



PODER JUDICIÁRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Eu, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos do Processo (Carta Precatória) nº 0008830-21.2025.8.26.0602, proposta por Matheus Augusto Brisola Beu contra Mario Pazini Beu, processada nesta Comarca pela 3ª Vara de Família e Sucessões, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu laudo:

PRELIMINARMENTE

Inicialmente devo 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 usual ou admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado.

Quanto ao método para esta avaliação, usar o comparativo, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário, que no presente caso utilizou o valor de unidade assemelhada ofertada à venda no mesmo logradouro.

Ressaltar que durante a diligência de inspeção este avaliador observou que no prédio não existem vagas de estacionamento de nenhuma espécie para veículos o que, principalmente em função da localização geográfica do imóvel no centro da cidade, área de difícil obtenção de vaga para estacionar veículos próprios, de clientes ou de visitantes, na rua, desvaloriza em parte a usabilidade do imóvel. Há apenas vagas adiante em local organizado por cobrança pública (Estacionamento Rotativo de Zona Azul).

LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, prédio térreo comercial descrito na matrícula 109.682 presumivelmente do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba (tal informação não constou completa no mandado, bem como ele não veio acompanhado da descrição do imóvel), é também identificado pelo nº 29 da Rua Monsenhor João Soares – Centro – CEP 18010-300 – Sorocaba-SP.

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

O logradouro onde se localiza o imóvel desenvolve em pista única de rolamento asfaltada, com passeios para pedestres em lajota padrão, com iluminação pública a base de LED, e em área de intenso movimento de pedestres e veículos, por se tratar de região central e ligação dele para os corredores principais de fluxo, no caso a Rua Doutor Álvaro Soares e Avenida Afonso Vergueiro, além do próprio logradouro se configurar como ligação direta à Zona Norte da cidade, por sua continuidade com o nome de Rua Hermelino Matarazzo poucos metros mais adiante no sentido Centro/Bairro.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais e serviços de limpeza e conservação urbana, além dos melhoramentos inerentes a uma região de intenso comércio, como monitoramento por câmeras. O imóvel encontra-se ainda numa rua com lojas de intenso comércio no segmento de trajes de festas e vestidos de noivas, sendo um valioso item a considerar nesta avaliação, dado o alto fluxo de clientes desse perfil nas imediações.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS:

O edifício é próximo a duas paradas de ônibus do transporte público municipal e uma do transporte intermunicipal suburbano, além de estar há cerca de 5 minutos de caminhada de um dos dois maiores terminais urbanos de ônibus da cidade (Terminal Santo Antonio).

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Na região existem imóveis comerciais, prédios de apartamentos, de escritórios, agências bancárias, lanchonetes, restaurantes, restaurantes de fast-food, bares, sendo considerada uma zona de ocupação predominantemente comercial, com alguns poucos prédios residenciais.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção procedida no endereço do edifício, verifiquei tratar-se de um prédio comercial com afastamento mínimo do corredor viário, com três portas para acesso e/ou uso para exposição de mercadorias, sendo as portas em aço do tipo folha retrátil em rolo, possui salão principal, dois corredores de acesso a dois salões secundários menores e se aprofunda até alcançar um quarto salão maior que pode ser utilizado como depósito e adaptado também para diferentes composições, como cozinha e/ou refeitório, por exemplo. **Observação:** Descrição minuciosa foi prejudicada em virtude de não ter sido encaminhado junto à Carta Precatória, cópia da matrícula do imóvel com sua descrição e confrontações.

VALOR DA AVALIAÇÃO

Por todos os itens acima expostos, padrão e acabamento do imóvel, bem como consultas levadas a efeito junto a corretor de imóvel na região para tomada de preço de bem semelhante, mesmo em face da circunstância desabonadora relativa à inexistência de garagem ou estacionamento para veículos, mas considerando o alto volume de potenciais clientes e pela posição central que se localiza o prédio, praticamente nas esquinas de ruas consideradas como “Ruas das Noivas”, e mesmo que sem edificação o imóvel teria alto valor em virtude de sua localização central da cidade, este Oficial de Justiça encontrou o valor de R\$5.000.000 (cinco milhões de reais). **Portanto fixa-se o TOTAL DA AVALIAÇÃO NO VALOR DE R\$5.000.000,00 (CINCO MILHÕES DE REAIS).** Nada mais havendo a avaliar, encerro o presente Laudo Digital que vai ao final por mim assinado.

Sorocaba, 13 de agosto de 2025.

Rodson Hallen Leopoldi
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula: 812.331-0/TJSP