

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA/SP.**

Processo n°: **0014652-98.2019.8.26.0602**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
Exequente: **SMC Pneumáticos do Brasil Ltda**
Executado: **Marcos Antonio Rocha e outros**

FABRICIO ZAMPIERI, engenheiro civil, perito judicial nomeado neste processo, que **SMC PNEUMÁTICOS DO BRASIL LTDA** move em face de **MARCOS ANTONIO ROCHA E OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

SINOPSE

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I - TIPO DO BEM

II.II - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I - TERRENO

II.III.II - EDIFICAÇÃO

III - FINALIDADE

IV - VISTORIA AO IMÓVEL

V - DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I - CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V - ZONEAMENTO

VII - AVALIAÇÃO

VII.I - CRITÉRIO

VII.II - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII - CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X - ENCERRAMENTO

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO II - FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de uma CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - COMPRA E VENDA.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou este subscritor para desempenhar o encargo de realização da prova pericial, conforme fls. 361.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo residência.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um imóvel situado em uma via classificada como secundária denominada Alameda dos Gerânios, nº 139, Jardim Simus, Sorocaba/SP.

Seguem fotografias do imóvel avaliando:

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 01 – Vista do logradouro do imóvel, Alameda dos Gerânios



Foto 02 – Outra vista do logradouro do imóvel, Alameda dos Gerânios

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 03 – Vista geral da fachada do imóvel avaliando



Foto 04 – Vista geral interna do imóvel

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 05 – Vista da construção principal nos fundos, não foi possível realizar a vistoria interna da construção, visto que o portão de acesso estava fechado e não houve representantes das partes acompanhando a vistoria



Foto 06 – Vista da cobertura lateral

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Na figura que segue, podemos observar a vista aérea do objeto da presente avaliação:



Obs.: destaque aproximado em pontilhado vermelho do imóvel avaliando.

O imóvel conta com **área total de terreno de 504,00 m²**, faz frente para a Alameda dos Gerânios, de acordo com a matrícula nº 28.298 do Segundo Cartório de Imóveis e Anexos da Comarca de Sorocaba / SP (fls. 325 a 333). Foi verificado uma **construção com área de 118,73 m²**, conforme medição feita com o auxílio da ferramenta Google Earth Pro e Certidão de Valor Venal - IPTU 2.025 (vide *Anexo IV*).

A posição do imóvel em relação à quadra que ocupa é em meio de quadra.

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) TERRENO

Área de terreno: 504,00 m²;

Testada: 12,00 m;

Sua classificação altimétrica é plana em relação ao nível do logradouro frontal (Alameda dos Gerânios).

II.III.II) EDIFICAÇÃO

Área construída: 118,73 m².

Estado de conservação: aparentemente em mau estado geral de conservação.

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para venda** do imóvel em tela.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 3 de julho de 2.025, não foi possível realizar a vistoria interna da construção, visto que o portão de acesso estava fechado e não houve representantes das partes acompanhando a vistoria.

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA Nº 28.298 DO SEGUNDO CARTÓRIO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SOROCABA / SP (fls. 325 a 333).

- CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IPTU 2.025.

Obs.: Para maiores detalhes vide *ANEXO III*.

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza residencial, seu entorno já possui alguns bairros residenciais e unifamiliares de padrão construtivo médio, e razoável quantidade de área livres (terrenos). Podemos destacar Avenida Gen. Carneiro, Avenida Santa Cruz e Avenida Dr. Afonso Vergueiro - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros vizinhos, apresentando, ainda, diversa gama de comércio.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda.

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é levemente acidentada.

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com melhoramentos públicos, tais como redes de água, elétrica, iluminação pública, telefonia e pavimentação asfáltica.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública e comércio de âmbito local.

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões e faixa de valor inseridas média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta **MÉDIA LIQUIDEZ**.

VI.V) ZONEAMENTO

O imóvel encontra-se em ZR2 - Zona Residencial 2, conforme as leis de uso e ocupação de solo do Município de Sorocaba / SP.

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, em atenção a NBR 14.653-2, adotamos o Método Evolutivo, sendo que para tanto, procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) definimos o valor para o terreno.

Tal sistemática coincide com a mesma metodologia empregada na avaliação de outros imóveis, cujos valores são previamente conhecidos. O procedimento exige que os elementos sejam comparáveis, isto é, que tenham em comum a maior parte de suas características. A precisão do método decorre desse maior grau de compatibilidade e do maior número de elementos para comparação.

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de julho de 2.025.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram coletados e utilizados **5 (cinco)** imóveis nos cálculos.

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-3-2004 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**.

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 5 (cinco) imóveis elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10% visto a recessão econômica, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;

- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;

- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: julho / 2.025, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 2.100,45/m²;

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;
- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de Ross & Heidecke (K), que é dado pela fórmula: $Foc = R + K \times (1 - R)$, sendo Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;
- **Fator topografia (Ft):** será considerado a fim de se retirar as desvantagens que um lote em aclive ou declive possua em relação a um lote com topografia plana; sendo assim, será considerado terreno plano $Ft = 1,00$, caído para os fundos até 5,00%, e em aclive até 10,00% $Ft = 0,95$; caído para os fundos de 5% até 10% $Ft = 0,90$, caído para os fundos de 10% até 20% $Ft = 0,80$ e caído para os fundos acima de 20% $Ft = 0,70$;
- **Fator localização (Fl):** para imóveis de boa, será adotado o fator 1,00.

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, para a casa, residência padrão econômico – intervalo médio ($F_{pcr} = 1,070$), idade aparente de 30 anos em mau estado de conservação, localização boa ($F_{locr} = 1,00$) e topografia plana ($F_{topr} = 1,000$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

CIDADE	N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)
			FONTES	CONTATO	FONE	
Sorocaba/SP	1	Av. das Hortências, ao lado do nº 522	Corretor	Adriano	(15) 97401-5072	330.000,00
Sorocaba/SP	2	Alameda da Primavera, ao lado do nº 523	Corretor	Joca Moreira	(15) 4101-0069	400.000,00
Sorocaba/SP	3	Alameda das Margaridas, nº 205	G.Prestes Imóveis	Eduardo	(15) 3211-2308	300.000,00
Sorocaba/SP	4	Alameda dos Manacás, ao lado do nº 84	O Red Imóveis	Nilva	(15) 3217-6968	400.000,00
Sorocaba/SP	5	Alameda das Crisandalias, ao lado do nº 328	Julia Casas Imóveis	Daiane	(15) 2101-6161	360.000,00

CIDADE	N	CONSTRUÇÃO			TERRENO				LOCAL	SITUAÇÃO	DATA
		IDADE	PADRÃO	ÁREA (m²)	FRENTE (m)	TOPOGRAFIA	F_{top}	ÁREA (m²)			
Sorocaba/SP	1	--	--	0,00	12,00	plana	1,00	368,00	boa	oferta	jun/25
Sorocaba/SP	2	--	--	0,00	20,00	declive até 20%	0,80	600,00	boa	oferta	jun/25
Sorocaba/SP	3	--	--	0,00	12,00	plana	1,00	360,00	boa	oferta	jun/25
Sorocaba/SP	4	--	--	0,00	15,00	plana	1,00	477,00	boa	oferta	jun/25
Sorocaba/SP	5	--	--	0,00	13,00	plana	1,00	368,50	boa	oferta	jul/25

Fabricio Zampieri

Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Frente	12,00	Coef. Frente	1,037
At	504,00	Coef. Profund.	0,999
Prof. Equiv.	42,00	Fator Área	1,000
		*topografia	1,000
		**fator localização	1,00

* plana.

** localização boa.

PARÂMETROS GERAIS		INTERVALO DE CONFIANÇA 80%		
ZONA	R8N	2100,45	T= (N-1) = 4	
Fr	f	10,00	1,533	
Pmi	p	25,00	56,22	
Pma	ca	40,00	$T \times S / (N-1)^{0,5}$	
			RESULTADO	43,09
			VALOR MÉDIO	787,33
			VALOR MÍNIMO	744,24
			VALOR MÁXIMO	830,42

-5,47%

5,47%

Será adotado o valor central.

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Homogeneização do fator topografia				
Topo	Ft	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.	
Amostra				
1,0000	1,0000	0,00	807,07	
0,8000	1,2500	150,00	750,00	
1,0000	1,0000	0,00	750,00	
1,0000	1,0000	0,00	754,72	
1,0000	1,0000	0,00	879,24	
Média			788,20	
			L. Inf.	551,74
			L. Sup.	1.024,67
			Desvio	56,31
			CV	0,071

SIM

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA								
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno
1	330.000,00	0,90	0,00	297.000,00	12,00	30,67	368,00	807,07
2	400.000,00	0,90	0,00	360.000,00	20,00	30,00	600,00	600,00
3	300.000,00	0,90	0,00	270.000,00	12,00	30,00	360,00	750,00
4	400.000,00	0,90	0,00	360.000,00	15,00	31,80	477,00	754,72
5	360.000,00	0,90	0,00	324.000,00	13,00	28,35	368,50	879,24
Média							758,20	
							L. Inf.	530,74
							L. Sup.	985,67
							Desvio	102,65
							CV	0,135

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Homogeneização do fator área				
N	Fator área Amostra	Fa	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	807,07
2	1,0000	1,0000	0,00	600,00
3	1,0000	1,0000	0,00	750,00
4	1,0000	1,0000	0,00	754,72
5	1,0000	1,0000	0,00	879,24
			Média	758,20
			L. Inf.	530,74
			L. Sup.	985,67
			Desvio	102,65
			CV	0,135

SIM

Homogeneização do fator localização				
N	Índice Local Amostra	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	1,00	1,0000	0,00	807,07
2	1,00	1,0000	0,00	600,00
3	1,00	1,0000	0,00	750,00
4	1,00	1,0000	0,00	754,72
5	1,00	1,0000	0,00	879,24
			Média	758,20
			L. Inf.	530,74
			L. Sup.	985,67
			Desvio	102,65
			CV	0,135

SIM

Fabricio Zampieri

Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Homogeneização da frente				Homogeneização da profundidade				SANEAMENTO DA AMOSTRA			
N	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	N	Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	1,03713729	1,0000	0,00	1	1,00000000	0,9989	-0,93	806,14	806,14	806,14	806,14
2	1,14869835	0,9029	-58,27	2	1,00000000	0,9989	-0,69	749,31	749,31	749,31	749,31
3	1,03713729	1,0000	0,00	3	1,00000000	0,9989	-0,86	749,14	749,14	749,14	749,14
4	1,08447177	0,9564	-32,94	4	1,00000000	0,9989	-0,87	753,85	753,85	753,85	753,85
5	1,05387395	0,9841	-13,96	5	1,00000000	0,9989	-1,01	878,23	878,23	878,23	878,23
			Média				Média	787,33	787,33	787,33	787,33
			L. Inf.				L. Inf.	530,13	551,13	551,13	551,13
			L. Sup.				L. Sup.	984,53	1023,53	1023,53	1023,53
			Desvio				Desvio	102,53			
			CV				CV	0,135			

SIM

NÃO

Fabricio Zampieri

Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.							
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R8N	2.100,45	jul/25				
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Avaliando	30	70	4,0	20%	118,73	1,070	2.247,48	266.843,48	46,3%	123.580,12
Total					118,73					123.580,12
1	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
2	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
3	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
4	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00
5	--	--	--	--	0,00	--	#VALOR!	#VALOR!	#VALOR!	0,00

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
NOTA Observar subseção 9.1.				PONTOS	11

Graus	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Nota	Observar subseção 9.1.		

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota	Observar subseção 9.1.		

Precisão III

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

O cálculo do valor de mercado (Vt) do imóvel avaliando, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Terreno	
Área de terreno (m²)	504,00
Vu terreno (R\$/m²)	787,33
Valor total (R\$)	396.800,00
Construção	
Área construída (m²)	118,73
Vu construção (R\$/m²)	1.041,02
Valor total (R\$)	123.600,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno (R\$)	396.800,00
Valor Construção (R\$)	123.600,00
Fator de comercialização (FC)	1,00
Valor total (R\$)	520.400,00

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Valor de Mercado para Venda (ref.: agosto/2.025)

R\$ 520.400,00

(Quinhentos e vinte mil e quatrocentos reais).

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 22 (vinte e duas) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada, integrando-o ainda, três anexos.

Sorocaba, 8 de agosto de 2.025.



Fabrizio Zampieri

Engenheiro Civil

CREA/SP nº 5060843780

ANEXOS

- **Anexo I** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS COMPARATIVOS.
- **Anexo II** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo IV** – DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA.

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

A N E X O I

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS**

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

A N E X O I I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	1	Av. das Hortências, ao lado do nº 522
-------	---	---------------------------------------



Elem.	2	Alameda da Primavera, ao lado do nº 523
-------	---	---

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	3	Alameda das Margaridas, nº 205
-------	---	--------------------------------



Elem.	4	Alameda dos Manacás, ao lado do nº 84
-------	---	---------------------------------------

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	5	Alameda das Crisandalias, ao lado do nº 328
-------	---	---

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

A N E X O III
DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA

Página 1 de 1

CERTIDÃO Nº: **0.371.516/25-73**

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: **34.62.66.0130.01.000**MATRÍCULA: **28.298** CARTÓRIO: **2º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS** DATA: **30/06/1997**LOGRADOURO: **ALAMEDA DOS GERANIOS**NÚMERO: **139**QUADRA: **22**LOTE: **0**LOTEAMENTO: **JARDIM SIMUS**TESTADA PRINCIPAL: **12,000000 m**ÁREA TERRITORIAL: **504,000000 m2**ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: **118,730000 m2**

ENDEREÇO ENTREGA:

RUA GARCIA REDONDO, 444**VILA JARDINI****CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.044-280**

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 162.365,19 - (CENTO E SESSENTA E DOIS MIL E TREZENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E DEZENOVE CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 70.457,56 - (SETENTA MIL E QUATROCENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E CINQUENTA E SEIS CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 91.907,63 - (NOVENTA E UM MIL E NOVECENTOS E SETE REAIS E SESSENTA E TRÊS CENTAVOS)TIPO IMÓVEL: **Predial**TIPOLOGIA: **Residencial**USO IMÓVEL: **Residencial**CATEGORIA: **MEDIO**

Certidão emitida às 09:46:13 h, do dia 25/07/2025.

Código de autenticidade: **D497B5729FD173AB**

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.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 260.200,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2025 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	212 dias	1,020246
Percentual correspondente	212 dias	2,024594 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 265.467,99
Sub Total	(=)	R\$ 265.467,99
Valor total	(=)	R\$ 265.467,99

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	260.200,00
Data inicial	01/08/2025
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	259.835,72
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	261.082,93
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	261.552,88
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	262.075,99
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	262.731,18
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	263.256,64
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	265.467,99

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 265.467,99
Valor total	(=)	R\$ 265.467,99

[Retornar](#) [Imprimir](#)