

ADMINISTRAÇÃO imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A quem possa interessar

Eu, **Suelen Bellini Belchior Rosa**, brasileira, casada, corretora de imóveis, portadora do RG. n° 42.410.280-8, e do CPF n° 343.909.678-51 e CRECI 81.426-F, residente na Rua Francisco Galli, N° 112, casa 35, Jardim Residencial Diolfen Martani, nesta cidade de Catanduva/SP.


Imóveis Avaliados:

DOIS IMÓVEIS, contíguos, localizados lado a lado à Av. José Joaquim de Lacerda números 50 e 48, Jardim Sorocabano na cidade de SOROCABA/SP, com um total de 324,00 m² de área de terreno e 110,00m² de área construída, conforme cadastros na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob os números: **44.21.62.0044.01.000** E **44.21.62.0049.01.000**, objetos das respectivas matrículas n° 80.725 e 80.726 do 1° CRI de Sorocaba/SP.

Considerando-se sua localização, padrão construtivo, mercado Imobiliário atual e também pesquisa de mercado realizada, mediante contatos com Imobiliárias da cidade de Sorocaba/SP, dentre elas a **Imobiliária EMAXI IMÓVEIS** - Praça Carlos de Campos, 80 - Centro, Sorocaba - SP, 18035-230 - Tel: (15) 2101-0900 e **LOIDE IMÓVEIS** - Rua Bernardo Lichtenfels Júnior, 216 - Vila Fiori, Sorocaba - SP, 18080-560 - Tel: (15) 3232-1938, obtendo informações a respeito do preço do metro quadrado e do valor de locações ao redor dos imóveis penhorados, dentre outros meios comerciais, concluo essa avaliação em R\$ 290.000,00 (Oitenta Mil Reais).

Sendo só, me coloco a dispor, para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos.

Catanduva, 04 de novembro de 2025.


Suelen Bellini Belchior Rosa
CRECI 81.426-F



Avaliação de Imóvel Residencial:

DADOS DOS IMÓVEIS: DOIS IMÓVEIS ADJACENTES, situados na mesma via pública localizada à Av. José Joaquim Lacerda, 48 e 50, Bairro Jardim Sorocabano, na cidade de Sorocaba/SP, com 110,00m² de área construída e 324,00m² de terreno, conforme inscrições da Prefeitura Municipal nº **44.21.62.0044.01.000 E 44.21.62.0049.01.000**, objetos das matrículas nº 80.725 e 80.726 do 1º CRI de Sorocaba/SP.

Com base nessa descrição, considerando os imóveis comercializados no local, padrão construtivo do imóvel e conforme pesquisa realizada através de imobiliária locais, dentre elas: **EMAXI IMÓVEIS (15) 2101-0900**, obtendo assim informações sobre os valores de mercado, e do comércio de imóveis nessa determinada região, concluo a essa avaliação, pelo valor atual de **R\$300.000,00 (Trezentos mil reais)**.

Sendo só, me colocando a dispor, para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos.

Catanduva, 03 de novembro de 2.025.



Fábio Andrade
CRECI: 276.696 -F



Catanduva (SP), 04 de novembro de 2025.

A Quem Possa Interessar
Catanduva/SP

- Parecer Técnico Sobre Valor de Venda de Imóvel -

Informamos a quem possa interessar, que procedemos nesta data a avaliação de dois imóveis um ao lado do outro, situados à **Av. José Joaquim de Lacerda números 50 e 48**, Jardim Sorocabano na cidade de **SOROCABA/SP**.

Trata-se de um imóvel **MISTO**, podendo ser destinado para uso **RESIDENCIAL** ou **COMERCIAL**, apresentando uma área de terreno total com 324,00² e 110,00m² de área construída, formados pelas respectivas matrículas nº 80.725 e 80.726 do 1º ORI de Catanduva/SP.

E conforme avaliação realizada, considerando sua localização, área de terreno, área construída, padrão construtivo, estado de conservação e comparando com outros imóveis em semelhança, vendidos recentemente ou em oferta, isso com pesquisa realizada em imobiliárias da cidade de Sorocaba/SP, dentre elas Imobiliária **EMAXI IMÓVEIS – Tel: (15) 2101-0900**, que ajudaram na convicção de atribuir valor para venda deste imóvel em **R\$ 280.000,00 (Duzentos Oitenta Mil Reais)**.

Sendo só, me coloco a dispor, para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos, firmamos o presente.

Ederson Pinto de Oliveira
CRECI: 205.083-F



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: **0.558.757/25-34**

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: **44.21.62.0044.01.000**MATRÍCULA: **80.725** CARTÓRIO: **1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS** DATA: **24/01/2000**LOGRADOURO: **AVENIDA JOSE JOAQUIM DE LACERDA**NÚMERO: **48**LÔTEAMENTO: **JARDIM SOROCABANO**TESTADA PRINCIPAL: **6,000000 m**ÁREA TERRITORIAL: **180,000000 m2**ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **63,400000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA JOSE JOAQUIM DE LACERDA, 48**JARDIM SOROCABANO****CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.080-410**

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 93.544,46 - (NOVENTA E TRÊS MIL E QUINHENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 44.467,20 - (QUARENTA E QUATRO MIL E QUATROCENTOS E SESENTA E SETE REAIS E VINTE CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 49.077,26 - (QUARENTA E NOVE MIL E SETENTA E SETE REAIS E VINTE E SEIS CENTAVOS)TIPO IMÓVEL: **Predial**TIPOLOGIA: **Residencial**USO IMÓVEL: **Residencial**CATEGORIA: **MEDIO**

Certidão emitida às 09:14:59 h, do dia 30/10/2025.

Código de autenticidade: **478D8D0548FB2905**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: 0.558.821/25-96

Certidão via web

CERTIFICO, para os devidos fins e efeitos, conforme o requerido pela parte interessada, que encontram-se registradas nesta Área de Administração Tributária as seguintes informações, nesta data:

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 44.21.62.0049.01.000

MATRÍCULA: 80.726 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 24/01/2000

LOGRADOURO: AVENIDA JOSE JOAQUIM DE LACERDA

NÚMERO: 50

LÔTEAMENTO: JARDIM SOROCABANO

TESTADA PRINCIPAL: 4,800000 m

ÁREA TERRITORIAL: 144,000000 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 46,600000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA SABINA DE BRITO, 211

BAIRRO LEOPOLDINA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.070-035

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 71.646,32 - (SETENTA E UM MIL E SEISCENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 35.573,76 - (TRINTA E CINCO MIL E QUINHENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 36.072,56 - (TRINTA E SEIS MIL E SETENTA E DOIS REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: **Predial**

TIPOLOGIA: **Residencial**

USO IMÓVEL: **Residencial**

CATEGORIA: **MEDIO**

Certidão emitida às 09:35:02 h, do dia 30/10/2025.

Código de autenticidade: **1939D5FA99616097**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: portalsiat.sorocaba.sp.gov.br e acesse o link "Validar Certidões".

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.