



LAUDO DE AVALIAÇÃO

PA/SAAE: 54306

1. NUTEC em 16/07/2025
2. Para a presente avaliação foi utilizada a escritura do terreno de matrícula nº 138.855 (1º ORI), Memorial Descritivo e Desenho do lote realizado pelo SAAE.
3. Não foram realizadas investigações específicas no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, penhoras, hipotecas, leasing, providências de ordem jurídico-legal, posses, concessões e lesões de ordem estrutural, por fugirem ao escopo do presente trabalho.
4. O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas 14653-1/2005 e NBR 14653-2/2011 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenhar
5. O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.
6. Neste laudo, foi utilizado o Método comparativo direto de dados do mercado. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes em oferta ou negociados e com base nestes dados homogeneizados por “Fatores”, calcula-se estatisticamente o valor unitário do mesmo, segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011.
- 6.1 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO
- 6.2 - FATOR LOCALIZAÇÃO OU TRANSPOSIÇÃO:
O fator localização apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman e pela Arq. Simone Feigelson na XVII COBREAP - Tomado igual à unidade para imóveis situados em áreas com a mesma valorização do imóvel avaliando, inferior à unidade quando a amostra estiver em áreas menos valorizadas e superior quando ocorrer o inverso.
- 6.3- FATOR TOPOGRAFIA
7. Foram realizadas várias pesquisas imobiliárias na região que está localizado o imóvel, com características semelhantes, onde utilizamos 7 comparativos de lotes, que mais se relacionavam com o terreno.
8. O autor não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório, presente, futuro e tampouco dela aufere qualquer vantagem.
9. Foge do objetivo deste trabalho a “Análise do Solo” em que se encontra o imóvel avaliando e os imóveis comparativos, para as seguintes verificações:
 - 9.1 Tipo de solo, resistência e contaminações por quaisquer substâncias ou resíduos sólidos.
 - 9.2 Possibilidade de o imóvel estar sujeito a inundações provenientes de chuvas, transbordamentos de rios, córregos, lagos e lagoas.
 - 9.3 Análise e estudo de sua topografia e/ou georreferenciamento
 - 9.4 Análise e estudo do nível do lençol freático do solo.
10. Ao DEEP.


Renato Aidar Maiello
Eng. de Saneamento
CREA 5063607930

Sorocaba, 16 de Julho de 2025



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Assunto:	Avaliação.	Imóvel - Matrícula nº. 138.855 (2º ORI)	PA/SAAE: 54306
Proprietário:	Cleiton Cordeiro Ribas.		
Local:	Rua Leonel de Moura Brizola Lote 20, Quadra CI Ana Paula Eleutério ; Sorocaba-SP.		
Áreas (m²):	Terreno (m²):	130,72	
	Casa (m²):	43,18	
		-	

Avaliação

TERRENO

Valor do m² unitário básico Terreno (R\$/m²):	823,89
Área do Terreno (m²):	130,72
Valor do Terreno:	R\$ 107.699,39
Valor do m² unitário básico Construção cub (R\$/m²):	R\$ 2.041,56
Área Contruída (m²):	R\$ 43,18
Valor da Edificação:	R\$ 88.154,56
VALOR INDENIZATÓRIO (em termos comerciais):	R\$ 195.000,00

Sorocaba, 16 de Julho de 2025

Renato Aidar Maiello
 Renato Aidar Maiello
 Eng. de Saneamento
 CREA 506360/930

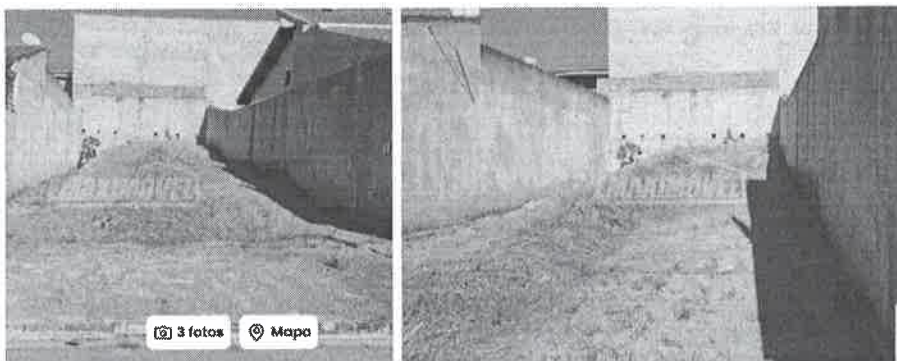


SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA



Elemento 1:

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-eucaliptos-bairros-sorocaba-150m2-venda-RS128271-id-2718>



Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba / Jardim Eucaliptos / Rua Antonieta da Silva Gomes

Venda
R\$ 128.271 * Condomínio não informado IPTU não informado

150 m²

Endereço
Rua Antonieta da Silva Gomes, 3/N - Jardim Eucaliptos, Sorocaba - SP

Explore a localização do imóvel



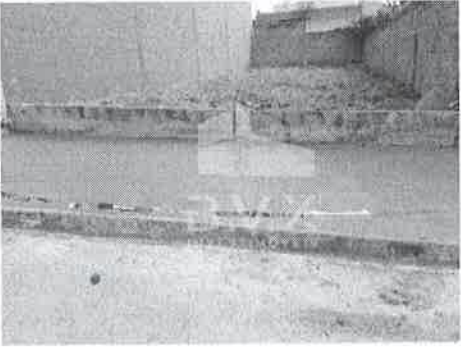
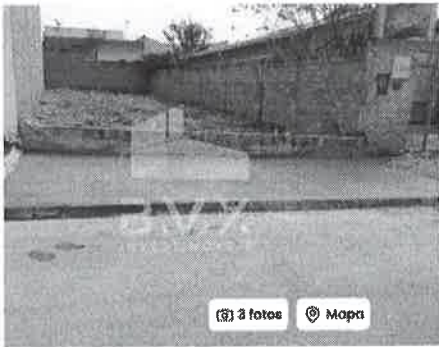
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA



Elemento 2:

Link:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-madre-paulina-bairros-sorocaba-154m2-venda-R\\$150000-id-2797781822/?source=ranking%2Cm](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-madre-paulina-bairros-sorocaba-154m2-venda-R$150000-id-2797781822/?source=ranking%2Cm)



3 fotos

Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes / Terrenos à venda em Sorocaba / Jardim Santa Madre Paulina / Rua Indalécio Simões Pires

Venda

R\$ 150.000

Condomínio

Isento

IPTU

Isento

154 m²

Endereço

Rua Indalécio Simões Pires - Jardim Santa Madre Paulina, Sorocaba - SP

Explore a localização do imóvel



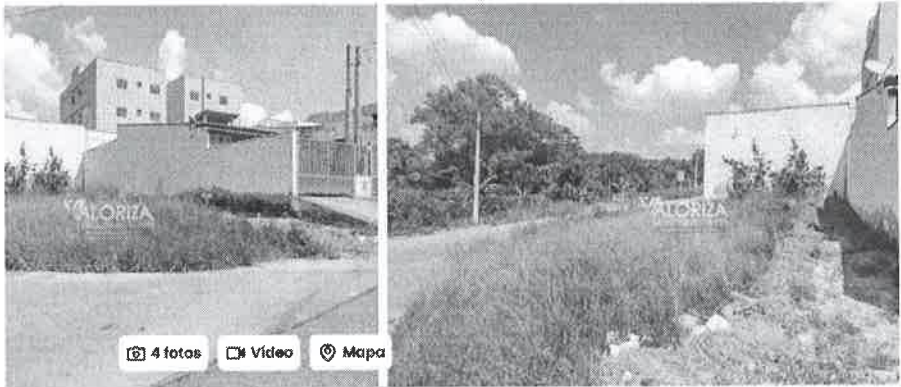
SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA



Elemento 3:

Link:

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-eucaliptos-bairros-sorocaba-189m2-venda-R\$160000-id-2710183935/?source=ranking%2Ccp



Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Loteo/Terrenos à venda em Sorocaba / Jardim Eucaliptos / Rua Laura Maria de Barros

Venda
R\$ 160.000 * Condomínio não informado IPTU não informado

189 m² ✓ Rua asfaltada

Endereço
Rua Laura Maria de Barros, 52 - Jardim Eucaliptos, Sorocaba - SP

Explore a localização do imóvel

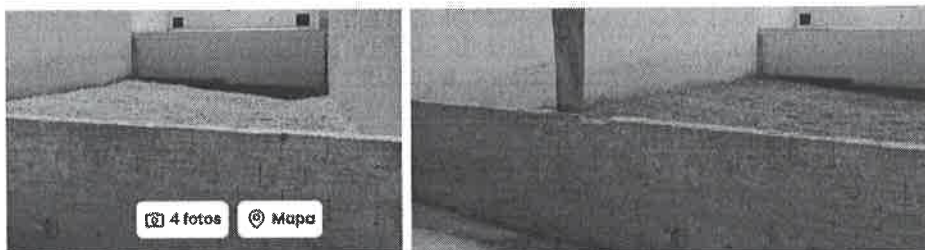


SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA



Elemento 4:

Link: [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-eucaliptos-bairros-sorocaba-156m2-venda-R\\$120000-id-269850](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-eucaliptos-bairros-sorocaba-156m2-venda-R$120000-id-269850)



4 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Lotes/Terrenos à Venda em Sorocaba / Jardim Eucaliptos / Rua Lázaro de Barros

Venda

R\$ 120.000

Condomínio
Isento

IPTU
R\$ 552

156 m²

Endereço

Rua Lázaro de Barros - Jardim Eucaliptos, Sorocaba - SP

Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 156 m² por R\$ 120.000

(Código do anunciante: FE1294 | Código no Viva Real: 2698504395)

Terreno à venda, 156 m² por R\$ 120.000 - Jardim Eucaliptos - Sorocaba/SP

- Região próxima a Av. Itavuvu.



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA



Elemento 5:

Link:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardin-residencial-villa-amato-bairros-sorocaba-132m2-venda-R\\$130000-id-2742006359/?source=showcase%2Cmp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardin-residencial-villa-amato-bairros-sorocaba-132m2-venda-R$130000-id-2742006359/?source=showcase%2Cmp)



Venda / 89 / Lote/terreno à venda em Sorocaba / Jardim Residencial Villa Amato / Rua João Fernandes Guimarães

Venda
R\$ 130.000 Grátis
R\$ 87 IPTU
R\$ 97

132 m² ✓ Rua asfaltada

Endereço
Rua João Fernandes Guimarães, 129 - Jardim Residencial Villa Amato, Sorocaba - SP

Explore a localização do imóvel

Supremalim Assessoria Imo...

2,5/5 (1 classificação) 1363 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira sua mensagem

O/a gostaria de ter mais