	558,00	725,81
3	250.000,00	0,9	225.000,00	300,00	750,00
4	598.000,00	0,9	256.000,00	300,00	853,33
5	395.000,00	0,9	190.000,00	242,00	785,12
6	370.000,00	0,9	288.000,00	304,00	947,37
				Média	812,36
				lim inf	568,65
				lim sup	1.056,06
				Desv.padrão	80,04
				Coef. Var.	0,10

A cifra atual de R\$ 812,36 por metro quadrado para terrenos naquela região é apenas 1,04% superior àquela apurada em setembro de 2023, então no montante de R\$ 804,02 (fls 842).

Em seguida localizou-se 7 (sete) casas à venda, na mesma região geoeconômica, e consultou-se a Secretaria da Fazenda da Prefeitura Municipal de Sorocaba, obtendo-se os dados cadastrais de cada um daqueles sete imóveis (vide Anexo), onde são informados valores venais.

Elaborou-se então uma planilha com tais dados cadastrais, tendo-se como objetivo apurar o valor da área construída no imóvel avaliando, resultado da aplicação de índice, obtido pela relação entre o valor ofertado no mercado imobiliário e o valor atribuído pela municipalidade.

Dos sete imóveis, quatro atenderam ao critério de saneamento, resultando numa média de valor ofertado 71% acima do valor venal.

Índice praticado no mercado imobiliário sobre valor m2 construído atribuído pela Municipalidade													
Elem	Valor ofertado	Área terreno em m2 de acordo com dados cadastrais	Valor do terreno = valor metro quadrado conf planilha anterior X área do terreno	Valor área construída = valor ofertado - valor do terreno	Área contruída conf dados cadastrais	Valor m2 construção = valor área construída / área construída	Categoria construção conf dados cadastrais	Valor m2 atribuído nos dados cadastrais	Relação valor ofertado X valor atribuído nos dados cadastrais	valor saneado			
1	400.000,00	156,00	126.728,16	273.271,84	186,68	1.463,85	Fino	1.049,61	1,39	1,39			
2	440.000,00	480,00	389.932,80	50.067,20	138,00	362,81	Popular	561,33	0,65				
3	300.000,00	146,72	119.189,46	180.810,54	61,90	2.921,01	Popular	561,33	5,20				
5	390.000,00	300,00	243.708,00	146.292,00	211,42	691,95	Médio	774,09	0,89				
6	795.000,00	410,00	333.067,60	461.932,40	288,69	1.600,10	Fino	1.049,61	1,52	1,52			
7	350.000,00	154,00	125.103,44	224.896,56	125,75	1.788,44	Médio	774,09	2,31	2,31			
8	395.000,00	225,65	183.309,03	211.690,97	168,28	1.257,97	Médio	774,09	1,63	1,63			
									Média	1,94	1,71		
									lim inf	1,36	1,20		
									lim sup	2,53	2,23		
Valor m2 terreno na mesma região			812,36								Desv.padrão	1,53	0,41
Dados imóvel avaliando							Fino	Coef. Var.		0,79	0,24		

Note-se que o imóvel de número 3 foi ofertado mais que cinco vezes o valor venal atribuído à área construída do mesmo, e por outro lado, dois imóveis foram ofertados abaixo, sendo que os três foram expurgados do cálculo e os quatro remanescentes foram considerados, resultando no índice de 1,71.

A fim de alcançar o valor de mercado do imóvel em tela, apura-se o valor do terreno e o valor da área construída, e finalmente soma-se ambos valores, resultando no valor final do imóvel, a partir das seguintes fórmulas:

Valor do terreno = área do terreno X valor unitário do metro quadrado de terreno

Valor do terreno = 240m² X R\$ 812,36/m²

Valor final do terreno = 194.966,40

Valor da área construída = valor venal por m² X Índice praticado no mercado imobiliário X área construída

Valor da área construída = R\$ 1.049,61 X 1,71 X 174,11m²

Valor da área construída = 312.498,39

Sobre o valor acima será aplicado o valor oferta de 0,9

Valor final da área construída = R\$ 281.248,55

O valor final do imóvel é a somatória do valor do terreno ao valor da área construída.

Valor final do imóvel = 194.966,40 + 281.248,55

Valor final do imóvel = 476.214,95

É prática, no mercado imobiliário, ofertar imóveis em cifras múltiplas de milhares, o que resultaria, arredondando o valor acima, no montante a seguir:

Valor do Imóvel de Matrícula 24.860 = R\$ 480.000,00 (valor arredondado)
Data-base = maio de 2025

4. Considerações:

Recorde-se que a penhora do imóvel em litígio, do tipo casa, incide sobre parte ideal de 75,60% da mesma, revertendo num universo reduzido de licitantes.

Na presente avaliação empregou-se o que usualmente é adotado em avaliações de imóveis, inferindo-se condição das edificações em elementos pesquisados, o que pode prejudicar apuração do valor final do imóvel avaliando.

A signatária dá preferência a avaliação de edificações em separado, tal qual adotado em sua avaliação anterior, em setembro de 2023, quando empregou Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB), ajustado para o padrão observado na data da vistoria do imóvel, em seguida afinado de acordo com método Ross/Heidecke.

Reporte-se que desde a avaliação anterior, é observada desvalorização em imóveis naquela região, mormente em imóveis com edificações, enquanto terrenos, devido a uma certa escassez, alcançam uma mínima valorização.

Consultando presencialmente corretores das imobiliárias Ipanema e Red, localizadas na vizinhança do imóvel em tela, constatou-se que imóveis tipo casa, empregados na presente avaliação, estão sendo ofertados no mercado imobiliário há anos, duas casas desde 2016, e uma desde 2021, elementos de número 7, 8 e 2, respectivamente (vide Anexo).

Soma-se, ao desinteresse por imóveis naquela região, a dificuldade de compradores em obterem financiamento junto à Caixa Econômica Federal, tornando aquela região ainda menos atrativa.

5. Encerramento

Vistoriado parcialmente o imóvel de Matrícula 24.860, tendo sido realizada abrangente pesquisa centrada em elementos na mesma região geoeconômica, consultados corretores, realizadas diligências verificativas para cada um dos elementos junto à Secretaria da Fazenda da Municipalidade, foi possível apurar os seus valores avaliatórios.

Tem-se, portanto, por concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação.

Termos em que
Pede Deferimento,

São Paulo, 03 de junho de 2025.

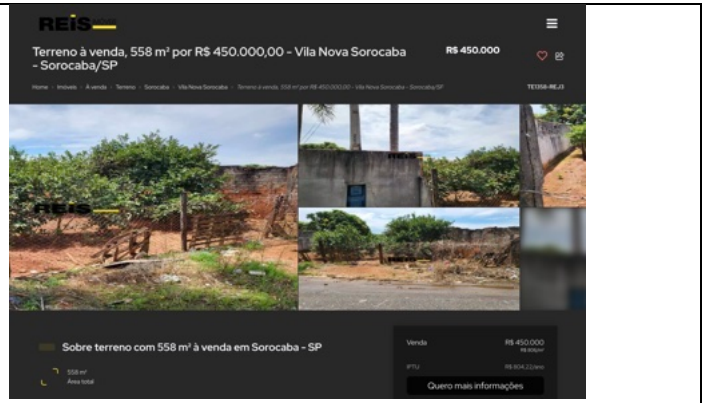
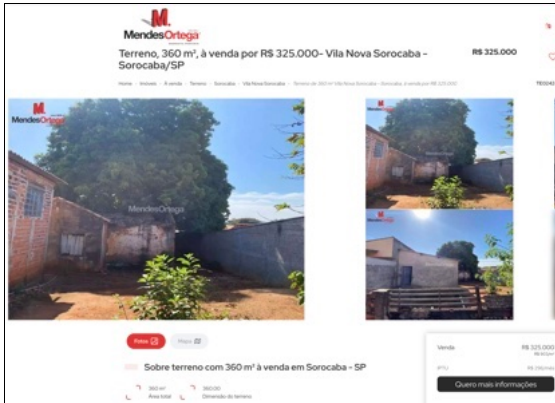
Glaucia Loureiro Redondo
Perita Judicial

Anexo

- I. Relação dos terrenos pesquisados (não esquecer)
- II. Relação das casas pesquisadas
- III. Certidão do imóvel avaliando
- IV. Certidões dos Imóveis empregados na avaliação

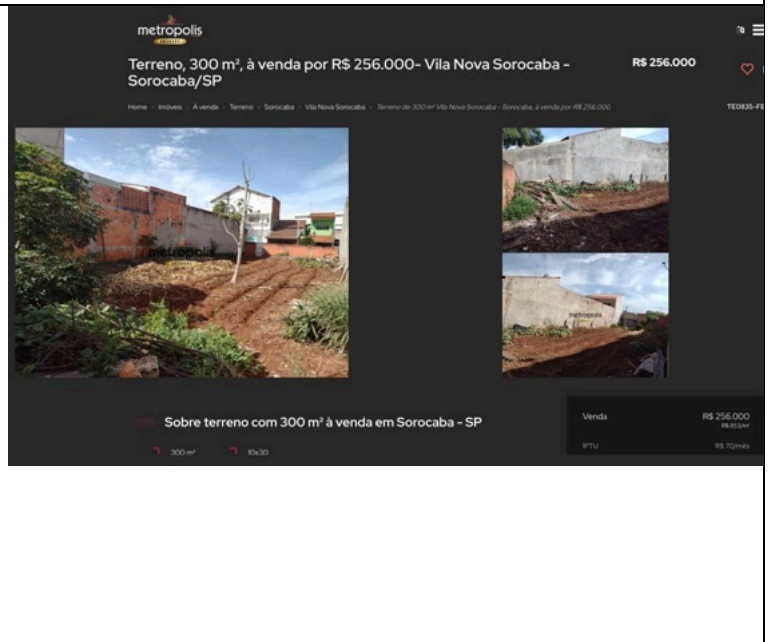
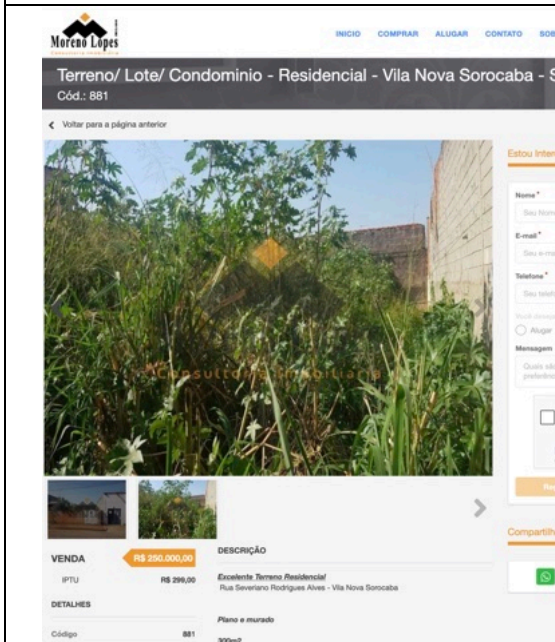
Anexo I

Relação dos terrenos pesquisados



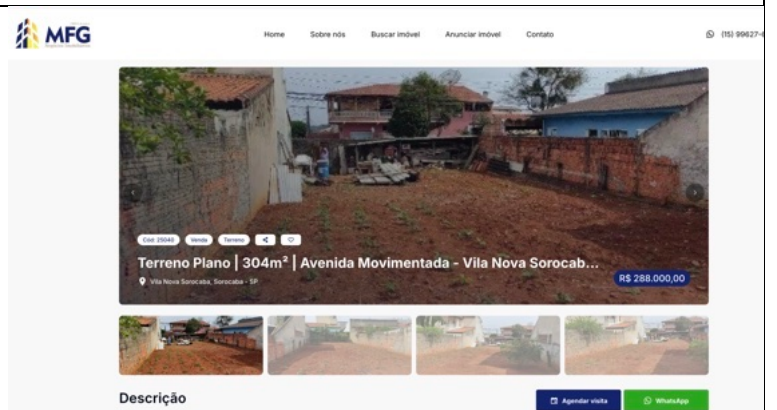
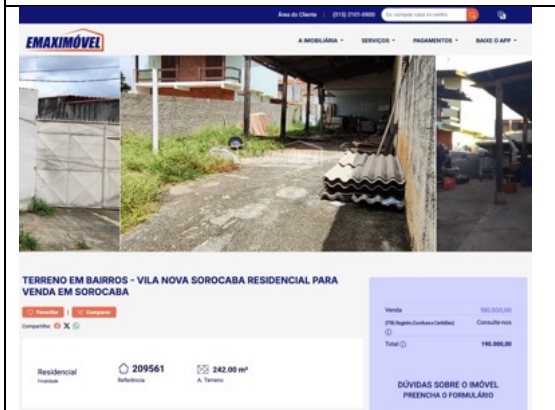
Elem 1

Elem 2




Elem 3

Elem 4



Elem 5

Elem 6



(15) 3037-1267
(15) 98139-0272

INÍCIO A IMOBILIÁRIA BLOG UTILIDADES CADASTRE SEU IMÓVEL CONTATO

Home » Detalhe do Imóvel

CASA A VENDA VILA NOVA SOROCABA SOROCABA SP





Vila Nova Sorocaba - Sorocaba (SP)

Casa, 3 dormitórios com 200,00 m² de área útil, 300,00 m² de área total, 2 vagas de garagem, para venda. Vila Nova Sorocaba, Sorocaba (SP)

R\$ 390.000,00

REF. CA-1171

Fotos



Adicionar aos favoritos

Ficha de Impressão

TENHO INTERESSE

Referência: CA-1171

Venda

Seu nome*

Seu email*

Telefone*

Celular

Comentários adicionais

Não sou um robô

Enviar Interesse

AGENDE UMA VISITA


Descrição do Imóvel

Terreno com 3 casas construídas. Casa 1 (frente) : com 3 dormitórios, banheiro, cozinha e lavanderia. Casa 2 (fundos) : térrea com 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro e area com churrasqueira. Casa 3 (superior) : 2 dormitórios e banheiro.

Esta propriedade oferece uma excelente oportunidade de investimento ou moradia familiar espaçosa. Situada em um terreno de 10x30 metros, ela conta com três casas construídas, proporcionando flexibilidade e privacidade para seus moradores.

Na frente, a primeira casa possui uma distribuição funcional, com uma sala acolhedora, três quartos amplos, um banheiro bem iluminado, uma cozinha equipada com despensa e uma lavanderia conveniente.





Elem 5



Casa com 3 dormitórios à venda, 288 m² por R\$ 795.000,00 - Vila Nova Sorocaba - Sorocaba/SP

R\$ 795.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Sorocaba > Vila Nova Sorocaba > Casa com 3 dormitórios à venda, 288 m² por R\$ 795.000,00 - Vila Nova Sorocaba - Sorocaba/SP CA8621-CAB



Casa com 3 dormitórios à venda, 288 m² por R\$ 795.000,00 - Vila Nova Sorocaba - Sorocaba/SP

Ver mais fotos

Fotos Mapa

Sobre casa com 288 m² à venda em Sorocaba - SP

- 288 m² Área construída
- 410 m² Área do terreno
- 10X41 Dimensão do terreno
- 3 Quartos
- 1 Suite
- 1 Banheiro
- 4 Vagas


Excelente casa localizada ótimo local

Venda R\$ 795.000
R\$ 2.760/m²

IPTU R\$ 184,30/mês

Agendar visita

Quero mais informações

 Maria Izabel de Faria
CRECI: 231625-F
(15) 99777-3442 (15) 99777-3442

Elem 6



IPANEMA IMÓVEIS
CRECI 28.762/1
"Abrindo as janelas para a realização dos seus sonhos"

(15) 3223-4376
(15) 9 8806-9440

at.imob.ipanema@gmail.com

HOME IMÓVEIS EMPRESA SERVIÇOS CONTATO

Home > Imóveis > Venda > Casas > Padrão

REF: 63 – Casas

NOVA SOROCABA – Sorocaba – SP



Venda
R\$ 350.000,00

Padrão

- Quartos: 2
- Banheiros: 2
- Vagas: 2
- Área construída: 120.00 m²

Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.



+ WhatsApp Facebook Twitter Email

Elem 7



IPANEMA IMÓVEIS
CRECI 28.762/1
"Abrindo as janelas para a realização dos seus sonhos"

(15) 3223-4376
(15) 9 8806-9440

at.imob.ipanema@gmail.com

HOME IMÓVEIS EMPRESA SERVIÇOS CONTATO

Home > Imóveis > Venda > Casas > Padrão

REF: 51 – Casas

NOVA SOROCABA – Sorocaba – SP



Venda
R\$ 395.000,00

Padrão

- Quartos: 2
- Banheiros: 1
- Vagas: 4
- Área construída: 110.00 m²

Valores informados e disponibilidade do imóvel sujeitos a alterações sem prévio aviso.



+ WhatsApp Facebook Twitter Email

Elem 8

Anexo II

Relação das casas pesquisadas

Imóvel	Categoria Construção	valor venal	valor venal terreno	área terreno	m2 terreno	valor venal construçao	área construída	m2 construção	Valor venda
1 Av Andradina, 740	Fino	229.248,82	33.307,67	156,00	213,51	195941,15	186,68	1.049,61	400.000,00
2 Av Cataldo Lamarca Neto, 381	Popular	166.217,82	88.754,75	480,00	184,91	77.463,07	138,00	561,33	440.000,00
3 R Fernando Soares Fernandes, 753	Popular	79.016,31	44.270,20	146,72	301,73	34.746,11	61,90	561,33	300.000,00
4 R João Mattucci, 165	Fino	187.118,26	53.335,00	260,00	205,13	133.783,26	127,46	1.049,61	265.000,00
5 R José Gabriotti, 522	Médio	220.948,98	57.291,00	300,00	190,97	163.657,98	211,42	774,09	390.000,00
6 R Pilades Scaletti, 365	Fino	369.987,54	66.975,69	410,00	163,36	303.011,85	288,69	1.049,61	795.000,00
7 R Fernando Soares Fernandes, 618	Médio	132.947,50	35.605,76	154,00	198,05	97.341,74	125,75	774,09	350.000,00
8 Av Andradina, 351	Médio	193.505,06	63.241,30	225,65	194,51	130.263,76	168,28	774,09	395.000,00
Imóvel avaliando:									
Av Cataldo Lamarca Neto, 401	Fino	228.580,36	45.832,00	240,00	190,97	182.747,56	174,11	1.049,61	

Sobrado à venda, 186 m² por R\$ 400.000,00 - Vila Nova Sorocaba - Sorocaba/SP

R\$ 400.000

SO5517-CAB

Fotos Mapa

Sobre sobrado com 187 m² à venda em Sorocaba - SP

187 m² Área construída | 156 m² Área do terreno | 6,50 x 24 Dimensão do terreno | 3 Quartos | 1 Suite

3 Banheiros | 2 Vigias

Sobrado composto de 3 dormitórios com modulados, sendo 1 suite, 3 banheiros, 2 salas jantar e estar, cozinha modulada, garagem para 2 veículos, espaço gourmet com churrasqueira. Localização privilegiada, com infra estrutura local, próximo a super mercados, padarias, farmácias, colégios, etc. Facilidade de acesso pelas avenidas Ipanema e Itavuvu. Escriturado. Venda à vista ou financiado pela instituição financeira. Ligue já e agende uma visita, ou chame no whatsapp!!

Venda **R\$ 400.000**
R\$ 2,14/m²

PTU **R\$ 97,07/mês**

Agendar visita

Quero mais informações

Daniel de Almeida Pereira
CRECI: 14.299
☎️ (15) 9964-8362 📠 (15) 9964-8362

[Ver mais fotos](#)

Elem 1

RED

Casa com 1 quarto à venda, 138 m² por R\$ 440.000 - Vila Nova Sorocaba - Sorocaba/SP **R\$ 440.000**

Home > Imóveis > À venda > Casa > Sorocaba > Vila Nova Sorocaba > Casa com 1 quarto à venda, 138 m² por R\$ 440.000 - Vila Nova Sorocaba - Sorocaba/SP CA0446-RED

Sobre casa com 138 m² à venda em Sorocaba - SP

138 m² Área construída | 480 m² Área do terreno | 15x32 Dimensão do terreno | 1 Quarto | 1 Banheiro


Venda **R\$ 440.000**
R\$ 3.188/m²

IPTU R\$ 488,67/ano

Quero visitar

Ver mais fotos

Elem 2




☰

Casa com 2 dormitórios à venda, 61 m² - Vila Nova Sorocaba - Sorocaba/SP






R\$ 300.000

Home > Imóveis > À venda > Casa > Sorocaba > Vila Nova Sorocaba > Casa com 2 dormitórios à venda, 61 m² - Vila Nova Sorocaba - Sorocaba/SP

CA12232-BWMA



Sobre casa com 62 m² à venda em Sorocaba - SP

 62 m ² Área construída	 147 m ² Área do terreno	 2 Quartos	 2 Banheiros	 2 Vagas
--	---	---	---	---


Essa casa no Nova Sorocaba é aquele tipo de achado que vale a pena conhecer de perto!

O bairro é super tranquilo, com tudo por perto: mercado, farmácia, escola, ponto de ônibus e até área verde pra caminhar. Perfeito pra quem quer praticidade sem abrir mão da qualidade de vida.

A casa tem 2 quartos bem iluminados, sala aconchegante, cozinha prática, banheiro social e um quintalão com banheiro externo ótimo pra curtir um domingo em família, montar uma área gourmet ou até criar um espaço pet.

Ah, e ainda tem garagem coberta pra manter seu carro sempre protegido.

Uma ótima opção pra quem quer morar bem, num lugar seguro e com fácil acesso a tudo. Vem ver com seus próprios olhos!

Venda	R\$ 300.000 R\$ 4.847/m ²
IPTU	R\$ 290,23/ano
Quero mais informações	
	Marco Antonio Paladino CRECI 297048

Elem 3

Anexo III

Certidão imóvel avaliando



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 265.249/23-88

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: **45.33.22.0350.01.000**

CARTÓRIO: **1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS**

LOGRADOURO: **AVENIDA CATALDO LAMARCA NETO**

NÚMERO: **401**

QUADRA: **47**

LOTE: **P-10**

LOTEAMENTO: **VILA NOVA SOROCABA**

TESTADA PRINCIPAL: **8,000000 m**

ÁREA TERRITORIAL: **240,000000 m2**

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **174,110000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

AVENIDA CATALDO LAMARCA NETO, 401

CEP: 18.070-730

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2023 - R\$ 208.101,75 - (DUZENTOS E OITO MIL E CENTO E UM REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2023 - R\$ 41.726,40 - (QUARENTA E UM MIL E SETECENTOS E VINTE E SEIS REAIS E QUARENTA CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2023 - R\$ 166.375,35 - (CENTO E SESSENTA E SEIS MIL E TREZENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Residencial**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **FINO**

Certidão emitida às 15:14:05 h, do dia 24/04/2023.

Código de autenticidade: **9ECAEA84B666BB57**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Anexo IV

Certidão dos imóveis empregados na avaliação



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.176.341/25-56

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: **45.33.49.0182.01.000**

MATRÍCULA: **119.212** CARTÓRIO: **1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS** DATA: **31/08/2023**

LOGRADOURO: **AVENIDA ANDRADINA**

NÚMERO: **740**

QUADRA: **73**

LOTE: **E**

LOTEAMENTO: **VILA NOVA SOROCABA**

TESTADA PRINCIPAL: **6,500000 m**

ÁREA TERRITORIAL: **156,000000 m2**

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **186,680000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

AVENIDA ANDRADINA, 740

CEP: 18.070-800

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 229.248,82 - (DUZENTOS E VINTE E NOVE MIL E DUZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 33.307,67 - (TRINTA E TRÊS MIL E TREZENTOS E SETE REAIS E SESENTA E SETE CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 195.941,15 - (CENTO E NOVENTA E CINCO MIL E NOVECENTOS E QUARENTA E UM REAIS E QUINZE CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Residencial**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **FINO**

Certidão emitida às 16:05:21 h, do dia 22/04/2025.

Código de autenticidade: **BBE8A352EC1FE3FE**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.176.346/25-60

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: 45.33.22.0374.01.000

CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS

LOGRADOURO: AVENIDA CATALDO LAMARCA NETO

NÚMERO: 381

QUADRA: 47

LOTE: 11

LOTEAMENTO: VILA NOVA SOROCABA

TESTADA PRINCIPAL: 15,000000 m

ÁREA TERRITORIAL: 480,000000 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 138,000000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

AVENIDA CATALDO LAMARCA NETO, 381

CEP: 18.070-730

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 166.217,82 - (CENTO E SESSENTA E SEIS MIL E DUZENTOS E DEZESSETE REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 88.754,75 - (OITENTA E OITO MIL E SETECENTOS E CINQUENTA E QUATRO REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 77.463,07 - (SETENTA E SETE MIL E QUATROCENTOS E SESSENTA E TRÊS REAIS E SETE CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Residencial**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **POPULAR**

Certidão emitida às 16:05:21 h, do dia 22/04/2025.

Código de autenticidade: **A35AA936AE8B7D31**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.176.349/25-03

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: 45.33.63.0407.01.000

MATRÍCULA: 101.879 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 29/05/2024

LOGRADOURO: RUA FERNANDO SOARES FERNANDES

NÚMERO: 753

QUADRA: 69

LOTE: 8/E

LOTEAMENTO: VILA NOVA SOROCABA

TESTADA PRINCIPAL: 19,750000 m

ÁREA TERRITORIAL: 146,720000 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 61,900000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA ANTONIO MALDONADO, 104

JARDIM JARDIM RESIDENCIAL HORIZONTES DE SOROCABA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.015-388

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 79.016,31 - (SETENTA E NOVE MIL E DEZESSEIS REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 44.270,20 - (QUARENTA E QUATRO MIL E DUZENTOS E SETENTA REAIS E VINTE CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 34.746,11 - (TRINTA E QUATRO MIL E SETECENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS E ONZE CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Residencial**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **POPULAR**

Certidão emitida às 16:07:44 h, do dia 22/04/2025.

Código de autenticidade: **245A637E17B00DE5**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.176.356/25-32

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: 35.44.93.0048.01.000

CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS

LOGRADOURO: RUA JOSE GABRIOTTI

NÚMERO: 522

QUADRA: 34

LOTE: 25

LOTEAMENTO: VILA NOVA SOROCABA

TESTADA PRINCIPAL: 10,000000 m

ÁREA TERRITORIAL: 300,000000 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 211,420000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA JOSE GABRIOTTI, 522

CEP: 18.070-700

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 220.948,98 - (DUZENTOS E VINTE MIL E NOVECENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 57.291,00 - (CINQUENTA E SETE MIL E DUZENTOS E NOVENTA E UM REAIS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 163.657,98 - (CENTO E SESSENTA E TRÊS MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Residencial**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **MEDIO**

Certidão emitida às 16:09:47 h, do dia 22/04/2025.

Código de autenticidade: **FE1386A9AF815983**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Nº Via 1



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.176.360/25-19

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: **45.33.38.0346.01.000**

CARTÓRIO: **1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS**

LOGRADOURO: **RUA PILADES SCALETTI**

NÚMERO: **365**

QUADRA: **67**

LOTE: **12**

LOTEAMENTO: **VILA NOVA SOROCABA**

TESTADA PRINCIPAL: **10,000000 m**

ÁREA TERRITORIAL: **410,000000 m2**

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **288,690000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA PILADES SCALETTI, 365

CEP: 18.070-760

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 369.987,54 - (TREZENTOS E SESSENTA E NOVE MIL E NOVECENTOS E OITENTA E SETE REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 66.975,69 - (SESSENTA E SEIS MIL E NOVECENTOS E SETENTA E CINCO REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 303.011,85 - (TREZENTOS E TRÊS MIL E ONZE REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Residencial**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **FINO**

Certidão emitida às 16:10:40 h, do dia 22/04/2025.

Código de autenticidade: **9CBDCFFBCBB2D51D**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO N°: 0.196.323/25-63

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: 45.51.40.0804.01.000

MATRÍCULA: 104.695 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 15/02/2000

LOGRADOURO: RUA FERNANDO SOARES FERNANDES

NÚMERO: 618

QUADRA: 26

LOTE: 3/A

LOTEAMENTO: VILA NOVA SOROCABA

TESTADA PRINCIPAL: 7,500000 m

ÁREA TERRITORIAL: 154,500000 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 125,750000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA FERNANDO SOARES FERNANDES, 618

CEP: 18.070-705

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 132.947,50 - (CENTO E TRINTA E DOIS MIL E NOVECENTOS E QUARENTA E SETE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 35.605,76 - (TRINTA E CINCO MIL E SEISCENTOS E CINCO REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 97.341,74 - (NOVENTA E SETE MIL E TREZENTOS E QUARENTA E UM REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Residencial

USO IMÓVEL: Residencial

CATEGORIA: MEDIO

Certidão emitida às 12:46:44 h, do dia 07/05/2025.

Código de autenticidade: **F488EBCA1B4A9603**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.196.324/25-44

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: **35.44.96.0402.01.000**

MATRÍCULA: **153.801** CARTÓRIO: **1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS** DATA: **08/11/2013**

LOGRADOURO: **AVENIDA ANDRADINA**

NÚMERO: **351**

QUADRA: **38**

LOTE: **PT 28**

LOTEAMENTO: **VILA NOVA SOROCABA**

TESTADA PRINCIPAL: **16,200000 m**

ÁREA TERRITORIAL: **225,650000 m2**

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **168,280000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA DOS MARIANOS, 276

VILA VILA GEA

CIDADE SAO PAULO - SP CEP: 04.691-110

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 193.505,06 - (CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL E QUINHENTOS E CINCO REAIS E SEIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 63.241,30 - (SESSENTA E TRÊS MIL E DUZENTOS E QUARENTA E UM REAIS E TRINTA CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 130.263,76 - (CENTO E TRINTA MIL E DUZENTOS E SESSENTA E TRÊS REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Residencial**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **MEDIO**

Certidão emitida às 12:47:45 h, do dia 07/05/2025.

Código de autenticidade: **86AC80041F042CA6**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.