LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO
Laudo de Avaliação de Imóvel nº ***001/25***
Data: 29 / 09 / 2025
Responsável Técnico: Vanessa Bispo Ribeiro da Silva, CREA: 5070852000 - SP

---

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
O presente laudo tem por finalidade **determinar o valor de mercado** do imóvel localizado no Lote nº 27 da Quadra nº 07 do Loteamento Jardim São Bento, localizado no Distrito de Hortolândia, Comarca de Sumaré/SP para fins de avaliação imobiliária, em conformidade com as normas da **ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens**.

---

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- Endereço: Rua: Orlando Silva, nº 361 – Jardim São Bento – Hortolândia/SP
- Matrícula: 73.685
- Área do terreno: 250m²
- Área construída: 154,80m²
- Uso do imóvel: Salão/Barracão - Comercial

---

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
O imóvel consiste em Salão/Barracão comercial, com as seguintes características:

- Estrutura: Alvenaria estruturada
- Cobertura: Laje descoberta
- Pisos: cerâmica
- Instalações: hidráulica, elétrica, sanitária, conforme observações
- Estado de conservação: necessitando reparos
- Padrão construtivo: Médio - segundo critérios de avaliação técnica.

---

5. DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA
Foram utilizados os seguintes documentos:

- Matrícula do imóvel atualizada
- Registro fotográfico realizado em 29/09/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS BRITO DE LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2025 às 18:20 , sob o número WHOR25701419339
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005238-31.2019.8.26.0229 e código R0ybtt1E.

6. METODOLOGIA ADOTADA

A avaliação foi realizada conforme a **NBR 14.653-2:2011 (Imóveis Urbanos)**, utilizando-se o **método comparativo direto de dados de mercado**, considerando transações e ofertas recentes de imóveis com características semelhantes na mesma região.

Fatores considerados:

- Localização e infraestrutura urbana
- Padrão construtivo e estado de conservação
- Dimensão do lote e da edificação
- Condições do mercado imobiliário local

---

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com base nos dados de mercado e após a homogeneização das amostras, o valor do imóvel avaliado foi estimado em:

Valor do Imóvel: R$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reias)

Data-base: [09/2025]

---

8. CONCLUSÃO

Conclui-se que o **valor de mercado** do imóvel localizado na Rua: Orlando Silva, nº 361 – Jardim São Bento – Hortolândia/SP, é de **R$ [340.000,00]**, na data de referência deste laudo.

Este laudo foi elaborado de acordo com as normas técnicas vigentes e reflete as condições do mercado imobiliário na data mencionada.

_____

Engenheiro Civil : Vanessa B. R. da Silva
Crea: 5070852000-SP
(19) 99265-0062
29/09/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS BRITO DE LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2025 às 18:20 , sob o número WHOR25701419339
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005238-31.2019.8.26.0229 e código R0ybtt1E.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. IMÓVEL AVALIADO

O bem objeto desta avaliação consiste em um salão implantado sobre o Lote nº 27 da Quadra nº 07 do Loteamento Jardim São Bento, localizado no Distrito de Hortolândia, Comarca de Sumaré/SP, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP, sob a Matrícula nº 73.685.

Endereço: Rua Orlando Silva, nº 361, Jardim São Bento, Hortolândia/SP, CEP 13187-074.

A edificação apresenta desgaste físico e de ordem estrutural, evidenciando a necessidade de intervenções corretivas e preventivas de manutenção, tais como recuperação de elementos construtivos e adequações que assegurem desempenho e durabilidade.

O estado de conservação atual compromete, de forma direta, tanto o potencial de valorização do bem quanto sua atratividade no mercado imobiliário, influenciando o valor de mercado apurado nesta avaliação.

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por finalidade determinar o valor de mercado atual do imóvel, em conformidade com os princípios e metodologias previstos na ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte Imóveis Urbanos e demais normas técnicas pertinentes.

A apuração considerou, de forma integrada:

- A localização geográfica e urbanística, bem como as características socioeconômicas do bairro Jardim São Bento;
- O padrão construtivo, o estado de conservação e o nível de obsolescência física e funcional da edificação;
- O comportamento do mercado imobiliário regional, incluindo análise comparativa de imóveis similares na mesma área de influência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS BRITO DE LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2025 às 18:20 , sob o número WHOR25701419339
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005238-31.2019.8.26.0229 e código 1OBlglkG.

3. PARECER PROFISSIONAL

Eu, Mateus Elias Osti, Engenheiro Civil, inscrito no CREA-SP sob nº 5070680975, após vistoria in loco, levantamento e análise do comportamento do mercado imobiliário local, atribuo ao imóvel avaliado o valor de mercado de R$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais).

O montante apurado reflete a condição real do bem na data da avaliação, considerando seu estado de conservação atual, seu enquadramento construtivo e sua posição no contexto do mercado imobiliário de Hortolândia e região.

Hortolândia/SP, 22 de setembro de 2025

Engenheiro Civil Mateus Elias Osti
Crea: 5070680975-SP
19 99221-3022
22/09/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS BRITO DE LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2025 às 18:20 , sob o número WHOR25701419339
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005238-31.2019.8.26.0229 e código 1OBlglkG.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – VALOR DE MERCADO

1. IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado consiste em um salão/barracão edificado sobre o Lote nº 27 da Quadra nº 07 do Loteamento Jardim São Bento, localizado no Distrito de Hortolândia, Comarca de Sumaré/SP, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP, sob a matrícula nº 73.685, Endereço: Rua Orlando Silva, nº 361 – Jardim São Bento – Hortolândia/SP – CEP 13187-074.

O bem apresenta desgaste físico e estrutural, necessitando de intervenções de manutenção e reparos, fatores que impactam diretamente seu valor de mercado e sua atratividade comercial**.**

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar, com rigor técnico, o valor de mercado atual do imóvel avaliado, oferecendo subsídios confiáveis para fins de negociação, alienação, garantia, partilha, regularização ou demais demandas administrativas e judiciais.

A avaliação foi elaborada em conformidade com as normas técnicas brasileiras de avaliação de bens (NBR 14.653 da ABNT) e demais princípios que regem a atividade, assegurando imparcialidade, precisão e transparência no processo.

Para a definição do valor do bem, foram considerados fatores relevantes que influenciam diretamente sua liquidez e atratividade comercial, tais como:

- A localização geográfica do imóvel, contemplando a infraestrutura urbana existente, vias de acesso, transporte público e proximidade de centros comerciais e de serviços;
- As características do bairro, incluindo padrão de ocupação, perfil socioeconômico, índices de valorização e tendências de crescimento urbano;
- O padrão construtivo, a qualidade dos materiais utilizados e o estado de conservação e manutenção do imóvel, identificando eventuais necessidades de reparos ou reformas;
- O comportamento do mercado imobiliário regional, observando valores praticados em transações recentes e a demanda por imóveis com características semelhantes;
- Condições externas que possam impactar o valor de mercado, como zoneamento, legislação urbanística e perspectivas de desenvolvimento local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS BRITO DE LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2025 às 18:20 , sob o número WHOR25701419339
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005238-31.2019.8.26.0229 e código vBVqTpU4.

Dessa forma, o laudo visa fornecer uma base técnica segura para apoiar a tomada de decisões relacionadas ao bem avaliado, refletindo a realidade de mercado vigente na data de sua emissão.

3. PARECER PROFISSIONAL

- Eu, Jeferson Ferreira da silva, Engenheiro Civil, inscrita no CREA nº 5070949615, após vistoria in loco, com análise e estudo do mercado regional, atribuo ao imóvel o valor de R$ 324.000,00 (trezentos e vinte quatro mil reais).
- O valor estabelecido representa a realidade do mercado local na presente data, considerando as condições físicas do imóvel, bem como sua inserção no contexto econômico e imobiliário da região.

4. Fotos do imóvel



(FOTO1) - Frente do imóvel



(FOTO2) - Lateral do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS BRITO DE LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2025 às 18:20 , sob o número WHOR25701419339
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005238-31.2019.8.26.0229 e código vBVqTpU4.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor atribuído ao imóvel resulta da análise técnica de suas características construtivas, estado de conservação e das condições do mercado imobiliário local na data da avaliação, elaborado de forma isenta e em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14.653, sendo válido exclusivamente para a presente data e sujeito a variações decorrentes de alterações no bem ou no mercado.

_____
Engenheiro Civil : Jeferson F. Da Silva
Crea: 5070949615-SP
Rua: Cravos, N° 366, Parque do horto – Hortolândia
axonengenhariaeprojetos@gmail.com
01/10/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS BRITO DE LIMA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/10/2025 às 18:20 , sob o número WHOR25701419339
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005238-31.2019.8.26.0229 e código vBVqTpU4.