



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DE SOROCABA/SP**

Processo nº: 1509968-51.2022.8.26.0602

Executado: OTILIA ROSA DE OLIVEIRA

**SAAE – SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA
E ESGOTO DE SOROCABA**, Autarquia Municipal, já qualificada nos autos do
processo em referência, **AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL** que move em face de **OTILIA
ROSA DE OLIVEIRA**, também já qualificada, por seu procurador que esta subscreve,
vem, perante Vossa Excelência, diante de fls. 148, que determinou a avaliação do
imóvel penhorado, requer a juntada do laudo de avaliação realizado pelo setor técnico
da Autarquia, para fins de comprovação do valor de mercado do imóvel.

Diante da nova avaliação determinada por
este Juízo, requer-se o prosseguimento do feito, considerando-se a matrícula correta e
o novo valor atribuído ao imóvel.

Termos em que, Pede deferimento.
Sorocaba, 21 de agosto de 2026

Alexandre Sfeir Alves
Procurador – SAAE
OAB/SP 304.797



LAUDO DE AVALIAÇÃO

PA/SAAE: 20372

1. NUTEC em 20/08/2026
2. Para a presente avaliação foi utilizada a escritura do terreno de matrícula nº 246.852 (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, 20 de agosto de 2026



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Assunto:	Avaliação.	Imóvel - Matrícula nº. 246.852 (2º ORI)	PA/SAAE: 20372
Proprietário:	Otilia Rosa de Oliveira		
Local:	Rua Adolpho Goldman nº 97 Parque Vitória Régia - Sorocaba-SP		
Áreas (m²):	Terreno (m²):	124,29	
	Área Construída (m²):	76,60	

Avaliação

TERRENO

Valor do m² unitário básico (R\$/m²):	862,32
Custo Unitário Básico Sindsucon (R\$/m²)	2231,37
Padrão da Construção - Pc (lbape):	0,919
Foc lbape:	0,46536
Valor Edificação (R\$):	R\$ 73.097,90
Valor Terreno (R\$):	R\$ 107.178,12
VALOR INDENIZATÓRIO (em termos comerciais):	R\$ 180.276,02

Sorocaba, 20 de agosto de 2026

Renato Aidar Maiello
Eng. de Saneamento
CREA 0083907930



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE SOROCABA



Elemento 1:

Link:

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-bairro-vitoria-regia-1518210977?lis=listing_1100



Terreno bairro Vitória Régia

Código de anuncio: 45412

Terreno com 374,73 m²
Dimensão: 20,80 x 21,50 / 20,80 x 25 m
Topografia: Plano

R\$ 300.000

Virtually

Condensado

250 / ms

IPTU

RS 0

(3) Simular condroio

☎ (15) 3035 7 Extern telefonno

Erweiterungsmöglichkeit

Às vezes, o número de e-mails com uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de navegação.

Consultez de sites
technologiques pour
2020-2021

REPRESENTANȚĂ
Ae Patrimônio Consultores

[11] Na OEX de 1 de março de 2012.

☞ Parque Viterbi Reg. a Doc. 413 SP

CONEXÃO DE ALTA

CLINICAL





Elemento 2:

Link: https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-sorocaba-vitoria-regia-1518556028?lis=listing_1100

[São Paulo](#)
[Sorocaba e região](#)
[Tatuapé, Itaquera e Aradouras](#)
[Região de Sorocaba](#)

R\$ 150.000

Venda

Simulador crediota

Ver em AR
 Ver em VR e Torcer com AR

Taxa:

Esta conta passou por um processo de validação de identidade

Sócio real:

Lex

último acesso há 21 dias

Avaliação

Na desde dezembro de 2020

C. Gaspar, Sorocaba - SP

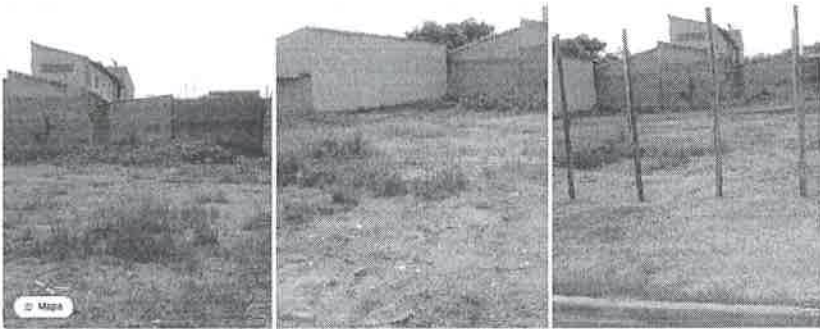
[Assinar perfil de anúncio](#)

**Elemento 3:****Link:**<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sorocaba-jardim-residencial-imperatriz-150m2-RS140000/id:28124302/>



Elemento 4:	
Link:	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-0-dormitorio-s-bairro-vitoria-regia-1518212053?lis=listing_1100

São Paulo > Região de Sorocaba > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Sorocaba



Mapa

TERRENO,0 Dormitório(s) bairro Vitória Régia

Código do anúncio: 34384

Terreno residencial e comercial com 250m².

Dimensões: 10m x 25m.

Topografia: Plano.

R\$ 170.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

Similar comércio

Exibir telefone

Enviar mensagem

At Patrimônio Consultore...

Na OLX desde março de 2022

Parque Vitória Régia, Sorocaba - SP

Acessar perfil do anunciante

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE SFEIR ALVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2026 às 09:42 , sob o número WSCB26801270907 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1509968-51.2022.8.26.0602 e código a5zZIBcx.



Elemento 5:

Link:	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/terreno-a-venda-no-parque-vitoria-regia-sorocaba-sp-1514906533?lis=listing_1100
-------	---

São Paulo > Sorocaba e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Sorocaba

R\$ 400.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 56

Exclusão condomínio

(15) 3142-2 **Exibir telefone**

OLX

Assad Atalia Imóveis Ltda

Rua Gl X, dez dez agosto de 2021

Parque Vitória Régia, Sorocaba - SP

Acessar perfil do anunciante

Terreno à venda no Parque Vitória Régia - Sorocaba/SP

Código do anúncio: TE0627

Terreno à venda no Parque Vitória Régia, em Sorocaba, com 455 m² de área total, 10 metros de frente e excelente localização na Rua José Trujillano, uma das...

[Ver descrição completa](#)



Manutenção Consultas Lançamento Tabelas Relatórios

Menu Inicial

Desconectar

Adicionar característica construtiva Cadastrar Anotação Características construtivas Consulta anotações Débito Desapropriação Desativar Desmembramento/Anexação

Endereço Entrega Extrato débitos Face de quadra Dados do INCRA Clonar Informando lote Imprimir ficha Mudar para territorial Gera Notificação Pesquisar cálculo IPTU

Demolição Histórico F7-Novo F12-Gravar F8-Abrir F1-Ajuda

Imóvel Benefícios

Informações do Processo / Autorização

Tipo controle cadastro
Processo administrativo Número de processo administrativo Folha processo Volume processo

» Dados anteriores

Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO: 2004/005164-1 FOLHA:71 VOLUME:

Código	Inscrição imobiliária	Inscrição anterior	Número cadastro	Número CIB	Situação	Data referência	Última Alteração
182696	57.53.52.0279.01.000		209323		Ativo	06/02/2025	jmeira - 06/02/2025 14:00
Tipo imóvel							
P Predial		É condomínio		Motivo desativação			
		Não					

Localização do imóvel

Face	Subface	Código	Logradouro
01	01	575340	RUA ADOLPHO GOLDMAN

Número	Bloco	Apartamento	Casa	Sala	Andar	Cep
97						18.078-451

Complemento

Complemento Referência

Endereço referência do cep
RUA ADOLPHO GOLDMAN
SOROCABA - SP

Loteamento	Quadra	Lote
575333 NÚCLEO HABITACIONAL VITORIA REGIA II	80	32

Proprietário/Compromissário

Código	CPF/CNPJ	Proprietário	Demais proprietários
560523	197.400.488-03	OTILIA ROSA DE OLIVEIRA	
Averbação	Matrícula/Transcrição	Data	Cartório registro
	246.852	28/01/2025	1.º CRIA

Código	CPF/CNPJ	Compromissário	Demais compromissários

Tipo compromissário	Livro	Folha	Instrumento transmissão	Data

Cartório

Enquadramento tributário

Categoria	Categoria compromissário	Cobrança	Tipo cobrança	Número do benefício
1 Particular		0 Normal		
Tipo isenção IPTU	Limite isenção IPTU	Tempo isenção IPTU	Ano decreto	Número decreto
Limite isenção Taxa de Lixo	Avaliação especial	Limite imune IPTU		
	0,0000			
Recadastramento	Data Recad.	Sistema Recad.		

Dados do terreno

1 Regular 1 Meio de quadra 04 Edificado 3 Muro e Calçada

Pedologia 1 Normal Topografia 1 Normal Gleba Não

Informar manualmente: área do terreno e largura da testada nas subunidades?

Área privativa terreno 124,290000 Área comum terreno 0,000000 Área do terreno 124,290000

Medidas do Terreno

Adicionar testadas

Testada 4,820000 Face 01 Subface 01 Logradouro RUA ADOLPHO GOLDMAN Face Acesso

Dados da construção

Qtd pavimentos 1 Volume lixo (L) 1,00 Área lixo (m2) 0,000000 Uso área lixo Mais de 1 área edificada Não Qtd características construtivas 2

Fração testada 1,00000000 Área total privativa construída do lote 76,600000 Área total comum construída do lote 0,000000 Área total construída 76,600000

Qtd de Blocos 0 Qtd imóveis 2

Dados do condomínio

Características construtivas - Exibindo 2/2

Seq	Tipo	Habite-se	Conservação	Uso	Tipologia	Padrão	Ano	Ano Dep	Área
01	Construção Principal	Leg.	Regular	Residencial	Residencial	POPULAR	1992	1992	21,870000
02	Construção Secundária	Não	Bom	Residencial	Residencial	POPULAR	2018	2018	54,730000

Endereço de entrega do imóvel

Tipo Localização

Tipo Localização Municipal País BRASIL

Cep 18.078-451

Estado SP Cidade SOROCABA

Tipo Logradouro RUA Endereço ADOLPHO GOLDMAN Número 87

Bloco Apartamento Casa Sala Andar

Complemento

Complemento Referência

Tipo Bairro NUCLEO Bairro HABITACIONAL VITORIA REGIA II Distrito

Número Telefone Número Celular

E-mail E-mail confirmação

