



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO

**Rua Domingos Del'omo, 115, Casa 01
Sorocaba/SP**



ÍNDICE

1. Ficha Cadastral
2. Solicitante
3. Tipo de Imóvel
4. Objetivo da Avaliação
5. Finalidade da Avaliação
6. Considerações Gerais
 - a. Metodologia
7. Características do Imóvel
 - a. Documentação
 - b. Localização
 - c. Caracterização da Região
 - d. Descrição do Imóvel
8. Avaliação – Laudo
 - a. Pesquisa de Mercado – Demonstrativo do Cálculo
 - b. Valor Avaliado para venda
9. Documentação



FICHA CADASTRAL

		Nº AVALIAÇÃO: 38/2025
		DATA: 11.08.2025
INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL		
1 SOLICITANTE: Condominio Vila Verde		
2 INSCRIÇÃO CADASTRAL SEM INFORMAÇÃO		DATA: 11/08/2025
3 LOCALIZAÇÃO:		
Endereço: Rua Domingos Del'omo, 115, Casa 01		
Município: Sorocaba		Estado: SÃO PAULO
4 MAPA DE LOCALIZAÇÃO:		
5 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO DE ACORDO COM O IPTU:		
Área (m²): 184,50		Área Construída 134,00
Topografia:		
Plana: ☒ Aclive: ☐ Declive: ☐ Acidentado: ☐		
Superfície do Solo:		
Seco: ☒ Úmido: ☐ Alagadiço: ☐		
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:		
Padrão Construtivo: Área Residencial		Área Construída (m²):
Estado de Conservação:		
Bom: ☐ Regular: ☐ Ruim: ☒		
7 SITUAÇÃO DO IMÓVEL:		
Ocupado: ☒		Desocupado: ☐
Ocupante:		Contato:

**SOLICITANTE**

Gabriela Martinez

TIPO DE IMÓVEL

Casa em Condominio

OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado da região para fins de venda.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

O critério utilizado pelos avaliadores chama-se método direto, também conhecido como método comparativo. Para avaliar o imóvel com nível de precisão normal, assegurando dessa forma a sua atualidade com o imóvel objeto da avaliação no que diz respeito a sua situação em relação à prática de mercado de imóveis em condições semelhantes.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**Documentação:**

Recebemos do solicitante informações do imóvel para elaboração do trabalho.

Caracterização da Região:

O imóvel está localizado na região sul de Sorocaba. Predominantemente destinada à residências e comércios.

A sul de Sorocaba encontra-se consolidada do ponto de vista imobiliário.

Localizado na Rua Domingos Del'omo, no Condominio Vila Verde. A rua é de mão única e seu acesso se dá pela Avenida Antonio Carlos Cômitre. A região é uma das mais valorizadas da cidade, rodeada de comércios, escolas, supermercados, e dos mais diversos serviços.



A região possui infra-estrutura e é servida pelos seguintes prestadores de serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação pública
- Telefonia
- Coleta de lixo
- Abastecimento de água
- Vias asfaltadas
- Comércio locais
- Acesso às rodovias
- Condomínios residenciais
- Shopping Center
- Parques
- Escolas



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



Trata-se de uma casa com dois pavimentos, composta por sala para dois ambientes, lavabo, cozinha, área de serviço, quintal, banheiro externo, três dormitórios, um deles suíte mais um banheiro social.

Duas vagas de garagem.

O condomínio conta com área de lazer com playground, quadra poliesportiva e áreas verdes.

AVALIAÇÃO - LAUDO

PESQUISA DE MERCADO

Valor de Venda	Metragem	\$ de m²	Links de Imóveis disponíveis para venda com metragem aproximada na mesma região
R\$ 910.000,00	147	R\$ 6.190,48	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-147-m-por-r\$-910.000-00-parque-2980344011.html
R\$ 940.000,00	152	R\$ 6.184,21	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-venda-em-sorocaba-parque-3012969937.html
R\$ 800.000,00	150	R\$ 5.333,33	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-sorocaba-parque-campolim-com-3-3009848104.html
R\$ 800.000,00	177	R\$ 4.519,77	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-a-venda-177-m-por-r\$-800.000-2990141920.html
R\$ 749.900,00	120	R\$ 6.249,17	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-condominio-para-venda-em-sorocaba-parque-3016173895.html
R\$ 755.000,00	169	R\$ 4.467,46	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-parque-campolim-2956518018.html
Valor de Venda pela média - 5.490,74		Valor de Venda segundo média de m²	
R\$ 735.759,16		R\$ 5.490,74	

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO

AVALIAÇÃO – Casa

Área Avaliada – 134M²

Área Construída	Dimensões	Média Valor do m²	Total Avaliado
134M²	*****	R\$ 5.490,74	R\$ 215.864,29

R\$ 735.759,16

**VALOR AVALIADO PARA VENDA****R\$ 735.759,16****CONSIDERAÇÕES:**

1 - Para efeito de alienação, consideradas as conjunturas econômicas inerentes ao mercado imobiliário, esta avaliação tem com base um valor de venda que pode sofrer variações aceitáveis na ordem de 5%(cinco por cento) tanto para mais, como para menos.

De R\$ 698.971,20 até R\$ 772.547,11

As variações

A avaliação ora apresentada seguiu os critérios acima descritos o que coloca o imóvel em condições comerciais condizentes com as praticadas no mercado imobiliário da região.

Além da pesquisa digital nos diversos portais imobiliários, foram consultadas as imobiliárias locais e corretores autônomos.

Sorocaba, 10 de agosto de 2025.

Gália Martinez Andreazza

CRECI – 135.372

aCasa7 Inteligência Imobiliária Ltda

CNPJ: 26.472.131/0001-65

CRECI – 29.882-J