

Pasta nº 10368
MATRÍCULA 128600

SEFC, em 14/08/2025

1. Prezados, devido ao deferimento de penhora de imóvel realizada em processo judicial nº 0009033-37.2012.8.26.0602, foi determinado a Autarquia que apresente nos autos o valor de cotação do imóvel que fora penhorado em face da Sra. SUELI OLIVEIRA CASSU, sendo necessário então, a realização de avaliação de valor real do bem, em conformidade com suas condições.
2. Considerando a necessidade de apuração do valor de mercado do imóvel localizado em "Núcleo Habitacional Nova Esperança III – Área I", Rua Carlos Neves, nº 143, Jardim Nova Esperança, CEP 18061-478, Sorocaba/SP, de propriedade da Executada, com vistas à sua eventual construção e alienação no âmbito de Execução fiscal, requer-se ao DEEP (Diretoria de Engenharia, Empreendimentos e Projetos) que proceda à realização de análise técnica e estimativa do valor atual de mercado do imóvel para comercialização à vista, nos moldes de avaliação, observando-se:
 - As características construtivas e estruturais do imóvel;
 - O estado de conservação;
 - A localização e a valorização imobiliária da região;
 - Os preços praticados em imóveis de padrão semelhante.
3. O laudo deverá ser elaborado em conformidade com os preços de mercado, compatíveis com a real situação do imóvel, bem como a sua localização e encaminhado ao SEFC no prazo de 15 (quinze) dias.
4. Ao DEEP as devidas providências.



Andreza E.
Setor de Execução
e Controle



Letícia Campana da Silva
Estagiária SEFC - SAAE



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. DOE em 07/10/2025
2. Para a presente avaliação foi utilizada a escritura do terreno de matrícula nº 228.900 (2º 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 Engenharia.
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 auferir 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 Aida Maiello
 Eng. de Saneamento
 CREA 5063607930

Sorocaba, 07 de outubro de 2025



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Assunto:	Avaliação.	Terreno – Matrícula nº 228.900 (2º ORI)	PA/SAAE: 10368
Proprietário:	Sueli Oliveira Cassu.		
Local:	Rua Carlos Neves nº 143 - Jardim Nova Esperança - Sorocaba-SP.		
Áreas (m²):	Terreno (m²):	176,09	
		-	

Avaliação

TERRENO

Valor do m² unitário básico (R\$/m²):	846,73
	R\$ 0,00
	R\$ 0,00
Valor Avaliado do Apartamento:	R\$ 149.100,97
VALOR INDENIZATÓRIO (em termos comerciais):	R\$ 149.000,00

Sorocaba, 07 de outubro de 2025

Renato Aidar Maiello
Eng. de Saneamento
CREA 5063607930