



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. DOE em 29/08/2025
2. Para a presente avaliação foi utilizada a escritura do terreno de matrícula nº 103.818 (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 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 Aida Maiello
Eng. de Saneamento
CREA 5063607930

Sorocaba, 29 de agosto de 2025



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Assunto:	Avaliação.	Terreno – Matrícula nº 103.818 (2º ORI)	PA/SAAE: 2962
Proprietário:	Momesso Distribuidora de Bebidas Ltda.		
Local:	Rua Romão Arrais nº 42 Bairro Região Leste – Sorocaba – SP.		
Áreas (m²):	Terreno (m²):	749,25	
		-	

Avaliação

TERRENO

Valor do m² unitário básico (R\$/m²):	874,64
	R\$ 0,00
	R\$ 0,00
Valor Avaliado do Apartamento:	R\$ 655.325,17
VALOR INDENIZATÓRIO (em termos comerciais):	R\$ 650.000,00

p

Sorocaba, 29 de agosto de 2025

Renato Aida Maiello
Eng. de Saneamento
CREA 5063607930