

# **JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES**

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15.175 - fone: (19) 9126.9125 - 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP.**

**Processo Digital nº: 0001622-59.2023.8.26.0568**

**Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**

**Exequente: Fundação de Ensino Octávio Bastos ( Feob )**

**Executado: Ana Luiza Azevedo Flaminio**

**JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES**, perito avaliador nomeado por r. despacho, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao mandado expedido dos autos acima informados, **apresentar o laudo de avaliação que segue em anexo**, e requerer se digne Vossa Excelência autorizar a expedição do necessário para o devido recebimento dos honorários periciais conforme MLE ora anexado.

Da juntada deste aos autos, pede deferimento.

São João da Boa Vista-SP, 05 de Dezembro de 2.024.

**JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES**  
**CRECI 15.175.**

# JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Destina-se o presente Laudo de Avaliação a atribuir o valor de mercado de uma parte ideal de um imóvel urbano localizado nesta cidade, objeto dos autos do processo nº 0001622-59.2023.8.26.0568, conforme descrições seguintes:

### II – IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA DE Nº 35.043 - CRI LOCAL:

Conforme consta do Termo de Penhora dos autos supra, o objeto da presente avaliação é *“UMA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 3,214% de Um terreno constituído pelos lotes 01 e 02, da quadra "E", do loteamento denominado Parque das Nações, nesta cidade, com a área de 690,50 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula 35.043 do CRI local”*.

Trata-se de um imóvel residencial de dois pavimentos, localizado nesta cidade de São João da Boa Vista, na Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, nº 253, Parque das Nações, objeto da Matrícula de nº 35.043 do CRI local, e cadastrado junto à Prefeitura Municipal local sob o nº 15.001.0194.001, contando com área de terreno de 690,00 metros quadrados, e área construída de padrão atual e médio de 252,85 metros quadrados, contando a edificação com idade aparente de 20 anos de idade.

O prédio foi construído de alvenaria e coberto por lajes, madeiramento e telhas de cerâmica, e é dotado de toda instalação elétrica, hidráulica e sanitária, bem como instalação telefônica. Possui no pavimento inferior uma garagem com piso de ardósia, um escritório com piso de ardósia e um banheiro com piso de ardósia e azulejos até a altura do teto; No pavimento superior possui uma varanda com piso de ardósia, dois dormitórios com piso em assoalho de madeira e armários embutidos, uma suíte com piso em assoalho de madeira e armários embutidos, tendo o banheiro piso em granito e azulejos até o teto; uma cozinha com piso de granito e azulejos até a altura do teto; um banheiro com piso de cerâmica e azulejos até a altura do teto; uma área de lazer com cozinha azulejada e piso de cerâmica; uma lavanderia com piso de cerâmica e azulejos até o teto e mais um cômodo para despejo com piso de cerâmica.

# JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

No terreno ao lado, que integra a propriedade, possui um cômodo para uso diverso com piso cimentado e cobertura em madeira e telhas de cerâmica, sem lajes.

O imóvel encontra-se em regular estado de conservação, necessitando de reforma porque existem alguns pontos de umidade, enquanto o terreno encontra-se todo fechado por muros.

O imóvel se localiza em região totalmente provida dos melhoramentos públicos necessários, rede de água e esgoto, rede elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, telefonia e internet, linhas de ônibus, guias e sarjetas, pavimentação em asfalto e calçada de piso cimentado.

A região é mista e se estabelece predominantemente residencial, com ocupação de classes de "B" a "A", e é bem próximo do Centro da cidade de vários comércios em geral, prestadores de serviços em geral, escolas, clínicas médicas, supermercado, farmácia etc, possuindo portanto ótima localização.



Fachada do imóvel

# JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15-175 - fone: (19) 9126-9125 - 3623-1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

## - CADASTRO MUNICIPAL:



Prefeitura Municipal de  
São João da Boa Vista

**PREFEITURA MUNICIPAL de SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**DIRETORIA DE ENGENHARIA**  
**SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL**  
15.001.0194.001

**ANO**  
2024

**FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL**

	CAT. CONSTRUÇÃO 1		CAT. CONSTRUÇÃO 2		TOTAL EDIFICADO		
ÁREA DO TERRENO	690,50	ÁREA CONSTRUÇÃO	252,65	ÁREA CONSTRUÇÃO	0,00	ÁREA CONSTRUÇÃO	252,65
ÁREA DO TERR. ISENTA	0,00	ÁREA ISENTA	0,00	ÁREA ISENTA	0,00	ÁREA ISENTA	0,00
CARACTERÍSTICAS	Edifício	DATA	01/01/1986	DATA		DEPRECIACÃO	0,00
ALIQUOTA	0,25	Nº MATRICULA	35.043 VIRTUAL	ISENÇÃO	SEM ISENÇÃO		

TIPO LOCALIZAÇÃO: Esquina    CIP: Sim    FRAÇÃO IDEAL: 100,0000    LIXO: Sim    ALVARÁ DE CONS. Não    KG's LIXO MÊS: 98,7200

COMPLEMENTAR: Edifício

## - DA AVALIAÇÃO:

O presente Laudo de Avaliação está sendo apresentado utilizando das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, de número 14653-1:2001, item 10, alíneas “a” a “h” e 10.2, alínea “a”, e de número 14653-2:2004, item 10.2, ou seja, trata-se e laudo simplificado contendo todas as informações pertinentes.

Este trabalho utilizará como método de avaliação o “comparativo direto de dados de mercado para avaliações imobiliárias”, aplicando-se especialmente a NBR 14653, partes 1 e 2.

E, conforme pesquisas realizadas no mercado imobiliário local, em consulta à várias fontes de informação, sendo corretores autônomos, anúncios de mídia impressa e eletrônica, bem como a empresas do ramo imobiliário, contando ainda com a experiência profissional deste avaliador, e diante de cada peculiaridade dos imóveis objetos deste trabalho, tais como padrão de construção, idade, metragem quadrada, localização, estado de conservação e possibilidade de utilização, fica avaliado o preço de mercado do referido imóvel, em sua

# JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS - AVALIAÇÕES -- PERÍCIAS

CRECI 15.175 - fone: (19) 9126.9125 - 3623.1841

RUA AGOSTINHO PIRES DE AGUIAR, N. 333, SÃO LAZARO, SJBVISTA-SP

**integralidade, em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), sendo a parte ideal de 3,214% no valor de R\$ 35.354,00 (trinta e cinco mil, trezentos e cinquenta e quatro reais).**

### **III - CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

Nada mais havendo a avaliar, é encerrado este laudo avaliatório, em quatro laudas impressas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada, esclarecendo este perito que se encontra à ordem e disposição do Juízo.

São João da Boa Vista-SP, 05 de Dezembro de 2.024.

**JOSÉ CARLOS PIO DE MAGALHÃES  
CRECI 15.175.**