



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SEÇÃO ADMINISTRATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS  
FORO DE SUMARÉ  
RUA ANTONIO DE CARVALHO, 170, SUMARÉ/SP – CEP 13170-901

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Processo nº 0008916-69.2014.8.26.0604**

Eu, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação nº 0008916-69.2014.8.26.0604, proposta por Valdete Perusso contra Nelson Pires da Silva Pneus ME e Nelson Pires da Silva, em curso perante o Juizado Especial Cível de Sumaré, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu laudo:

### **Preliminarmente:**

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável. Tendo que ser, aliás, o critério de transação à vista obrigatório nesses casos, pois as licitações em hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado.

Quanto ao método, foi utilizado o comparativo à luz da realidade do mercado imobiliário, tendo sido pesquisado preço de venda em Imobiliárias do município de Sumaré, e observadas as condições físicas do imóvel.

### **Localização:**

- O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, situa-se no Bairro Jardim São Domingos, em Sumaré, sendo 50% do imóvel residencial de número 129 da Rua José Prestes da Silva, Jardim São Domingos, município e comarca de Sumaré/SP, com área construída de 85,49m<sup>2</sup>, e seu respectivo lote de terreno, designado sob lote 17-B, da quadra "S", resultado da subdivisão do lote 17, da mesma quadra, loteamento Jardim São Domingos, Sumaré/SP, medindo o lote 11,64ms de frente para Rua José Prestes da Silva, na confluência com a Rua Frederico Neto, 20,99ms do lado esquerdo, defletindo à direita por 0,20ms, defletindo à esquerda por 3,60ms, confrontando com lote 17-A, por 6,32ms nos fundos, confrontando com lote 18-A, resultado da subdivisão do lote 18, tendo o terreno área total de 145,49m<sup>2</sup>. Sobre este lote há edificação de uma casa com 85,49m<sup>2</sup> de construção.

### **Características do logradouro:**

A Rua (da localização do imóvel) desenvolve em pista única de rolamento asfaltada, passeios (laterais) para pedestres em terra, com iluminação pública, arborizada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SEÇÃO ADMINISTRATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS  
FORO DE SUMARÉ  
RUA ANTONIO DE CARVALHO, 170, SUMARÉ/SP – CEP 13170-901

#### **Melhoramentos públicos existentes:**

A região encontra-se servida de rede de água, esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galeria de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, escola, posto de saúde, supermercado e pequenos estabelecimentos comerciais.

#### **Meios de transportes públicos:**

O bairro oferece transporte de ônibus urbano e intermunicipal.

#### **Tipo de ocupação circunvizinha:**

O bairro é quase todo de construções residenciais em alvenaria, com poucos estabelecimentos comerciais, de pequeno porte.

#### **Descrição do imóvel:**

Trata-se de uma casa na frente, em alvenaria, com aproximadamente 85,00m<sup>2</sup> de construção, rebocada, com pintura interna, coberta com telhas do tipo romana, em bom estado de conservação.

### **AVALIAÇÃO**

Por todos os itens expostos, bem como pesquisas levadas a efeito na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, avalio 50% do imóvel penhorado às fls. 232/234 dos autos de nº 0008916-69.2014.8.26.0604 em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo, em duas laudas, ao final por mim assinado.

Sumaré, 24 de Julho de 2018.

  
João Carlos Rovina  
Oficial de Justiça Avaliador