



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. DOE em 06/08/2025
2. Para a presente avaliação foi utilizada a escritura do terreno de matrícula nº 194.386 (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 5 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, 10 de março de 2026



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Assunto:	Avaliação.	Terreno – Matrícula nº 194.386 (2º ORI)	PA/SAAE:21209
Proprietário:	Hélia Bueno		
Local:	Condomínio Cedro 440 Bloco 6B – Jardim Carandá - Bairro Caguassú Sorocaba-SP.		
Áreas (m²):	Apartamento (m²):	47,00	
		-	

Avaliação**TERRENO**

Valor do m² unitário básico (R\$/m²):	2398,60
	R\$ 0,00
	R\$ 0,00
Valor Avaliado do Apartamento:	R\$ 112.734,00
VALOR INDENIZATÓRIO (em termos comerciais):	R\$ 110.000,00

Sorocaba, 10 de março de 2026


 Renato Aida Maiello
 Eng. de Saneamento
 CREA 5063607930



Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-47m2-venda>

VivaReal

Alugar Comprar Lançamentos v Descobrir



22 fotos Mapa

Venda > > Rua Iolanda dos Reis

Para comprar Apartamento

Compartilhar Favoritar

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$...

Área total: 47 m² Quartos: 2 Banheiros: 1 Vagas: 1

Cozinha

Publicado há 9 meses, atualizado há 1 semana

Localização

Rua Iolanda dos Reis - Jardim Caranda, Sorocaba - SP



Saiba mais sobre o imóvel



Elemento 2:

Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardin-caranda-bairros-sorocaba-com-garagem-02m2-venda-R\$125000-id-2824584254/?source=showcase%2Ctip
-------	---

Alugar
Comprar
Lançamentos
Descobrir

9 fotos
Mapa

Venda
Rua Itamaraty, 1111

Para comprar
Apresentar

Compartilhar
Favoritar

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 62 m² por R\$...

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
62 m²	2	1	1

Lavanderia
Salão de festas
Playground

Publicado há 7 meses, atualizado há 5 dias

Localização

Rua Itamaraty, 1111 - Jardim Caranda, Sorocaba - SP

Dados cadastrais
Como chegar
Temas
Incluir no mapa

Saiba mais sobre o imóvel



Elemento 3:

Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-coranda-bairros-sorocaba-com-galagem-47m2-venda-R\$111.500-id-2763479322?source=ranking%2Crg
-------	---



12 fotos

Mapa

Venda > Jardim Coranda

Para comprar

Apartamento

Compartilhar

Favoritar

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$...

Metragem

47 m²

Quartos

2

Banheiros

1

Vagas

1

Armário na...

Área de...

Condomínio...

Publicado há 1 ano, atualizado há 6 dias

Localização

Jardim Coranda, Sorocaba - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

R\$ 111.500

Condomínio

R\$ 136/mês

PTU

Não informado

Características

Imóvel

Condomínio

47 m²

2 quartos