



## CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Av. Eng. Carlos Reinaldo Mendes, nº2.945 - Alto da Boa Vista – CEP 18.013-

904 Tel.: (015) 3238-1111.

Site: <http://camarasorocaba.sp.gov.br>

**Ofício:57/2025**

**Ao, Presidente da Câmara Municipal de Sorocaba**

**Ilmo Luis Santos**

**Solicitação: Juntada de Avaliação Imobiliária ao PL 412/2025**

Venho através deste ofício, solicitar o **Juntada de Avaliação Imobiliária ao PL 412/2025**, juntada solicitada pelo Presidente desta Casa de Leis, em deferimento de ofício legislativo.

Sem mais, agradeço a atenção dispensada, e renovo meus protestos de elevada estima e consideração à Vossa Excelência

**S/S., Sorocaba, 17 de Junho de 2025.**

**João Donizeti Silvestre**

**Líder de Governo na  
Câmara Municipal de  
Sorocaba**





## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Assunto:** Adequação da localidade do atendimento de pessoas em situação de rua.

**Endereço do imóvel:** Av. Comendador Pereira Inácio, nº 2239, Jardim Vergueiro, Sorocaba/SP.

Sorocaba, 13 de novembro de 2023.





## **1. OBJETIVO**

O presente laudo tem por objetivo, determinar o real valor de mercado do imóvel, situado à Av. Comendador Pereira Inácio, nº 2.239, Jardim Vergueiro, no Município de Sorocaba / SP, através de vistoria e análise da região, no que se concerne sua localização, através de análise técnica, identificar os seus valores, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Para o presente trabalho foi considerado que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais, livres e desmembrado de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização.

## **2. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel está localizado na Av. Comendador Pereira Inácio, nº 2.239, Jardim Vergueiro, no Município de Sorocaba / SP.

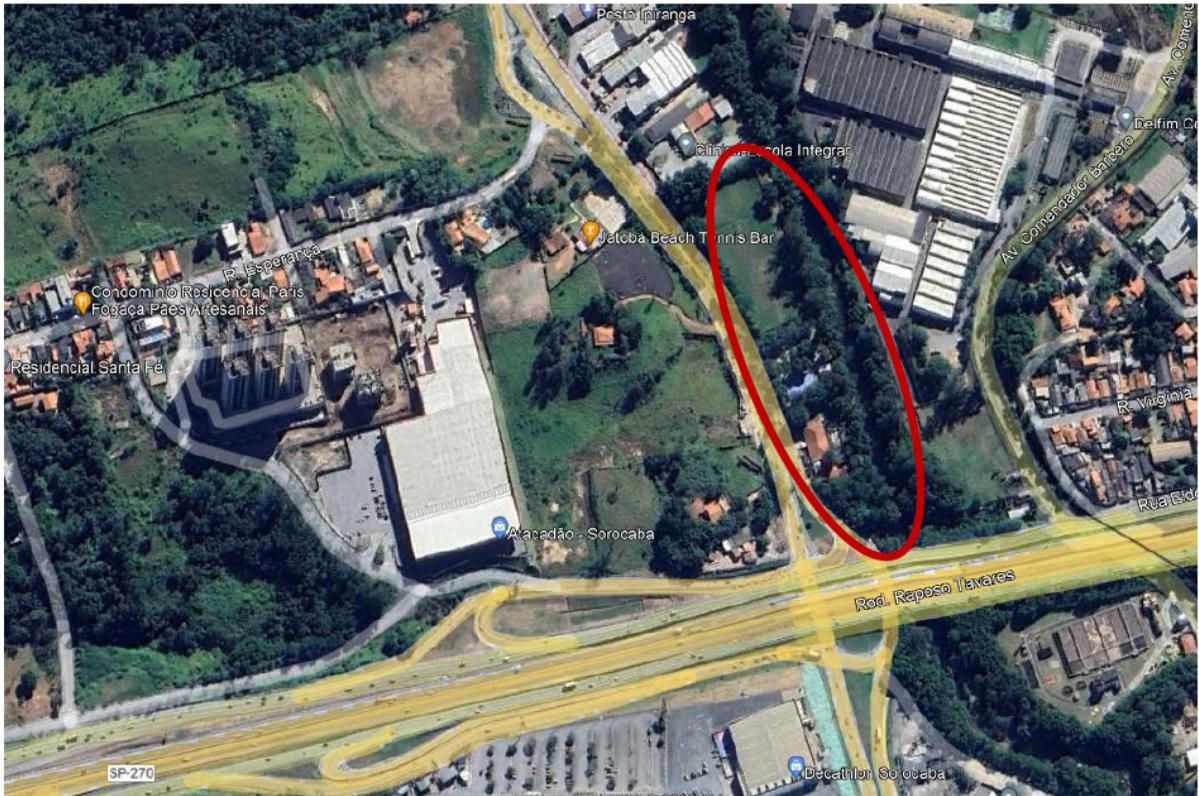
A avenida onde está localizado o imóvel é uma das mais importantes da cidade, sendo o início da ligação a Avenida Dom Aguirre. Além de ser acesso à Rodovia Raposo Tavares e a cidade de Votorantim.

O sistema viário da região se encontra totalmente pavimentado por asfalto e apresentam também calçadas, guias e sarjetas para coleta de águas pluviais; além disso a região é apresenta iluminação domiciliar e pública, fornecimento de água e redes de captação de esgoto.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**



*Vista do google, onde destacado o imóvel.*

### **3. IMÓVEL**

#### **3.1. Terreno**

O imóvel objeto do presente trabalho possui forma irregular, superfície alagadiça, topografia plana, pertencente à GUERREIRO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, pessoa jurídica, conforme Matrícula nº 149.846, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.

*“IMÓVEL: O prédio sob nº 2.239 da Avenida Comendador Pereira Inácio, com área construída de 1.222,00 metros quadrados, e seu respectivo terreno com a área de 19.806,23 metros quadrados...”*

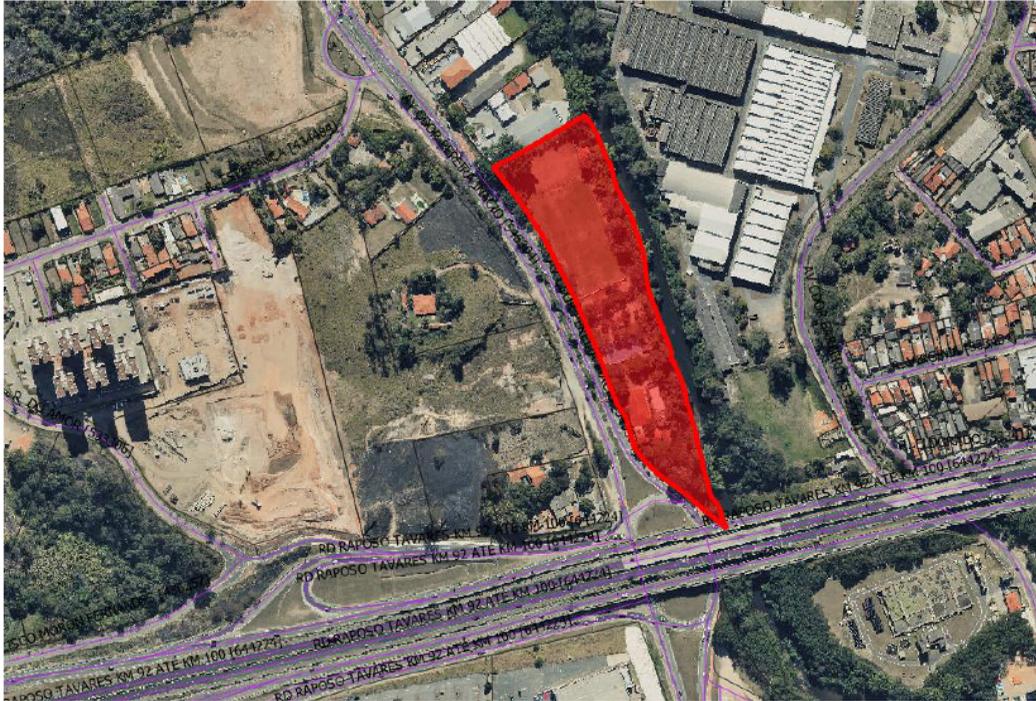
*...Sobre a área acima descrita, ao longo do Rio Sorocaba, existe uma área de Preservação Permanente, com a largura de 50,00 metros, e área de 15.719,49 metros quadrados...”*





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**

Inscrição cadastral na Prefeitura Municipal de Sorocaba é a nº  
55.33.73.0432.01.000.



*Vista do sistema Qgis, onde destacado o imóvel.*

### **3.2. Benfeitorias**

Consta na matrícula do imóvel uma área construída de 1.222,00 metros quadrados. Entretanto após vistoria no local e consulta ao Processo Administrativo nº 2957/1983, onde consta a aprovação de parte das benfeitorias existentes no local, além de croqui das demais benfeitorias. Com isso, levantamos as áreas individualizadas de cada benfeitoria “in loco”, assim podendo classificá-las conforme suas reais características.

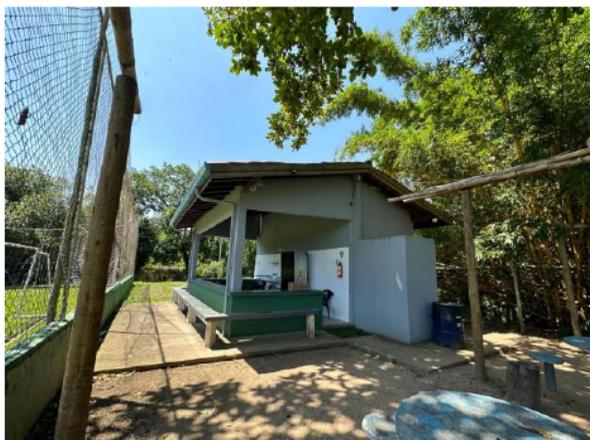




**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**



**Lanchonete:** Possui área construída de 48,00 m<sup>2</sup>.



**“RESIDENCIAL: CASA PADRÃO ECONÔMICO”** da Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019 – IBAPE/SP.

Quando da vistoria efetuada, foi verificado que a edificação apresenta uma idade aproximada de 33 anos, com um estado de conservação, que pode ser classificado, em conformidade com o Método Ross/Heidecke, como: “necessitando de reparos simples a importantes”.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**



**Bar (Depósito):** Possui área construída de 8,75 m<sup>2</sup>.



“RESIDENCIAL: CASA PADRÃO ECONÔMICO” da Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019 – IBAPE/SP.

Quando da vistoria efetuada, foi verificado que a edificação apresenta uma idade aproximada de 33 anos, com um estado de conservação, que pode ser classificado, em conformidade com o Método Ross/Heidecke, como: “necessitando de reparos simples a importantes”.



**Vestiário:** Possui área construída de 140,25 m<sup>2</sup>.





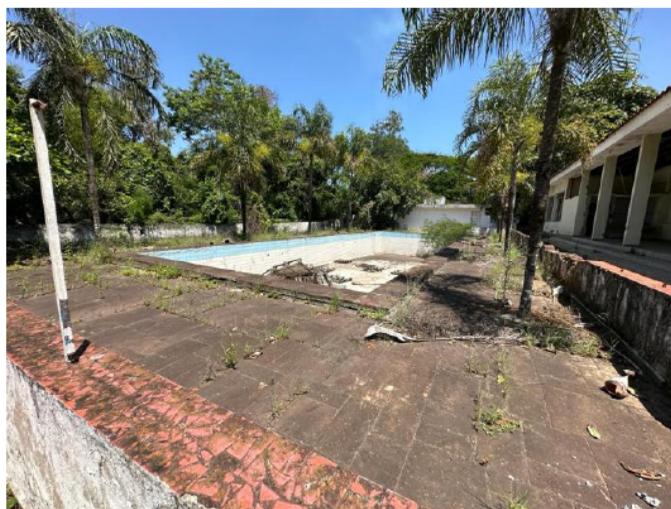
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**



“RESIDENCIAL: CASA PADRÃO ECONÔMICO” da Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019 – IBAPE/SP.

Quando da vistoria efetuada, foi verificado que a edificação apresenta uma idade aproximada de 33 anos, com um estado de conservação, que pode ser classificado, em conformidade com o Método Ross/Heidecke, como: “necessitando de reparos simples a importantes”.

➤ **Piscina:** Possui área construída de 202,40 m<sup>2</sup>. Sem valor comercial.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**

- **Salão de Festas:** Possui área construída de 481,14 m<sup>2</sup>.



“**COMERCIAL: GALPÃO PADRÃO SIMPLES**” da Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019 – IBAPE/SP.

Quando da vistoria efetuada, foi verificado que a edificação apresenta uma idade aproximada de 33 anos, com um estado de conservação, que pode ser classificado, em conformidade com o Método Ross/Heidecke, como: “necessitando de reparos importantes a edificação sem valor”.

- **Sauna e Vestiários:** Possui área construída de 110,00 m<sup>2</sup>.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**

---

---



**“RESIDENCIAL: CASA PADRÃO ECONÔMICO”** da Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019 – IBAPE/SP.

Quando da vistoria efetuada, foi verificado que a edificação apresenta uma idade aproximada de 33 anos, com um estado de conservação, que pode ser classificado, em conformidade com o Método Ross/Heidecke, como: “necessitando de reparos importantes a edificação sem valor”.

➤ **Depósito:** Possui área construída de 49,22 m<sup>2</sup>.

**“RESIDENCIAL: CASA PADRÃO ECONÔMICO”** da Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019 – IBAPE/SP.

Quando da vistoria efetuada, foi verificado que a edificação apresenta uma idade aproximada de 33 anos, com um estado de conservação, que pode ser classificado, em conformidade com o Método Ross/Heidecke, como: “necessitando de reparos importantes a edificação sem valor”.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**

- **Galpão:** Possui área construída de 184,00 m<sup>2</sup>.



**“COMERCIAL: GALPÃO PADRÃO SIMPLES”** da Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019 – IBAPE/SP.

Quando da vistoria efetuada, foi verificado que a edificação apresenta uma idade aproximada de 33 anos, com um estado de conservação, que pode ser classificado, em conformidade com o Método Ross/Heidecke, como: “necessitando de reparos importantes a edificação sem valor”.

- **Bar e Churrasqueira:** Possui área construída de 115,00 m<sup>2</sup>.





“RESIDENCIAL: CASA PADRÃO ECONÔMICO” da Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – 2019 – IBAPE/SP.

Quando da vistoria efetuada, foi verificado que a edificação apresenta uma idade aproximada de 33 anos, com um estado de conservação, que pode ser classificado, em conformidade com o Método Ross/Heidecke, como: “necessitando de reparos importantes a edificação sem valor”.

#### **4. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO**

Todos os cálculos efetuados obedeceram, como diretrizes gerais, a NBR-14.653/2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e a Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP.

O valor do imóvel compõe-se de duas parcelas: uma correspondente ao valor da construção, ou benfeitorias, e a outra ao valor do terreno.

##### **4.1. Avaliação do Terreno**

O método recomendável para avaliação de terrenos, como o do caso em tela, objetivando atender a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – NBR 14.653-2, mais especificamente as recomendações contidas nos itens 7.5; 8.1.1 e 8.2.1 a seguir transpostas, é o COMPARATIVO DIRETO:





**Item 7.5 – Escolha da Metodologia:** a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.

**Item 8.1.1 –** A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta Parte 1, bem como nas demais que compõem esta Norma, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

**Item 8.2.1 –** Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

## **4.2. Avaliação das Benfeitorias**

Para a avaliação das benfeitorias utilizou-se do Método do Custo de Reprodução, com aplicação de custos unitários do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas/2019” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Segundo as “Normas” tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor das benfeitorias:

$$V_B = A_B \times V_u \times F_{oc}$$

Onde:

$V_B$  = valor total das benfeitorias;

$A_B$  = área da benfeitoria;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**

$V_u$  = valor básico unitário (intervalo padrão construtivo x Cub R<sub>8</sub>N R\$ 1955,60 para outubro/2023); e,

$F_{oc}$  = fator de obsolescência e conservação.

### **4.3. Valor do Imóvel**

O valor de mercado do imóvel é composto pela soma do valor do terreno e das construções ou benfeitorias, ou seja:

$$V_I = V_T \times V_B$$

Onde:

VI = valor do imóvel;

VT= valor do terreno; e,

VB = valor das benfeitorias.

## **5. CÁLCULOS**

### **5.1. Do terreno**

Estando definido o Método Comparativo para efetuar a avaliação dos terrenos, resta definir a ferramenta matemática a ser utilizada no tratamento dos elementos que serão utilizados para comparação. Para o caso em tela, considerando as características dos imóveis e as do mercado imobiliário no qual está inserido, será utilizado o TRATAMENTO CIENTÍFICO DOS DADOS, preconizado pela já citada NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – NBR 14.653-2, por análise estatística inferencial por regressão múltipla efetuada analiticamente pelo método dos mínimos quadrados.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**

---

---

A análise de regressão é uma atividade que conjuga métodos matemáticos e estatísticos, com o objetivo de interpretar o comportamento de determinadas variáveis, conhecidas como variáveis independentes, verificando a sua influência na formação de outra denominada variável dependente.

O estudo é direcionado na determinação de uma equação, obtida a partir da observação de um conjunto de dados, cujo conhecimento de seus valores nos permite calcular o valor da variável procurada.

Para o caso em exame, foram selecionados **nove** elementos de mercado.

Foram admitidas que pudessem ter influência nos preços dos terrenos (**VU – Variável Dependente**) as seguintes características ou Variáveis Independentes:

**ÁREA DO TERRENO (Área):** variável quantitativa – expressa em m<sup>2</sup>, destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas de terrenos da amostra, sua relação com a variação dos preços.

Com base nos princípios anteriormente enunciados e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados nos anexos (Pesquisa de Valor de Mercado) foi investigada, com o auxílio de um software para avaliações (SisDea), uma equação de regressão que representasse o valor do terreno nas condições do imóvel avaliando.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Esta simplificação tem como vantagem o fato de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam as influências das demais.

O estudo estatístico gerou um modelo matemático, e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) estão realmente relacionadas com as variáveis admitidas, ou seja, a área do terreno e seu valor unitário.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**

Para o caso em tela, o valor do terreno do imóvel avaliando pode ser obtido pela seguinte equação de regressão:

$$\text{Valor unitário} = +1140.602264 - 0.01124445256 * \text{Área total}$$

Com a área do terreno de 19.806,23 m<sup>2</sup>, fica a equação deduzida como na sequência segue:

$$\text{Valor unitário} = +1140.602264 - 0.01124445256 * 19.806,23$$

$$\text{Valor unitário} = \text{R\$ } 917,89 / \text{m}^2$$

Conforme consta na matrícula, descrito no item 3.1, há sobre a área total do imóvel uma parte em Preservação Permanente (APP), com área de 15.719,49 m<sup>2</sup>, remanescendo uma área de 4.086,74, fora da APP. Neste caso, o setor técnico utiliza o fator depreciativo de 0,35, em casos de áreas em APP, devido à restrição da utilização da área, fator este amplamente utilizado na Engenharia de Avaliações.

$$V_{T(\text{app})} = A_T \times V_U \times F_{\text{app}}$$

$$V_{T(\text{reman.})} = A_T \times V_U$$

Substituindo:

$$V_{T(\text{app})} = 15.719,49 \times \text{R\$ } 917,89 \times 0,35$$

$$V_{T(\text{app})} = \text{R\$ } 5.050.066,94$$





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**

$$V_{T(\text{reman.})} = 4.086,74 \times R\$ 917,89$$

$$V_{T(\text{app})} = R\$ 3.751.177,78$$

Sendo assim, somando os valores resultantes do terreno em APP e fora de APP, temos

$$V_T = V_{T(\text{app})} + V_{T(\text{reman.})}$$

$$V_T = R\$ 5.050.066,94 + R\$ 3.751.177,78$$

$$V_T = R\$ 8.801.244,72$$

## **5.2. Das benfeitorias**

Segundo as "Normas" tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor da benfeitoria:

$$V_B = A_B \times V_U \times F_{OC}$$

Onde:

VB = valor total da benfeitoria;

AB = área da benfeitoria;

Vu = valor básico unitário; e,

Foc = fator de obsolescência e conservação.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**

➤ **Lanchonete:**

Ref	Benefitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [ m <sup>2</sup> ]	Intervalo	R8N [ R\$ / m <sup>2</sup> ]	Vub [R\$ / m <sup>2</sup> ]
1	LANCHONETE	Residencial / Casa / Padrão Econômico	48,00	0,919	1955,6	R\$ 1.797,20

Ref	I. Aparente [ anos ]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (f)	Foc	Valor Total
1	33	20%	70	47%	33,20	0,5491	R\$ 47.368,35
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 47.368,35</b>

➤ **Bar (Depósito):**

Ref	Benefitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [ m <sup>2</sup> ]	Intervalo	R8N [ R\$ / m <sup>2</sup> ]	Vub [R\$ / m <sup>2</sup> ]
2	BAR (DEPÓSITO)	Residencial / Casa / Padrão Econômico	8,75	0,919	1955,6	R\$ 1.797,20

Ref	I. Aparente [ anos ]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (f)	Foc	Valor Total
2	33	20%	70	47%	33,20	0,5491	R\$ 8.634,85
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 8.634,85</b>

➤ **Vestiário:**

Ref	Benefitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [ m <sup>2</sup> ]	Intervalo	R8N [ R\$ / m <sup>2</sup> ]	Vub [R\$ / m <sup>2</sup> ]
3	VESTIÁRIO	Residencial / Casa / Padrão Econômico	140,25	0,919	1955,6	R\$ 1.797,20

Ref	I. Aparente [ anos ]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (f)	Foc	Valor Total
3	33	20%	70	47%	33,20	0,5491	R\$ 138.404,39
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 138.404,39</b>

➤ **Salão de Festas:**

Ref	Benefitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [ m <sup>2</sup> ]	Intervalo	R8N [ R\$ / m <sup>2</sup> ]	Vub [R\$ / m <sup>2</sup> ]
4	SALÃO DE FESTAS	Comercial / Galpão / Padrão Simples	481,140	0,982	1955,6	R\$ 1.920,40

Ref	I. Aparente [ anos ]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (h)	Foc	Valor Total
4	33	20%	60	55%	75,20	0,3138	R\$ 289.945,20
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 289.945,20</b>





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**Seção de Perícias e Avaliações**

➤ **Sauna e Vestiários:**

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [ m <sup>2</sup> ]	Intervalo	R8N [ R\$ / m <sup>2</sup> ]	Vub [R\$ / m <sup>2</sup> ]
5	SAUNA E VESTIÁRIOS	Residencial / Casa / Padrão Econômico	110,00	0,919	1955,6	R\$ 1.797,20

Ref	I. Aparente [ anos ]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (h)	Foc	Valor Total
5	33	20%	70	47%	75,20	0,3296	R\$ 65.159,15
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 65.159,15</b>

➤ **Depósito:**

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [ m <sup>2</sup> ]	Intervalo	R8N [ R\$ / m <sup>2</sup> ]	Vub [R\$ / m <sup>2</sup> ]
6	DEPÓSITO	Residencial / Casa / Padrão Econômico	49,22	0,919	1955,6	R\$ 1.797,20

Ref	I. Aparente [ anos ]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (h)	Foc	Valor Total
6	33	20%	70	47%	75,20	0,3296	R\$ 29.155,76
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 29.155,76</b>

➤ **Galpão:**

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [ m <sup>2</sup> ]	Intervalo	R8N [ R\$ / m <sup>2</sup> ]	Vub [R\$ / m <sup>2</sup> ]
7	GALPÃO	Comercial / Galpão / Padrão Simples	184,00	0,982	1955,6	R\$ 1.920,40

Ref	I. Aparente [ anos ]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (h)	Foc	Valor Total
7	33	20%	70	47%	75,20	0,3296	R\$ 116.465,30
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 116.465,30</b>

➤ **Bar e Churrasqueira:**

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Área [ m <sup>2</sup> ]	Intervalo	R8N [ R\$ / m <sup>2</sup> ]	Vub [R\$ / m <sup>2</sup> ]
8	BAR E CHURRASQUEIRA	Residencial / Casa / Padrão Econômico	115,00	0,919	1955,6	R\$ 1.797,20

Ref	I. Aparente [ anos ]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial (Ir)	Depreciação (h)	Foc	Valor Total
8	33	20%	70	47%	75,20	0,3296	R\$ 68.120,93
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 68.120,93</b>

Sendo assim, o valor total das benfeitorias existentes no imóvel, conforme todas as características e cálculo apresentadas anteriormente, totaliza em:





$$V_B = R\$ 763.253,93$$

### 5.3. Valor total do imóvel

O valor de mercado de venda do imóvel é composto pela soma do valor do terreno e das construções ou benfeitorias, ou seja:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

VI = valor do imóvel;

VT= valor do terreno; e,

VB = valor da benfeitoria.

Substituindo na equação temos:

$$VI = R\$ 8.801.244,72 + R\$ 763.253,93 = R\$ 9.564.498,64$$

**Portanto, por avaliação, o valor atual de mercado do imóvel, é de R\$ 9.565.000,00 (nove milhões quinhentos e sessenta e cinco mil reais).**

Sorocaba, 13 de novembro de 2023.

**Suzana V. Boian de Camargo**  
**Eng<sup>a</sup> Civil / SPA / SEPLAN**





## PREFEITURA DE SOROCABA

Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano  
Seção de Perícias e Avaliações

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Assunto:	PERMUTA	Proc. nº:	27437/2023	
Proprietário:	Município de Sorocaba			
Local:	Rua Francelino Romão, Área Institucional II, Parque Villa dos Ingleses	Sorocaba / SP		
Áreas:	Matrícula nº 133.088 (2º CRI)	Área Total (m²)	Área de interesse (m²)	Inscrição Cadastral
		23.016,42	11.175,25	

### TERRENO

Área (m <sup>2</sup> ) :	11.175,25
Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ) :	R\$ 854,18
Valor total da Área:	R\$ 9.545.675,05

**VALOR DO IMÓVEL** **R\$ 9.545.675,05**



Sorocaba, 07 de janeiro de 2025.

Suzana V. Boian de Camargo  
Engenheira Civil /SEPLAN/SPA

↳ Considerações próxima página



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 380038003900380037003A00540052004100, Documento assinado digitalmente  
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

# PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 380038003900380037003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **João Donizeti Silvestre** em 17/06/2025 17:12

Checksum: **37DE42733E9AFE57283D43E2C5BA617253E9AE3426DB963E7D1AF34C29A616B9**

