

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL – IMÓVEL URBANO

(Elaborado em atendimento à solicitação judicial, com metodologia própria, observando métodos e critérios técnicos usualmente adotados em avaliações imobiliárias)

1. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de avaliação de imóvel urbano constituído por sobrado de esquina, localizado no bairro **Jardim Esperança**, no município de **Mauá/SP**, em região limítrofe e de interligação viária com o município de **Ribeirão Pires**.

A área apresenta características predominantemente mistas, com intenso fluxo urbano, fácil acesso às principais vias da região e significativa atividade comercial.

- **Matrícula imobiliária:** nº 64.819 – Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá/SP
- **Cadastro municipal (IPTU):** nº 20.075.036

2. DESCRIÇÃO FÍSICA E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- **Área do terreno:** 191,69 m²
- **Área total construída:** 237,08 m²

2.1 Unidade Residencial – Sobrado

O imóvel residencial apresenta as seguintes dependências e características:

- Cinco dormitórios, sendo uma suíte com sacada privativa
- Três banheiros
- Ampla sala de estar distribuída em três ambientes
- Cozinha integrada à sala de jantar
- Área gourmet coberta
- Garagem com capacidade para até seis veículos
- Área livre com viabilidade técnica para implantação de piscina de grande porte

2.2 Unidades Comerciais

- Dois salões comerciais independentes, localizados no pavimento térreo
- Excelente potencial de exploração econômica, com possibilidade de geração de renda mensal

3. CONDIÇÃO JURÍDICA E DOCUMENTAL

O imóvel possui **escritura definitiva do terreno devidamente registrada** junto ao cartório competente.

Na data da avaliação, o bem **não se enquadra para financiamento bancário**, em razão de aspectos construtivos e documentais observados.

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FUNCIONALIDADE

De modo geral, o imóvel apresenta **desgaste físico relevante**, demandando intervenções de manutenção e reparos, notadamente nos seguintes itens:

- Elementos estruturais
- Instalações hidráulicas
- Acabamentos internos e externos

Ressalta-se que os **salões comerciais encontram-se em estado mais crítico de conservação**, exigindo investimentos mais expressivos para plena adequação ao uso, regularização funcional e valorização mercadológica.

5. ANÁLISE DO ENTORNO E FATORES DE INFLUÊNCIA NO VALOR

A localização do imóvel possui **vocação comercial estratégica**, favorecida pelo cruzamento de vias que interligam os municípios de Mauá e Ribeirão Pires, além da proximidade com comércios, serviços e facilidade de acesso.

Todavia, foram considerados **fatores externos de caráter depreciativo**, entre os quais destacam-se:

- Existência de estabelecimentos do tipo adega em frente ao imóvel
- Circulação intensa de pedestres e motocicletas
- Ocorrência frequente de ruídos excessivos e música em alto volume

Tais condições impactam negativamente o conforto residencial e influenciam diretamente a percepção de valor do bem no mercado imobiliário local.

6. CRITÉRIOS ADOTADOS E VALOR DE AVALIAÇÃO

A determinação do valor levou em consideração, de forma conjunta, os seguintes critérios:

- Dimensões do terreno e da área construída
- Potencial de renda proveniente das unidades comerciais
- Localização estratégica
- Estado geral de conservação
- Fatores externos de desvalorização
- Práticas correntes do mercado imobiliário da região

Com base na análise técnica realizada, **atribui-se ao imóvel o valor de mercado, para fins judiciais, de: R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais).**

7. CONCLUSÃO

O presente laudo reflete avaliação técnica, criteriosa e imparcial, fundamentada em parâmetros objetivos de avaliação imobiliária, destinando-se **exclusivamente ao atendimento da finalidade judicial para a qual foi solicitado.**

Segue fotos em anexo abaixo:



Mauá, 28 de janeiro de 2026

Milena de Oliveira Cunha Biazotto
Creci 182487 CPF 313.043.078-40
Corretora de Imóveis

AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL URBANO (SOBRADO COM PONTO COMERCIAL)

(Elaborada a pedido do Juízo, com base nas informações fornecidas e análise mercadológica local)

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de sobrado urbano de esquina, localizado no bairro Jardim Esperança, no município de Mauá, em ponto estratégico de ligação com Ribeirão Pires, região de fácil acesso viário, com circulação intensa e presença de comércios diversos.

Matrícula: nº 64.819, registrada no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá.

IPTU: nº 20.075.036.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 191,69 m²

Área construída: 237,08 m²

Composição residencial (sobrado):

05 dormitórios, sendo 01 suíte máster com sacada

03 banheiros

Sala ampla com 03 ambientes

Cozinha integrada à sala de jantar

Espaço gourmet coberto

Garagem com capacidade para até 06 veículos

Área destinada à implantação de piscina de grande porte

Composição comercial:

02 salões comerciais independentes, situados no pavimento térreo, com potencial de geração de renda mensal.

3. SITUAÇÃO DOCUMENTAL

O imóvel possui escritura do terreno.

Não aceita financiamento bancário, em razão da situação construtiva e documental atual.

ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F



4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Após análise das informações apresentadas, constata-se que o imóvel necessita de manutenções significativas, abrangendo:

Estrutura

Sistema hidráulico

Acabamentos em geral

As condições mais agravantes concentram-se nos dois salões comerciais, que demandam intervenções mais profundas para adequação plena ao uso e valorização mercadológica.

5. ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO E FATORES DE DESVALORIZAÇÃO

Embora o imóvel esteja situado em localização estratégica, com cruzamento de vias que conectam os municípios de Mauá e Ribeirão Pires, fácil acesso e forte vocação comercial, há fatores que impactam negativamente o valor de mercado, tais como:

Presença de adegas em frente ao imóvel, com alto fluxo de pessoas e motocicletas;

Poluição sonora frequente, com música em volume elevado;

Movimento intenso, especialmente em horários noturnos, afetando o conforto residencial.

Tais elementos reduzem a atratividade para determinados perfis de compradores e exigem ajuste no valor final de avaliação.

6. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Considerando:

As áreas de terreno e construção;

A existência de dois salões comerciais com potencial de renda;

A localização estratégica;

As necessidades expressivas de manutenção;

Os fatores externos de impacto negativo;

A realidade do mercado imobiliário local;

FIXO O VALOR DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE VENDA EM:

R\$ 489.000,00 (quatrocentos e oitenta e nove mil reais).

7. DECLARAÇÃO FINAL

Declaro que a presente avaliação foi elaborada de forma técnica, imparcial e fundamentada, com base nas informações fornecidas, conhecimento do

ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F



mercado local e critérios usuais de avaliação imobiliária, atendendo à finalidade judicial para a qual foi solicitada.

Mauá/SP, 28 de Janeiro 2026.

Elenice Lima
Corretora de Imóveis
CRECI nº 238.094-F



ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F





Elenice Lima

Corretora de imóveis
CRECI 238094-F
(11) 96827-2279

fls. 393



ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F



ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F



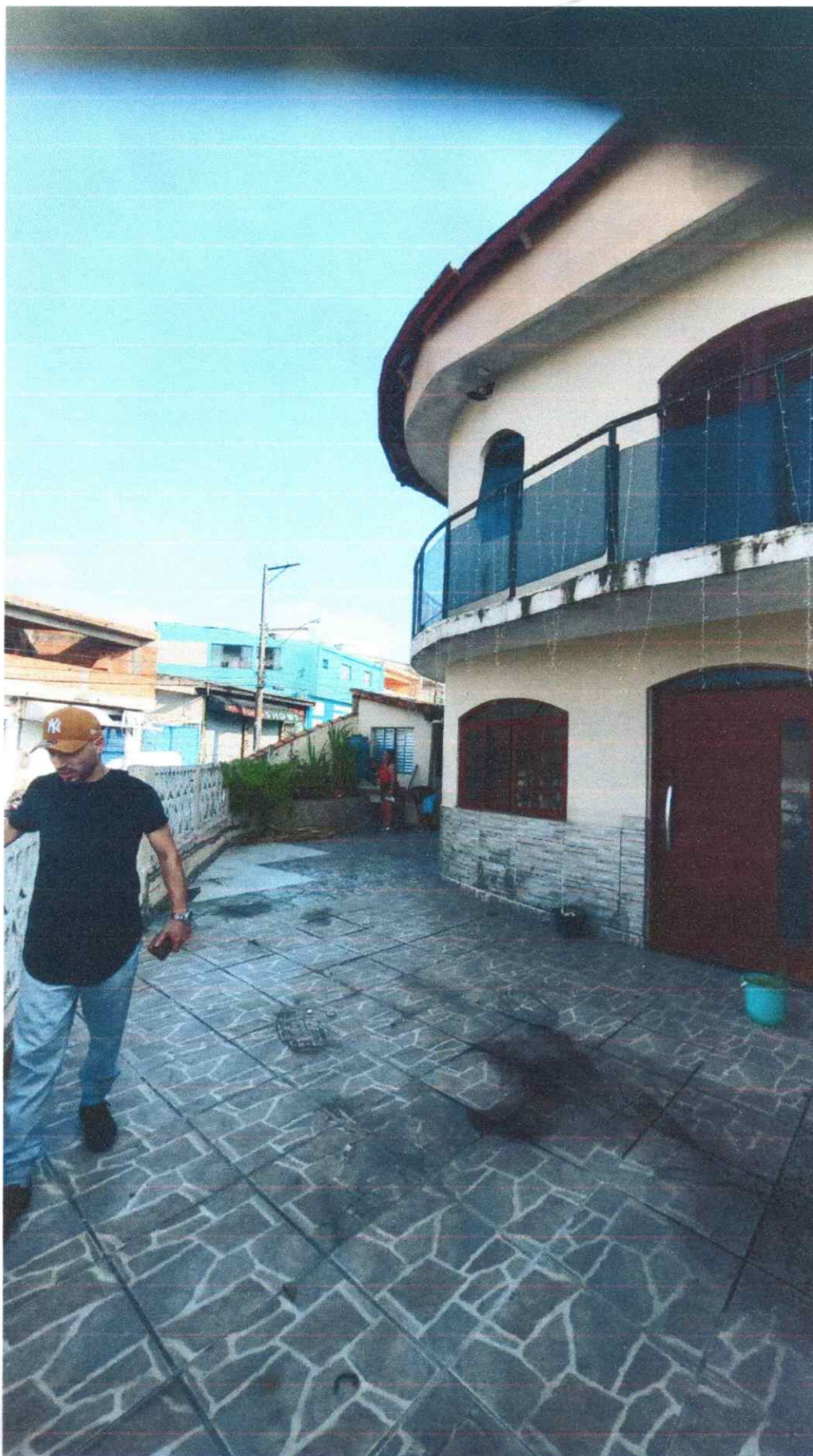
ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F





ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F



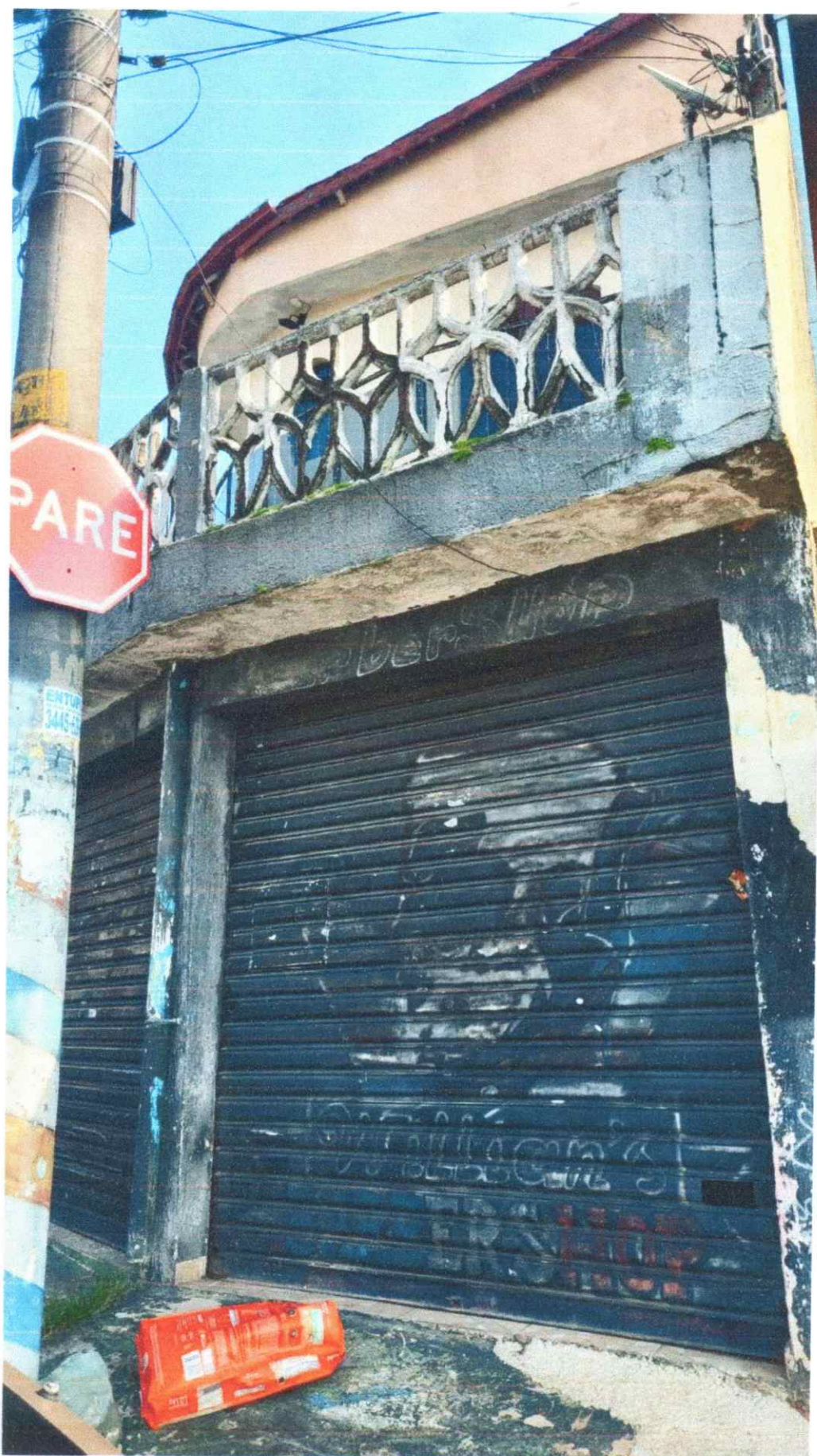


ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F





ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F



ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F





ELENICE LIMA
Corretora de Imóveis
CRECI 238094-F

