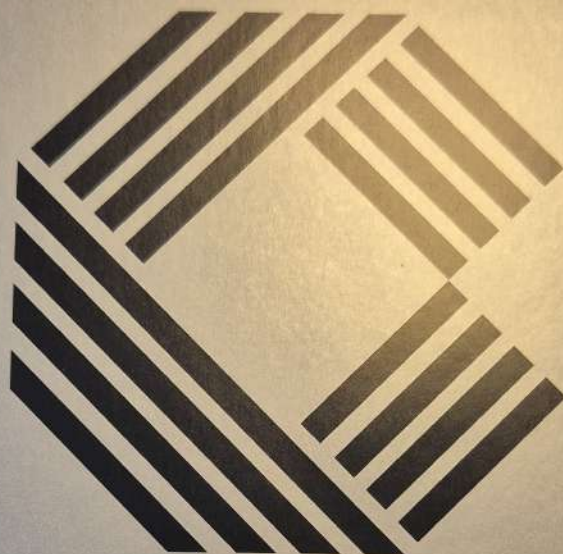




# Casabranca

MERCADO IMOBILIÁRIO

[www.casabrancanet.com.br](http://www.casabrancanet.com.br)





Sorocaba, 26 de maio de 2025.

À  
Quem interessa

**Ref.: Avaliação de imóvel:**

Em resposta a sua solicitação, servimo-nos da presente para passar às mãos de V.Sª, a avaliação feita por esta empresa, referente ao imóvel descrito como segue:

Trata-se de área com construção não averbada em matrícula, situado na cidade de Sorocaba, desta comarca, localizado a avenida Coronel Nogueira Padilha, na altura do nº 2.595, bairro Vila Hortência, com área total de terreno com 16.999,44 m<sup>2</sup> (dezesseis mil novecentos e noventa e nove metros e quarenta e quatro decímetros quadrados), com área total construída com 16.109,10 m<sup>2</sup> (dezesseis mil cento e nove metros e dez decímetros quadrados), referentes a 18 (dezoito barracões) individualizados, alocado dentro do perímetro urbano, considerado Zona Leste e dentro de zona residência 02 (ZR2) com testada para Corredor Circulação Rápida, com o devido registro de matrícula do terreno sob o nº 101.811 do 2º cartório de registro de Sorocaba, sendo que, cada barracão tem sua inscrição cadastral individual, que seguem em anexo a este documento.

Para se chegar a um valor do imóvel, avaliaremos separadamente o terreno e construção, para se chegar no final a seu valor total estimado.





*Para o terreno, conforme descrito na devida matrícula, citada acima, como também seu zoneamento, sua localização privilegiada e tamanho da sua testada, podemos afirmar que o valor por metro quadrado estaria em torno de R\$ 2.000,00 (dois mil) ou no valor total do terreno de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais) considerando uma variação mercadológica em torno de 5%.*

*Para construção, também já citada acima, consultamos uma construtora especializada como também construtores do setor, chegando a um valor médio para a construção, no valor de R\$ 2.400,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quatrocentos) totalizando um valor de R\$ 38.600.000,00 (trinta e oito milhões e seiscentos).*

*Para nosso julgamento de valor, acreditamos que o valor total deve ser definido em torno de R\$ 72.600.000,00 (setenta e dois milhões e seiscentos mil)*

*O imóvel em questão possui claras características e de tendencia de valorização devido a sua estratégica localização e disposição comercial.*

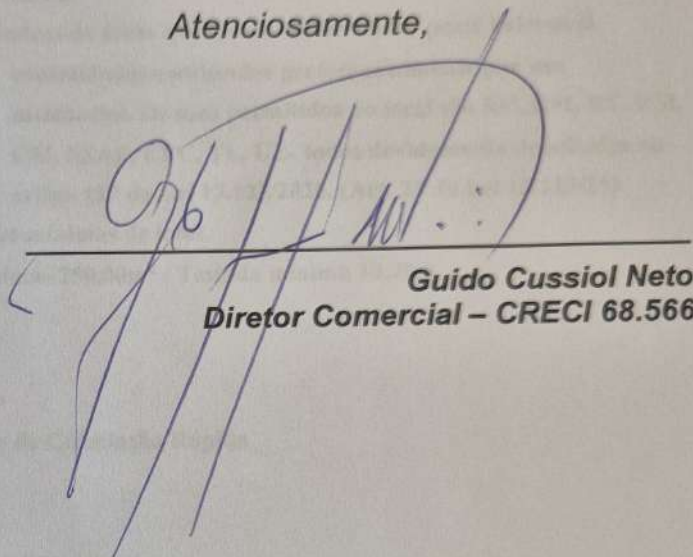
*Com relação aos valores de área, que foram definidos, baseamos em nossa pesquisa mercadológica e usando o método comparativo, como também, baseado nos últimos negócios realizados, informados pelos corretores que atuam na região e para os valores de construção também houve a consulta de especialistas da área.*



O referido imóvel, deverá considerar para a sua formação de preço final, com uma variação de 5% para cima ou para baixo.

Sem mais, firmamo-nos.

Atenciosamente,



**Guido Cussiol Neto**  
**Diretor Comercial – CRECI 68.566**





## Informações Plano diretor de 2025

(lei 13.123 de 10 de janeiro 2025)

### **ZR2**

#### **Descrição**

#### **ZONA RESIDENCIAL 2**

#### **Usos Permitidos**

Compreendem de áreas que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial. Os usos permitidos no local são RU, RM, RT, RSI, CSI, SEAP, EVC, TL, UE- todos devidamente detalhados no artigo 117 da Lei 13.123/2025. (Art. 23 da Lei 13.123/25)

#### **Dimensões mínimas de lotes**

Área mínima- 250,00m<sup>2</sup> / Testada mínima 10,00m

### **CCR**

#### **descrição**

#### **Corredor de Circulação Rápida**

#### **sigla**

#### **CCR**

#### **Usos Permitidos**

Constituídos por terrenos lindeiros a vias de trânsito rápido. Os usos permitidos no local são RU, RM, RT, RSI, PGTP, PGTI, GRN, GRD, CSI, SEAP, EVC, TL, UE, todos devidamente detalhados no Artigo 117 da Lei 13.123/25. (Art. 34 da Lei 13.123/25)

#### **Dimensões mínimas de lotes**

Área mínima- 600,00m<sup>2</sup> / Testada mínima- 15,00m



## 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

101.811

FOLHA

1

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** O terreno designado por Área "1", assim descrita e caracterizada: a descrição tem início em um ponto localizado no canto direito do imóvel de quem olha da Avenida Coronel Nogueira Padilha; daí segue em reta 162,94 metros, com rumo SE 47° 41' 50" NW, confrontando com a referida avenida; deflete à direita e segue em reta 98,00 metros, com rumo NE 69° 01' 45" SW, confrontando com o lote 8 da quadra 40 de propriedade de João Francisco de Barros, e viela, ambos do loteamento Jardim Prestes de Barros; deflete à esquerda e segue em reta 36,95 metros, com rumo NE 64° 55' 56" SW, confrontando com a viela do Jardim Prestes de Barros, deflete à direita e segue em curva à esquerda 85,72 metros e daí segue em reta 13,35 metros, com rumo SE 64° 58' 10" NW, confrontando ambas as medidas com a Avenida Carlos Sonetti; daí segue em curva à direita 16,47 metros, confrontando com a confluência da Avenida Carlos Sonetti com a Rua Vicente Decaria; daí segue em reta 112,49 metros, com rumo NE 39° 33' 10" SW, confrontando com a Rua Vicente Decaria; daí segue em curva à direita 14,52 metros, confrontando com a confluência da Rua Vicente Decaria com a Avenida Coronel Nogueira Padilha, atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 16.999,44 metros quadrados. Neste terreno existe uma residência e outras benfeitorias cadastradas sob o número 2.595 da Avenida Coronel Nogueira Padilha.

**PROPRIETÁRIOS:** JOSÉ MARIA ALCOLÉA, brasileiro, empresário, RG. 1.541.025-SP, e sua esposa MARIA ROSÁRIO ALCOLÉA, brasileira, RG. 1.541.526-SP, ambos inscritos no CPF, número 018.022.678/91, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Sete de Setembro, número 320.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 41.139 de 08.04.83, Av.4/41.139 de 09 de dezembro de 1.998, R.2/84.284 de 04.05.94, e Av.3/84.284 de 09 de dezembro de 1.998 (Unif.) Livro 2.

Sorocaba, 09 de dezembro de 1.998.

(CONTINUA NO VERSO)



|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FOLHA |
| 101.811   | 1     |
|           | VERSO |

O Esc. Aut.º [assinatura] (Ednilson Ferreira Brasil Filho)

O Oficial, [assinatura] (Henrique Joaquim Lambert)

Av. 1, em 15 de janeiro de 2.004.

Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a inscrição 53.22.31.0001.01.000, conforme comprova o IPTU, expedido pela municipalidade, no exercício de 2.003.

O Escrevente Autorizado, [assinatura] (Adilson Fidencio).

O Oficial, [assinatura] (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 15 de janeiro de 2.004.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas desta cidade, em 30 de dezembro de 2.003, livro 1.461, página 346, JOSE MARIA ALCOLÉA e sua esposa MARIA ROSA ALCOLÉA, já qualificados, **DOARAM** o imóvel objeto desta matrícula à SUELI BOLIVIA CHAVES, RG. nº 5.941.567-SP, CPF. nº 099.370.378-08, comerciante, casada sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com Filipe Nelson da Costa Chaves, RG. nº 4.150.136-SP, CPF. nº 335.299.228-20, empresário brasileiro, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Manoel José da Fonseca, 257, Vila Guimarães; foi atribuído ao imóvel o valor de R\$138.794,54. (Valor Venal: R\$301.557,32).

O Escrevente Autorizado, [assinatura] (Adilson Fidencio).

O Oficial, [assinatura] (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 15 de janeiro de 2.004.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas desta cidade, em 30 de dezembro de 2.003, livro 1.461, página 346, JOSÉ MARIA ALCOLÉA e sua esposa MARIA ROSA ALCOLÉA, já qualificados, reservaram para si o **usufruto do imóvel**, avaliado em R\$69.397,27. (Valor Venal: R\$150.778,66). **CONDICÃO**:- O usufruto passará de um para outro usufrutuário, somente se extinguindo com o falecimento de ambos.

O Escrevente Autorizado, [assinatura] (Adilson Fidencio).

O Oficial, [assinatura] (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)



1811-91



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRICULA

101.811

FOLHA

2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Av.4, em 30 de março de 2005.

Fica cancelado o usufruto objeto do R.3, desta matrícula, em virtude do falecimento dos usufrutuários:- JOSÉ MARIA ALCOLÉA, ocorrido em 03 de outubro de 2004, conforme comprova a certidão de óbito, expedida em 15 de outubro de 2004, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, extraída do óbito n. 51.801, livro 100, f. 144 v; e o de MARIA ROSÁRIO ALCOLÉA, ocorrido em 22 de fevereiro de 2005, conforme comprova a certidão de óbito, expedida em 02 de março de 2005, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito local, extraída do óbito n. 52.655, livro C-101, f. 271 vº; à requerimento datado de 21 de março de 2005. Valor para fins de averbação: R\$182.050,90.

O Escrevente Autorizado

(Ednilson Ferreira Brasil Filho)

O Oficial,

(Carlos André Ordonio Ribeiro)

R. 5, em 27 de novembro de 2008.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, em 12 de novembro de 2003, livro 1605, página 370, os proprietários FLAVIO NELSON DA COSTA CHAVES e sua mulher SUELI BOLINA CHAVES, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, pelo valor de R\$2.332.000,00, alienaram fiduciariamente a parte ideal equivalente a 50% do imóvel objeto desta matrícula à credora fiduciária JARDIM ADMINISTRADORA DE BENS E NEGÓCIOS LTDA., sociedade empresária, com sede nesta cidade, na Avenida Antonio Carlos Comitê, nº 510, sala 103-A, Parque Campolim, inscrita no CNPJ sob nº 04.645.450/0001-92, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, os devedores fiduciários se obrigaram a pagar de uma só vez, no prazo de 12 meses a contar da data do instrumento, ou seja, até 11 de novembro de 2009, pagarão a credora fiduciária, os juros legais de 1% ao mês sobre o valor da dívida, cumulativos e de uma só vez, no vencimento do principal. Consta da escritura o prazo de carência de 05 dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R\$2.332.000,00. Tudo conforme e como prevê a escritura, que fica microfilmada neste Registro Imobiliário. (prot. 296.357)

O Escrevente Autorizado

(Adilson Fidencio).

O Oficial,

(Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NO VERSO)



MATRÍCULA

101.811

FOLHA

2

VERSO

R. 6, em 20 de maio de 2010.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, em 06 de abril de 2010, p. 123, os proprietários FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES e SUELI BOLINA CHAVES, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciários, no valor de R\$1.000.000,00, **alienaram fiduciariamente a parte ideal equivalente a 20% do imóvel objeto desta matrícula** aos credores fiduciários EDUARDO BLEIWEISS PLOTZKY, brasileiro, engenheiro civil, RG nº 08786039-1-SP, CPF nº 016.380.817-19, e sua mulher FERNANDA DEUTSCH PLOTZKY, brasileira, médica, RG nº 25.348.415-7-SP, CPF nº 296.932.548-99, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Traipu, nº 214, apto. 154, São Paulo-SP; e, SÉRGIO AILTON SAURIN, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 4.016.995-SP, CPF nº 041.153.648-66, casado pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial, devidamente registrada sob o nº 10.489 de ordem, Livro de Registro Auxiliar, do Oficial de Registro Imobiliário de Monte Alto-SP, com GLAUCILUIZA CAMPARA SAURIN, brasileira, bancária, RG nº 39.775.000-6-SP, CPF nº 485.043.516-53, residentes e domiciliados na Rua Desembargador Vicente Pereira nº 112, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, em garantia do empréstimo desse valor, os devedores fiduciários se obrigaram a pagar de uma só vez, no prazo de 12 meses a contar da data do instrumento, ou seja, até 05 de abril de 2011, para os credores fiduciários, os juros legais de 1% ao mês sobre o valor da dívida, cumulativos e de uma só vez, no vencimento do principal. Consta da escritura o prazo de carência de 05 dias úteis para efeito de intimação dos devedores fiduciários e que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R\$1.000.000,00. Tudo conforme e como prevê a escritura, que fica microfilmada neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 321.595 de 04/05/2010)

O Escrevente Autorizado,

(José Joanor Santos Amara)

O Oficial,

(Carlos André Ordonio Ribeiro)

R. 7, em 12 de agosto de 2019.

Pelo requerimento datado de 12 de julho de 2019, assinado pelo interessado, com fulcro no artigo 495 do Código de Processo Civil, procede-se ao **registro de hipoteca judiciária sobre a parte ideal equivalente a 30% do imóvel objeto desta matrícula**, em favor do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAZENDA LAGO C-1, ente condominial regularmente inscrito no CNPJ sob nº 50.806.793/0001-11, situado no município de Araçoiaba da Serra-SP, na Rodovia Raposo Tavares, KM 1, mediante a apresentação da sentença proferida pelo E. Juízo de Direito da 3ª Vara



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

MATRÍCULA

FICHA

101.811

3

Cível desta Comarca, em 13 de setembro de 2016, nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais - procedimento sumário - nº 1006430-66.2015.8.26.0602 (em fase de cumprimento de sentença sob nº 0021767-78.2016.8.26.0602), figurando como requerente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAZENDA LAGO AZUL C-1, e como requeridos FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES e sua mulher SUELI BOLINA CHAVES, dados de qualificação já constantes nesta Serventia Predial, cujo valor atualizado monta em R\$520.133,44 (Protocolo nº 499.525 de 12/07/2019). Selo digital [111468321PP000260245RA190]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes).

Oficial/Substituto, \_\_\_\_\_

Carlos A. O. Ribeiro  
Marina Z. R. Gomes

Ailton M. Ricci  
Mara S. C. Ribeiro

Av. 8, em 24 de agosto de 2020.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 5º Ofício Cível desta Comarca, em 12/08/2020, do processo de Execução Civil, número de ordem 10230424520168260602, que JOSÉ PINTO FILHO, CPF nº 020.660.168-96, move contra FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES, CPF nº 335.299.228-20, e SUELI BOLINA CHAVES, CPF nº 099.370.378-08, procede à **averbação da penhora da parte ideal equivalente a 70% dos direitos de fiduciários decorrentes do R.5 e R.6 desta matrícula, bem como a parte ideal equivalente a 30% de propriedade plena** pertencentes aos executados, para assegurar o pagamento da importância de R\$6.739.713,11. Foram nomeados depositários: FLAVIO NELSON DA COSTA CHAVES e SUELI BOLINA CHAVES, já qualificados. Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os direitos inerentes à condição de devedores fiduciários, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais um imóvel. (Protocolo nº 519.507 de 12/08/2020).

Selo digital [111468321FI000388317NR20Y]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Charles Ferreira Nunes).

Oficial/Substituto, \_\_\_\_\_

Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci  
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

(CONTINUA NO VERSO)



|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 101.811   | 3     |
|           | VERSO |

**ONR**

MATRÍCULA

101.8

Av.9, em 22 de novembro de 2022.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2019 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 3ª Vara de Sorocaba-SP, Tribunal Regional Federal da 3ª Região, em 11/11/2022, do processo de Execução Fiscal, número de ordem: 00024370720144036110, que move contra TECBASE COMERCIAL DA ECONOMIA (CNPJ 00.394.460/0216-53), move contra CONSTRUTORA LTDA (CNPJ 58.532.854/0001-07) e FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES (CPF nº 335.299.228-20), **averba-se a penhora da parte equivalente a 35% dos direitos decorrentes do R.5 e R.6, desta matrícula, bem como a parte ideal equivalente a 15% da propriedade** pertencentes ao executado Flávio Nelson da Costa Chaves, para assegurar o pagamento da importância de R\$612.233,41. Foi nomeado depositário: FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES (CPF nº 335.299.228-20). Com efeito, nos termos do art. 9.514/1997, esta constrição alcançará os referidos direitos, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão, custas e emolumentos devidos pela averbação da penhora serão pagos de acordo com os valores vigentes à época, no ato do cancelamento da penhora, seja qual for o motivo, pelo respectivo interessado. (Protocolo nº 575.255 de 11/11/2022). Selo digital [111468321ON001233463B122X]

O Escrevente Autorizado, \_\_\_\_\_ (Lucas São Leandro)

Oficial/Substituto, \_\_\_\_\_ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci  
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av.10, em 08 de março de 2024.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2019 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 7º Ofício Civil de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 28/02/2024, do processo de Execução Civil, número de ordem: 0016684-42.2020, que move contra LEMOS NUNES VASCONCELOS (CPF nº 176.719.898-19) e EDMUNDO VASCONCELOS FILHO (CPF nº 091.806.008-75), movem contra SUELI BOLINA CHAVES (CPF nº 099.370.378-08) e FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES (CPF nº 335.299.228-20) outro(s), **averba-se a penhora da parte ideal equivalente a 70% dos direitos decorrentes do R.5 e R.6, desta matrícula, bem como a parte equivalente a 30% da propriedade plena**, pertencentes aos executados Flávio Nelson da Costa Chaves e sua mulher Sueli Bolina Chaves, para assegurar o pagamento da importância de R\$6.620.858,33. Foi nomeado depositário: FLÁVIO NELSON DA COSTA CHAVES.

**(CONTINUA NA FICHA 4)**





MATRÍCULA

101.811

FICHA

4

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

NELSON DA COSTA CHAVES (CPF nº 335.299.228-20). Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os referidos direitos, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais 2 imóveis. (Protocolo nº 605.250 de 29/02/2024).  
Selo digital [111468321ES001477461JP24V]

O Escrevente Autorizado,

(Adilson Fidencio), AP

Oficial/Substituto,

Carlos A. O. Ribeiro / Anderson S. Côvre  
Lael R. Dourado Junior

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada em  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)









**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.248/25-90**

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: 53.22.31.0001.01.001

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 1

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 9,57822400 m2

ÁREA TERRITORIAL: 957,67886174 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 878,870000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 1.098.257,27 - (UM MILHÃO E NOVENTA E OITO MIL E DUZENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 253.422,75 - (DUZENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL E QUATROCENTOS E VINTE E DOIS REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 844.834,52 - (OITOCENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL E OITOCENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:22:54 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **BF676A4EEABE42E2**

Para conferir a autenticidade de certidões, utilize o seguinte endereço: [portalsiat.sorocaba.sp.gov.br](http://portalsiat.sorocaba.sp.gov.br) e





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.249/25-71**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

RTII

istra

CRIC

TRIC

GRAD

MER

MPL

TE: A

TEA

STA

EA

EA

DE

PR

JA

CI

VA

AI

UA

AL

A

A

IP

II

S

2





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.251/25-96**

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: 53.22.31.0001.01.003

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 3

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 11,56074100 m2

ÁREA TERRITORIAL: 1.155,90085332 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 1.060,780000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 1.325.576,42 - (UM MILHÃO E TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL E QUINHENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 305.876,62 - (TREZENTOS E CINCO MIL E OITOCENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 1.019.699,80 - (UM MILHÃO E DEZENOVE MIL E SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:25:13 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **CA3B963D20A254EA**

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





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.251/25-96**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.253/25-58**

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: 53.22.31.0001.01.004

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 4

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 11,56074100 m2

ÁREA TERRITORIAL: 1.155,90085332 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 1.060,780000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

**PRACA NABEK SHIROMA, 210**

**JARDIM EMILIA**

**CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060**

VALOR VENAL IMÓVEL:

**ANO 2025 - R\$ 1.325.576,42 - (UM MILHÃO E TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL E QUINHENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)**

VALOR VENAL TERRENO:

**ANO 2025 - R\$ 305.876,62 - (TREZENTOS E CINCO MIL E OITOCENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS)**

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

**ANO 2025 - R\$ 1.019.699,80 - (UM MILHÃO E DEZENOVE MIL E SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA CENTAVOS)**

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:26:25 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **05EFA1EF915B3A77**

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





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.253/25-58**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.257/25-81**

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: 53.22.31.0001.01.005

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 5

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 11,56074100 m2

ÁREA TERRITORIAL: 1.155,90085332 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 1.060,780000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 1.325.576,42 - (UM MILHÃO E TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL E QUINHENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 305.876,62 - (TREZENTOS E CINCO MIL E OITOCENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 1.019.699,80 - (UM MILHÃO E DEZENOVE MIL E SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:28:13 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **2ADD494594C35760**

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





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.257/25-81**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.261/25-68**

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: 53.22.31.0001.01.006

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 6

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 11,56074100 m2

ÁREA TERRITORIAL: 1.155,90085332 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 1.060,780000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 1.325.576,42 - (UM MILHÃO E TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL E QUINHENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 305.876,62 - (TREZENTOS E CINCO MIL E OITOCENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 1.019.699,80 - (UM MILHÃO E DEZENOVE MIL E SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:29:01 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **BC832D338489F032**

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





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.261/25-68**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.263/25-20**

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: 53.22.31.0001.01.007

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 7

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 11,56074100 m2

ÁREA TERRITORIAL: 1.155,90085332 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 1.060,780000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 1.325.576,42 - (UM MILHÃO E TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL E QUINHENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 305.876,62 - (TREZENTOS E CINCO MIL E OITOCENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 1.019.699,80 - (UM MILHÃO E DEZENOVE MIL E SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:29:53 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **726058F407DCCEDC**

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





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.263/25-20**

**Certidão via web**

**Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.**





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.264/25-00**

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: 53.22.31.0001.01.008

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 8

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 11,56074100 m2

ÁREA TERRITORIAL: 1.155,90085332 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 1.060,780000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 1.325.576,42 - (UM MILHÃO E TREZENTOS E VINTE E CINCO MIL E QUINHENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 305.876,62 - (TREZENTOS E CINCO MIL E OITOCENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E SESSENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 1.019.699,80 - (UM MILHÃO E DEZENOVE MIL E SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E OITENTA CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:31:19 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **E26357AA6848FF83**

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

Nº Via 1



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.264/25-00**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.270/25-59**

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: 53.22.31.0001.01.009

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: UPH ZONA LESTE - SALAO COMERCIAL 9/10

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 21,67004100 m2

ÁREA TERRITORIAL: 2.166,67936681 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 1.988,380000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 2.484.727,90 - (DOIS MILHÕES E QUATROCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL E SETECENTOS E VINTE E SETE REAIS E NOVENTA CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 573.350,70 - (QUINHENTOS E SETENTA E TRÊS MIL E TREZENTOS E CINQUENTA REAIS E SETENTA CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 1.911.377,20 - (UM MILHÃO E NOVECENTOS E ONZE MIL E TREZENTOS E SETENTA E SETE REAIS E VINTE CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:32:13 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **F1145084194A8064**

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



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.270/25-59**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.278/25-06**

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: 53.22.31.0001.01.010

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 11

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 5,98689400 m2

ÁREA TERRITORIAL: 598,59968586 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 549,340000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 686.468,58 - (SEISCENTOS E OITENTA E SEIS MIL E QUATROCENTOS E SESENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 158.402,55 - (CENTO E CINQUENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS E DOIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 528.066,03 - (QUINHENTOS E VINTE E OITO MIL E SESENTA E SEIS REAIS E TRÊS CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:33:05 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **BA869AEF68EA8FB2**

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

Nº Via 1



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.278/25-06**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.280/25-20**

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: 53.22.31.0001.01.011

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 12

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 5,98689400 m2

ÁREA TERRITORIAL: 598,59968586 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 549,340000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 686.468,58 - (SEISCENTOS E OITENTA E SEIS MIL E QUATROCENTOS E SESENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 158.402,55 - (CENTO E CINQUENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS E DOIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 528.066,03 - (QUINHENTOS E VINTE E OITO MIL E SESENTA E SEIS REAIS E TRÊS CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:34:16 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **6D479B4F84CD8CD1**

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



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.280/25-20**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.294/25-26**

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: 53.22.31.0001.01.012

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 13

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 5,98689400 m2

ÁREA TERRITORIAL: 598,59968586 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 549,340000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 686.468,58 - (SEISCENTOS E OITENTA E SEIS MIL E QUATROCENTOS E SESENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 158.402,55 - (CENTO E CINQUENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS E DOIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 528.066,03 - (QUINHENTOS E VINTE E OITO MIL E SESENTA E SEIS REAIS E TRÊS CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:35:25 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: 3236404DB5518506

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



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.294/25-26**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.296/25-98**

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: 53.22.31.0001.01.013

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 14

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 5,98689400 m2

ÁREA TERRITORIAL: 598,59968586 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 549,340000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 686.468,58 - (SEISCENTOS E OITENTA E SEIS MIL E QUATROCENTOS E SESENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 158.402,55 - (CENTO E CINQUENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS E DOIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 528.066,03 - (QUINHENTOS E VINTE E OITO MIL E SESENTA E SEIS REAIS E TRÊS CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:36:42 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **6B05BC35539CA562**

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



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.296/25-98**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.301/25-90**

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: 53.22.31.0001.01.014

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 15

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 6,64766000 m2

ÁREA TERRITORIAL: 664,66641858 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 609,970000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 762.233,30 - (SETECENTOS E SESENTA E DOIS MIL E DUZENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E TRINTA CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 175.885,25 - (CENTO E SETENTA E CINCO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 586.348,05 - (QUINHENTOS E OITENTA E SEIS MIL E TREZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E CINCO CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:38:25 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **F69EDA4153AC9D16**

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

Nº Via 1



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.301/25-90**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.302/25-70**

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: 53.22.31.0001.01.015

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 16

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 6,64766000 m2

ÁREA TERRITORIAL: 664,66641858 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 609,970000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 762.233,30 - (SETECENTOS E SESSENTA E DOIS MIL E DUZENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E TRINTA CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 175.885,25 - (CENTO E SETENTA E CINCO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 586.348,05 - (QUINHENTOS E OITENTA E SEIS MIL E TREZENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E CINCO CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:39:29 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **853E420447918933**

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



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.302/25-70**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.309/25-47**

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: 53.22.31.0001.01.016

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 17

LOTE: ÁREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 7,30831700 m2

ÁREA TERRITORIAL: 730,72225460 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 670,590000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 942.923,74 - (NOVECIENTOS E QUARENTA E DOIS MIL E NOVECIENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 193.365,07 - (CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL E TREZENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E SETE CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 749.558,67 - (SETECENTOS E QUARENTA E NOVE MIL E QUINHENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:40:27 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **4AC069C122B5A85C**

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



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.309/25-47**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.310/25-80**

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: 53.22.31.0001.01.017

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 18

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 7,30831700 m2

ÁREA TERRITORIAL: 730,72225460 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 670,590000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 942.923,74 - (NOVECIENTOS E QUARENTA E DOIS MIL E NOVECIENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E SETENTA E QUATRO CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 193.365,07 - (CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL E TREZENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS E SETE CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 749.558,67 - (SETECENTOS E QUARENTA E NOVE MIL E QUINHENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:41:25 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **1A4A35CABE749924**

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

Nº Via 1



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.310/25-80**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

Página 1 de 2

**CERTIDÃO Nº: 0.208.313/25-23**

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: 53.22.31.0001.01.018

MATRÍCULA: 101.811 CARTÓRIO: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS DATA: 30/03/2005

LOGRADOURO: AVENIDA CORONEL NOGUEIRA PADILHA

NÚMERO: 2595

COMPLEMENTO: SALAO COMERCIAL 19

LOTE: AREA-1

LOTEAMENTO: BAIRRO REGIAO LESTE

TESTADA PRINCIPAL: 5,98689400 m2

ÁREA TERRITORIAL: 598,59968586 m2

ÁREA CONSTRUÍDA ATUAL: 549,340000 m2

ENDEREÇO ENTREGA:

PRACA NABEK SHIROMA, 210

JARDIM EMILIA

CIDADE SOROCABA - SP CEP: 18.031-060

VALOR VENAL IMÓVEL:

ANO 2025 - R\$ 772.432,82 - (SETECENTOS E SETENTA E DOIS MIL E QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS)

VALOR VENAL TERRENO:

ANO 2025 - R\$ 158.402,55 - (CENTO E CINQUENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS E DOIS REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)

VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:

ANO 2025 - R\$ 614.030,27 - (SEISCENTOS E QUATORZE MIL E TRINTA REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS)

TIPO IMÓVEL: Predial

TIPOLOGIA: Industrial

USO IMÓVEL: Serviços

CATEGORIA: LUXO

Certidão emitida às 08:42:06 h, do dia 19/05/2025.

Código de autenticidade: **B2D2485414DBAF15**

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

Nº Via 1



**PREFEITURA DE SOROCABA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**CERTIDÃO Nº: 0.208.313/25-23**

Certidão via web

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Rede Imobiliária: Anápolis - Araraquara - Belém - Belo Horizonte - Brasília - Caldas Novas - Campinas - Campo Grande - Curitiba - Florianópolis - Fortaleza - Goiânia - Guarujá - Jundiaí - Londrina - Maceió - Manaus - Mogi-Guaçu - Natal - Palmas - Porto Alegre - Recife - Ribeirão Preto - Rio de Janeiro - Salvador - São José dos Campos - São Luís - São Paulo - Sorocaba - Teresina - Uberaba - Uberlândia - Buenos Aires - Lisboa - Miami - Nova York - Paris

CÓD.: 007-2025

Sorocaba, 22 de maio de 2025.

**A**  
**JARDIM ADMINISTRADORA DE BENS E NEGÓCIOS LTDA – CNPJ: 04645450000192**

Conforme sua solicitação, a presente tem a finalidade, para todos os fins de direito, que nesta data, conforme situação mercadológica, foi avaliado pelo Departamento de Avaliações da **Mendes Ortega Assessoria Imobiliária Ltda** o imóvel caracterizado conforme abaixo:

### **IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel objeto dessa avaliação, imóvel este devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Sorocaba como contribuinte municipal e registro no 1º cartório de registros de imóveis da cidade de Sorocaba.

Endereço: Avenida Nogueira Padilha, 2595

AC: 16.109,01 m<sup>2</sup>

AT: 16.999,44 m<sup>2</sup>



8

P

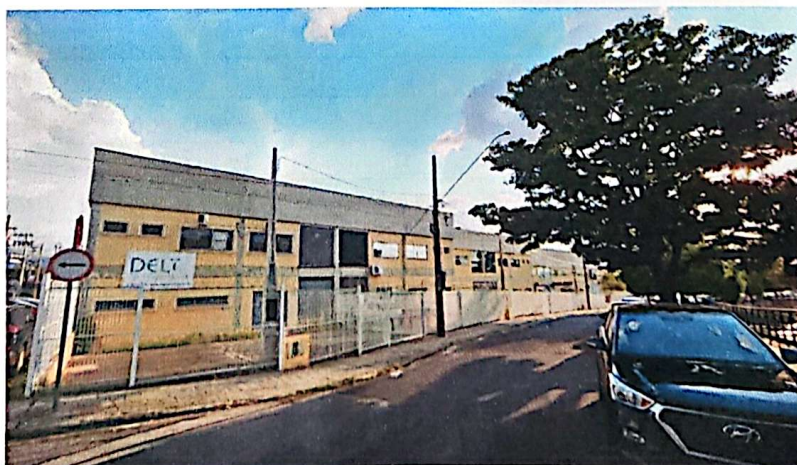
Rede Imobiliária: Anápolis - Araraquara - Belém - Belo Horizonte - Brasília - Caxias Novas - Campinas - Campo Grande - Curitiba - Florianópolis - Fortaleza - Goiânia - Guarujá - Jundiaí - Londrina - Maceió - Manaus - Mogi-Guaçu - Natal - Palmas - Porto Alegre - Recife - Ribeirão Preto - Rio de Janeiro - Salvador - São José dos Campos - São Luís - São Paulo - Sorocaba - Teresina - Uberaba - Uberlândia - Buenos Aires - Lisboa - Miami - Nova York - Paris

## REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO





Rede Imobiliária: Anápolis - Araraquara - Belém - Belo Horizonte - Brasília - Caktas Novas - Campinas - Campo Grando - Curitiba - Florianópolis - Fortaleza - Goiânia - Guarujá - Jundiaí - Londrina - Macaé - Manaus - Mogi-Guaçu - Natal - Palmas - Porto Alegre - Recife - Ribeirão Preto - Rio de Janeiro - Salvador - São José dos Campos - São Luís - São Paulo - Sorocaba - Teresina - Uberaba - Uberlândia - Buenos Aires - Lisboa - Miami - Nova York - Paris



*[Handwritten signature]*

Rede Imobiliária: Anápolis - Araraquara - Belém - Belo Horizonte - Brasília - Caxias Novas - Campinas - Campo Grande - Curitiba - Florianópolis - Fortaleza - Goiânia - Guarujá - Jundiaí - Londrina - Macaé - Manaus - Mogi-Guaçu - Natal - Palmas - Porto Alegre - Recife - Ribeirão Preto - Rio de Janeiro - Salvador - São José dos Campos - São Luís - São Paulo - Sorocaba - Teresina - Uberaba - Uberlândia - Buenos Aires - Lisboa - Miami - Nova York - Paris

## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está localizado à Avenida Nogueira Padilha, 2595 - Sorocaba - SP, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

|                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sobre a Região</b>                                                                                                     |
| Zoneamento: Leste                                                                                                         |
| Principal Avenida próxima: Rod. Raposo Tavares, Av. Juvenal de Campos, Av. São Paulo, Av. Carlos Sonetti, Av. Dom Aguirre |

### Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 03 mil metros)

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| Inúmeras lojas de variedades                  |
| Advogados                                     |
| Inúmeras lojas de comercios                   |
| Inúmeras lojas de variedades                  |
| Advogados                                     |
| Inúmeras lojas de comercios                   |
| Centro Comercial                              |
| Centro de transporte público                  |
| Poupa Tempo                                   |
| Praças                                        |
| Rodoviária                                    |
| Terminal                                      |
| Igrejas                                       |
| Zoológico                                     |
| Padarias                                      |
| Supermercados e Hipermercados                 |
| Shopping Centers                              |
| Concessionárias                               |
| Academias                                     |
| Restaurantes                                  |
| Clubes                                        |
| Agência dos Correios                          |
| Faculdade                                     |
| Colégios de ensino fundamental e médio        |
| Inúmeras farmácias                            |
| Inúmeras agências de grandes bancos nacionais |
| <b>Infraestrutura e serviços públicos</b>     |
| Rua pavimentada                               |
| Ciclo faixa                                   |
| Rede de gás                                   |
| Rede de telefonia                             |
| Rede de eletricidade                          |
| Rede de TV a cabo                             |
| Rede de Internet                              |
| Rede de água e esgoto                         |



[illegible]

8

Rede Imobiliária: Anápolis - Araraquara - Belém - Belo Horizonte - Brasília - Caldas Novas - Campinas - Campo Grande - Curitiba - Florianópolis - Fortaleza - Goiânia - Guarujá - Jundiaí - Londrina - Macaé - Manaus - Mogi-Guaçu - Natal - Palmas - Porto Alegre - Recife - Ribeirão Preto - Rio de Janeiro - Salvador - São José dos Campos - São Luís - São Paulo - Sorocaba - Teresina - Uberaba - Uberlândia - Buenos Aires - Lisboa - Miami - Nova York - Paris

## ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Conforme estabelecido pela Resolução COFECI nº 1.066/2007, pelo Anexo IV do Ato Normativo nº 001/2011 do COFECI e em observância ao item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653, a presente Avaliação Mercadológica foi desenvolvida utilizando-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Esse método baseia-se na análise de tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando imóveis referenciais com atributos comparáveis ao imóvel avaliado.

A partir da análise e ponderação dos dados coletados, foi possível determinar o valor do bem imóvel de forma precisa e fundamentada. Nesse contexto, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** destaca-se como a abordagem mais recomendada e amplamente utilizada para a avaliação de imóveis, dada sua robustez e aderência às melhores práticas do setor.

### DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| <b>Valor do m<sup>2</sup> de Venda AC</b>    |              |
| R\$ 2.600,00                                 |              |
| <b>Total:</b>                                | R\$ 2.600,00 |
| <b>Média de m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> | R\$ 2.600,00 |

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| <b>Valor do m<sup>2</sup> de Venda AT</b>    |              |
| R\$ 1.800,00                                 |              |
| <b>Total:</b>                                | R\$ 1.800,00 |
| <b>Média de m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> | R\$ 1.800,00 |



Rede Imobiliária: Arapósis - Araraquara - Belém - Belo Horizonte - Brasília - Caldas Novas - Campinas - Campo Grande - Curitiba - Florianópolis - Fortaleza - Goiânia - Guarujá - Jundiaí - Londrina - Macaé - Manaus - Mogi-Guaçu - Natal - Palmas - Porto Alegre - Recife - Ribeirão Preto - Rio de Janeiro - Salvador - São José dos Campos - São Luís - São Paulo - Sorocaba - Teresina - Uberaba - Uberlândia - Buenos Aires - Liabon - Miami - Nova York - Paris

Com base em uma pesquisa detalhada de imóveis com características e atributos comparáveis, incluindo localização, especificidades da região e padrão de acabamento, e por meio de tratamento técnico e ponderações de tais elementos, conclui-se o seguinte acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto desta Avaliação Mercadológica.

Por se tratar de uma Avaliação Mercadológica de caráter comercial, fundamentada em informações obtidas no mercado imobiliário local e considerando imóveis com características e localização socioeconômica similares, é necessário considerar uma possível variação de até 5% nos valores aqui apresentados (-5% a +5%). Essa margem reflete as flutuações naturais do mercado e os interesses próprios do proprietário e de eventuais compradores.

O imóvel teve seu valor de venda avaliado em **R\$ 72.500.000,00 (Setenta e dois milhões e quinhentos mil reais)**, para pagamento base à vista.



Selo Certificador

  
**Caio Marcelo Mariano Ortega**  
**PA (Perito Avaliador)**  
**CRECI 194100 CNAI 35532**

  
**Mendes Ortega-Assessoria Imobiliária**  
**Creci 9835J**

Rede Imobiliária: Anápolis - Araraquara - Belém - Belo Horizonte - Brasília - Caxias Novas - Campinas - Campo Grande - Curitiba - Florianópolis - Fortaleza - Goiânia - Guarujá - Jundiaí - Londrina - Macaé - Manaus - Mogi-Guaçu - Natal - Palmas - Porto Alegre - Recife - Ribeirão Preto - Rio de Janeiro - Salvador - São José dos Campos - São Luís - São Paulo - Sorocaba - Teresina - Uberaba - Uberlândia - Buenos Aires - Lisboa - Miami - Nova York - Paris

## Currículo do Corretor de Imóveis emissor desta Avaliação

- Nome: **CAIO MARCELO MARIANO ORTEGA**
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 194100-F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Rua da Penha, 1320 – Centro / Sorocaba / SP.
- Telefone: 15 97402-5738 / 15 3224-4140
- E-mail: [caio@mendesortega.com.br](mailto:caio@mendesortega.com.br)

### Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis;
- Experiência em Fotografia Imobiliária;
- Experiência como Perito Avaliador;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2018.

### Formação Acadêmica

- Bacharelado em Publicidade e Propaganda;
- Curso de TTI (Técnico em transações imobiliárias);
- Curso de Fotografia Técnica;
- Curso de Perito Avaliador;
- Curso de Técnico avaliador;
- Cadastro no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis).





Rede Imobiliária: Arapósis - Araraquara - Belém - Belo Horizonte - Brasília - Caldas Novas - Campinas - Campo Grande - Curitiba - Florianópolis - Fortaleza - Goiânia - Guarujá - Jundiaí - Londrina - Macaé - Manaus - Mogi-Guaçu - Natal - Palmas - Porto Alegre - Recife - Ribeirão Preto - Rio de Janeiro - Salvador - São José dos Campos - São Luís - São Paulo - Sorocaba - Teresina - Uberaba - Uberlândia - Buenos Aires - Lisboa - Miami - Nova York - Paris



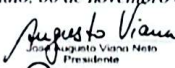
**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 2ª REGIÃO**  
Programa de Educação Continuada  
**CERTIFICADO**  
**Avaliações Imobiliárias**

*A Diretoria do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo confere a*

**CAIO MARCELO MARIANO ORTEGA**

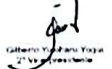
*Brasileiro(a), corretor(a) de imóveis inscrito(a) no - CRECISP - sob nº 194100-F, o presente certificado de Avaliações Imobiliárias, por ter cumprido as exigências pertinentes ao Curso do Programa de Educação Continuada aos Corretores de Imóveis - PROECCI, dentro das prerrogativas legais.*

*São Paulo, 30 de novembro de 2020.*

  
José Augusto Viana Neto  
Presidente

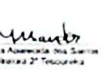
  
Jaime José Martins  
Vice-Presidente

  
Antônio Carlos  
Diretor Secretário

  
Galvani Toffi Filho  
Diretor Secretário

  
Francisco Roberto de Almeida  
Diretor Secretário

  
Roberto Ramos Castello  
Diretor Secretário

  
Mauro  
Diretor Secretário



**CRECI - 2ª REGIÃO**  
Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIFICADO**

*O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo - 2ª Região concede o presente certificado a*

**CAIO MARCELO MARIANO ORTEGA**

*por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 15/01/2020 e término em 01/02/2020, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.*

*São Paulo, 02 de Fevereiro de 2020*

  
José Augusto Viana Neto  
Presidente

Verifique a autenticidade do certificado em  
ead.creci.org.br/validar com o código  
4C45-9A81-6B6E-DB31-DC31

Rede Imobiliária: Anápolis - Araraquara - Belém - Belo Horizonte - Brasília - Caldas Novas - Campinas - Campo Grande - Curitiba - Florianópolis - Fortaleza - Goiânia - Guarujá - Jundiaí - Londrina - Maceió - Manaus - Mogi-Guaçu - Natal - Palmas - Porto Alegre - Recife - Ribeirão Preto - Rio de Janeiro - Salvador - São José dos Campos - São Luís - São Paulo - Sorocaba - Teresina - Uberaba - Uberlândia - Buenos Aires - Lisboa - Miami - Nova York - Paris

|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                              |                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                           | <b>SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL</b><br>Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI                         |                                                               |
| <b>CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO</b>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                              |                                                                                                                                                  |
| O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que                                                                                                                                                                                  |                                                                                                              | o Corretor de Imóveis <b>Nº 35532</b>                                                                                                            |
| <b>Caio Marcelo Mariano Ortega</b>                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                              |                                                                                                                                                  |
| Inscrito em 11/02/2019 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 194.100 está registrado no<br>CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da<br>Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir |                                                                                                              |                                                                                                                                                  |
| <b>PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA</b>                                                                                                                                                                                          |                                                                                                              |                                                                                                                                                  |
| Habilitação Profissional:<br>Técnico em Transações Imobiliárias<br>Certificado de Avaliação Expedido por:<br>PROECCL/SP                                                                                                                    |                                                                                                              |                                                                                                                                                  |
| Brasília (DF), 14 de setembro de 2021.                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                              |                                                                                                                                                  |
| <br><b>JOÃO TEODORO DA SILVA</b><br>Presidente                                                                                                            | <br>Assinatura do Avaliador | <br><b>SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL</b><br>Diretor Secretário |
| Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.<br>Chave de Autenticação: 6bc8f19917276 ef 872084 ef 55 b787 d96 d5a66 d9d                                                                                                |                                                                                                              |                                                                                                                                                  |





## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

**Localização:** Avenida Nogueira Padilha, 2595

**Bairro:** Jardim Rosária Alcoléa

**Cidade:** Sorocaba-SP

**Área Terreno:** 16.999,44 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 16.109,01 m<sup>2</sup>

**Solicitante:** Jardim Administradora de Bens e Negócios Ltda.

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um **condomínio comercial** composto por **18 galpões industriais** construídos com estrutura **pré-moldada**, distribuídos de forma independente, com áreas privativas variando entre **581,60 m<sup>2</sup> e 932,50 m<sup>2</sup>** cada. O conjunto dispõe ainda de uma **área comum de 151,50 m<sup>2</sup>**, destinada à circulação, acessos e áreas técnicas compartilhadas.

O empreendimento possui **frente para três vias públicas**, garantindo ampla visibilidade e facilidade logística. Sua localização é privilegiada, situado na **Avenida Nogueira**, um dos **principais corredores comerciais da Zona Leste de Sorocaba**, região em constante valorização e caracterizada por forte presença de comércios, serviços e atividades industriais leves e médias.

Objeto da matrícula nº 101.811 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP, inscritos individualmente na Prefeitura Municipal de Sorocaba do nº 55.22.31.0001.01.001 ao 55.22.31.0001.01.018.

### 2. FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo apresentar o **valor de mercado do imóvel**, considerando suas características construtivas, localização, infraestrutura e condições de uso, com base em metodologias consagradas de avaliação técnica.

MARCO  
S ASSAD  
ATALLA  
1102952  
5838

Assinado de  
forma digital  
por MARCOS  
ASSAD  
ATALLA-11029  
5838  
Dados:  
2025.05.22  
15:10:00  
-03'00'



### 3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do imóvel, foram adotados os critérios de comparação direta de mercado e análise da renda potencial, utilizando-se parâmetros técnicos compatíveis com as normas da **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens**.

### 4. VALOR DE MERCADO

Com base na análise técnica realizada, o valor de mercado do condomínio comercial, na data da avaliação, é estimado em:

Terreno: **R\$ 25.500.000,00** (vinte e cinco milhões e quinhentos mil reais)  
Construção: **R\$ 48.300.000,00** (quarenta e oito milhões e trezentos mil reais)

Totalizando o valor de:

**R\$ 73.800.000,00 (sessenta e três milhões e oitocentos mil reais)**

Esse montante reflete o potencial comercial do conjunto, sua localização estratégica, padrão construtivo e condições de conservação.

### 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação foi realizada de forma imparcial e criteriosa, considerando os dados disponíveis e as condições vigentes de mercado. O valor ora apresentado representa a quantia mais provável de negociação em condições normais de mercado, em prazo razoável para comercialização.

Sorocaba, 22 de maio de 2025.

MARCOS  
ASSAD  
ATALLA:110295  
25838

Assinado de forma  
digital por MARCOS  
ASSAD  
ATALLA:11029525838  
Dados: 2025.05.22  
15:10:37 -03'00'

Marcos Assad Atalla  
Creci 76626





## ANEXO 1 – FOTOS







CRECI 1363  
15 3142.3777 | Avenida Barão de Tatuí, 995 -  
Jardim Vergueiro - Cep 18030.000 - Sorocaba-SP

[www.assadatalla.com](http://www.assadatalla.com)

**ASSAD ATALLA**  
IMÓVEIS









CRECI 1363  
15 3142.3777 | Avenida Barão de Tatuí, 995 -  
Jardim Vergueiro - Cep 18030.000 - Sorocaba-SP

[www.assadatalla.com](http://www.assadatalla.com)

**ASSAD ATALLA**  
IMÓVEIS





CRECI 1363  
15 3142.3777 | Avenida Barão de Tatuí, 995 -  
Jardim Vergueiro - Cep 18030.000 - Sorocaba-SP

[www.assadatalla.com](http://www.assadatalla.com)

**ASSAD ATALLA**  
IMÓVEIS









CRECI 1363  
15 3142.3777 | Avenida Barão de Tatuí, 995 -  
Jardim Vergueiro - Cep 18030.000 - Sorocaba-SP

[www.assadatalla.com](http://www.assadatalla.com)

**ASSAD ATALLA**  
IMÓVEIS













CRECI 1363

15 3142.3777 | Avenida Barão de Tatuí, 995 -  
Jardim Vergueiro - Cep 18030.000 - Sorocaba-SP

[www.assadatalla.com](http://www.assadatalla.com)

**ASSAD ATALLA**  
IMÓVEIS