

VARA DO TRABALHO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Processo: 0001700-23.2007.5.15.0034

Exequente: ROSE GONÇALVES DA FONSECA E OUTROS (12)

Executado: MOLINA & MOLINA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA – ME E OUTROS (2)

LAUDO DE REAVALIAÇÃO

1. OBJETO DA REAVALIAÇÃO:

Imóvel matrícula 29.906 do C.R.I. de São João da Boa Vista, assim descrito:

REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS** **29906**
Bel. Rodolfo Melitiano Filho
SERVENTÁRIO

LIVRO 2 **SÃO JOÃO DA BOA VISTA – ESTADO DE SÃO PAULO** **ANO 1.991**

MATRICULA Nº 29.906. São João da Boa Vista, 02 de Dezembro de 1.991.==

IMÓVEL:— Um terreno, designado como "LOTE C", do desdobramento dos lotes 24 e 25, da Quadra "E", da planta do loteamento denominado Jardim - São Paulo, em zona urbana desta cidade de São João da Boa Vista, em -- aberto, com a área de 154,00 mts2., medindo 11,00 ms.(onze metros) de -- frente para a Rua Santa Maria; nos fundos mede 11,00 ms.(onze metros), -- confrontando com o lote D; do lado direito, de quem da rua Santa Maria olha para o imóvel, mede 14,00 ms.(quatorze metros) confrontando com o -- lote B; do lado esquerdo no mesmo sentido mede 14,00 ms.(quatorze me-- tros) confrontando com a Rua Santo Mazzi; Existindo edificado nesse ter-- reno, Um Prédio residencial, a Rua Santa Maria, nº 751, constando de --- abrigo, sala, três dormitórios, dois banheiros, hall, cozinha e área de -- serviço, com 111,14 mts2., de área construída. -- Dito imóvel encontra-se -- cadastrado junto a P.M. local sob o nº 11.0056.0185.0000-1.==PROPRIETÁ--

RIOS:— JOSÉ WAYNER TORRES, brasileiro, bancário aposentado, portador da CIRG. nº 2.957.894-SSP/SP., e inscrito no C PF/MF. sob nº 032.487.048/53, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6515/77 com d. Maura Mendes Mazeti Torres, do lar, RG. nº 8.718.651-SSP/SP., re-- sidente e domiciliado nesta cidade, na Rua Eugênio Ciacco, nº 11, no --- Jardim Molinari; e, RODOLPHO KLEBER MATTIAZZI, brasileiro, bancário apo-- sentado, portador do RG. nº 4.722.923-SSP/SP., inscrito no CPF. sob o nu-- mero 074.955.368/53, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da -- vigência da lei 6515/77, com d. Maria Lucia Olivio Mattiazzi, do lar, -- Rg. nº 13.563.368/SSP-SP., residente e domiciliado nesta cidade, a Rua -- Senador Saraiva, nº 464.==TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 29.190, do livro -- 2-EP deste Cartório.== A presente matrícula foi aberta nos termos do -- Item 15, letra "b", Seção II, Cap. XX das NSECGJ.== O Oficial Maior, -- (Virgílio Palermo Junior). tnf.

- Averbação nº 02 – Aquisição do imóvel pelo executado Mauro Molina Fernandes em 25/04/2002

- Averbação nº 03 – Penhora do imóvel realizado pela Vara do Trabalho de São João da Boa Vista/SP nos autos do processo 0001700-23.2007.5.15.0034 em 08/07/2009.

O imóvel objeto desta reavaliação encontra-se localizado na Rua Santa Maria, nº 751, Jardim São Paulo, São João da Boa Vista/SP e está devidamente cadastrado na prefeitura municipal com inscrição de número 11.056.0185.001, com área de terreno com 154,00 metros quadrados e 117,72 metros quadrados de área construída; medidas estas obtidas

conforme ficha cadastral atualizada para o ano de 2025 e emitida pela prefeitura municipal através de seu setor de cadastro imobiliário. Esclareço que tais medidas foram tomadas como parâmetro para definir o valor de mercado do imóvel.

Certifico que me desloquei ao endereço acima descrito no dia 16/07/2025 quando constatei “in loco” o tamanho, características, confrontamentos e localização do imóvel

2. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O local onde se encontra o imóvel tem vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas nas proximidades; contando com hotéis, rede bancária, supermercados, padarias, farmácias, restaurantes, serviços públicos e de fácil acesso.

3. PERSPECTIVAS DE MERCADO

Atualmente, na cidade de São João da Boa Vista/SP, o mercado imobiliário encontra-se estável, há um equilíbrio entre a oferta e a procura, com tendência de alta nos preços, embora exista mais oferta de imóveis à venda do que compradores dispostos ao investimento imobiliário. Em consulta às imobiliárias locais, constatamos que alguns imóveis nas circunvizinhanças aguardam venda por período superior a um ano.

4. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

FONTE: GOOGLE MAPS

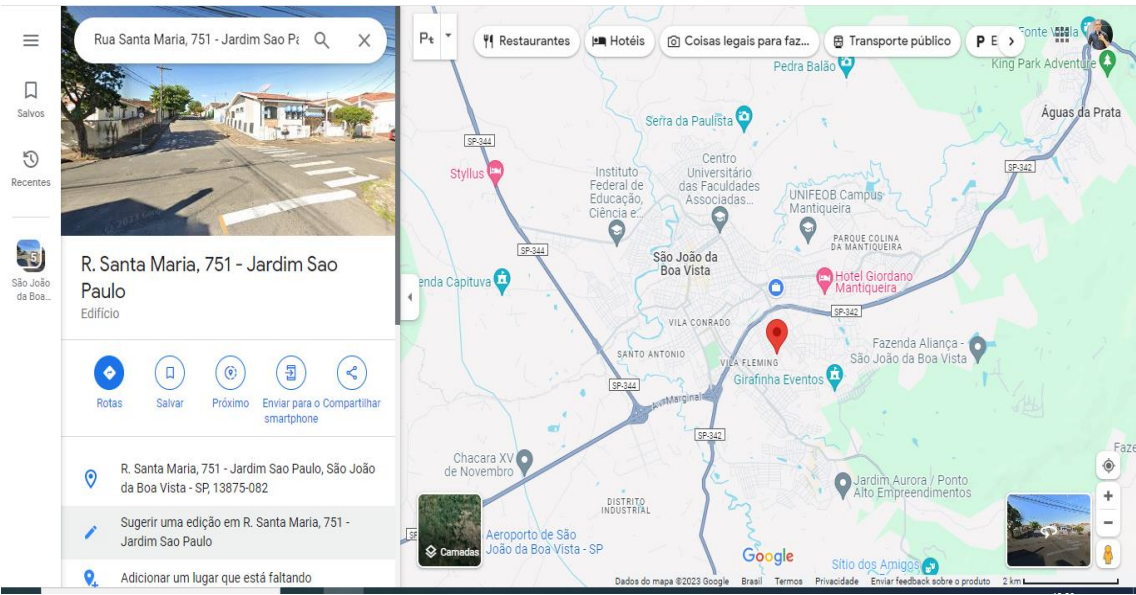


Figura 1

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP,+13875-082/@-21.9754898,->

[46.8226052,13z/data=!4m6!3m5!1s0x94c9cba59eba7ddf:0x7a383d3a8db9525f!8m2!3d-21.9847516!4d-46.779614!16s%2Fg%2F11c2h5ypm2?entry=ttu](https://www.google.com.br/maps/place/R.+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP,+13875-082/@-21.9820887,-46.8310242,10744m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94c9cba59eba7ddf:0x7a383d3a8db9525f!8m2!3d-21.9847516!4d-46.779614!16s%2Fg%2F11c2h5ypm2?entry=ttu)

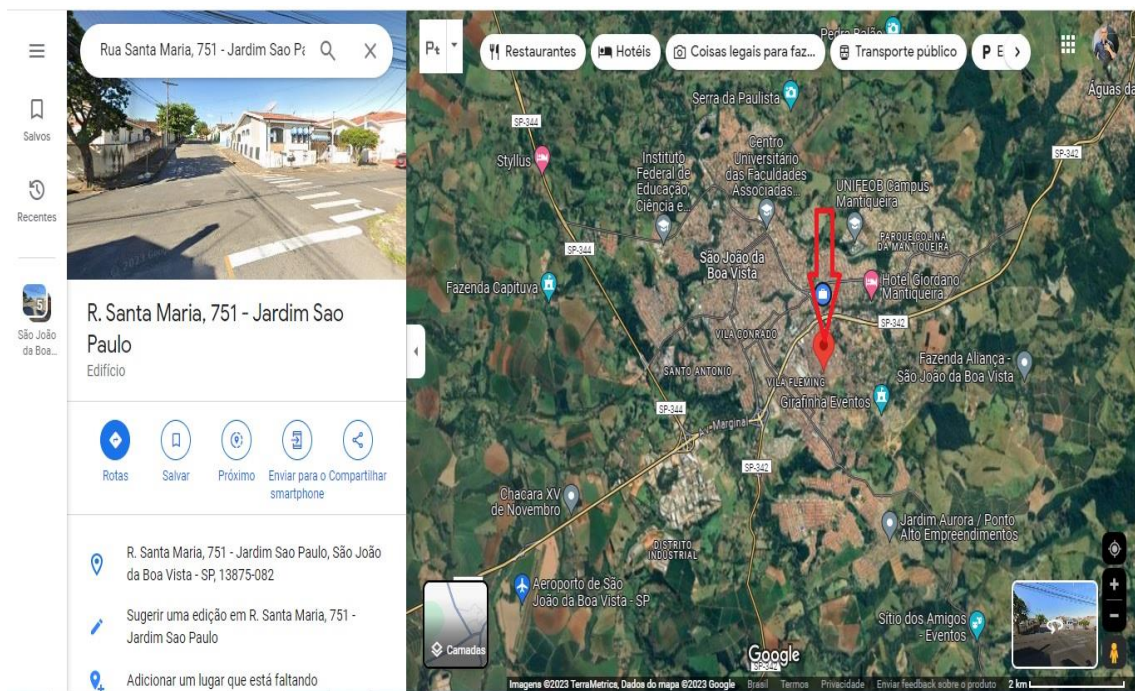


Figura 2

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP,+13875-082/@-21.9820887,-46.8310242,10744m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94c9cba59eba7ddf:0x7a383d3a8db9525f!8m2!3d-21.9847516!4d-46.779614!16s%2Fg%2F11c2h5ypm2?entry=ttu>

****Medidas aproximadas**

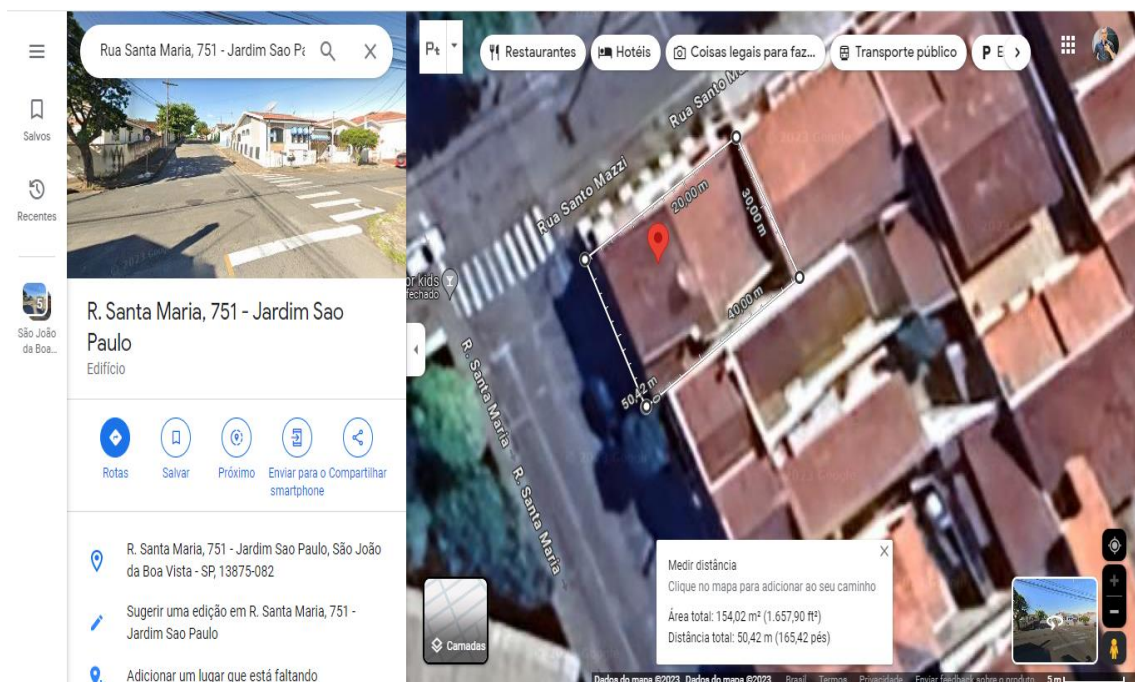


Figura 3

<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP,+13875-082/@-21.9848001,-46.7796814,2m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x94c9c9c9c9c9c9c9:0x7a383d3a8db9525f!8m2!3d-21.9847516!4d-46.779614!16s%2F%2F11c2h5ypm2?entry=ttu>



Figura 4

https://www.google.com.br/maps/@-21.9847564,-46.7798263,3a,47.5y,105.54h,90.32t/data=!3m7!1e1!3m5!1sKM-A6oqKzZ8SUZSI6VbKQ!2e0!6shhttps:%2F%2Fstreetviewpixels-pa.googleapis.com%2Fv1%2Fthumbnail%3Fpanoid%3DKM-A6oqKzZ8SUZSI6VbKQ%26cb_client%3Dsearch.gws-prod.gps%26w%3D86%26h%3D86%26yaw%3D79.10487%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i16384!8i8192?entry=ttu

FONTE: GOOGLE EARTH

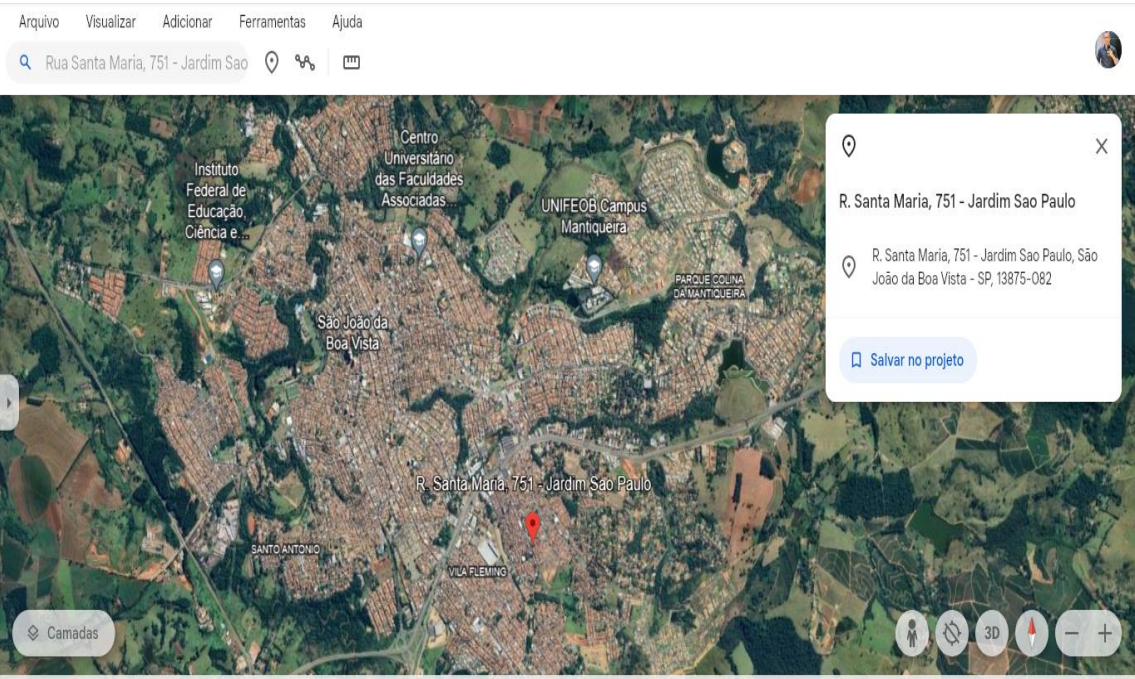


Figura 5

https://earth.google.com/web/search/Rua+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP/@-21.97145247,-46.77603081,778.79060303a,8648.53466778d,35y,0h,0t,0r/data=CrIBGocBEoABCIUweDk0YzljYmE1OWViYtdkZGY6MHg3YTM4M2QzYThkYjk1MjVmGQWvTK4Y_DXAIXrAPGTTY0fAKkVSdWEqU2FudGEqTWfyaWEsIDc1MSAtIEphcmRpBSBTYW8gUGF1bG8sIFPD028gSm_Do28gZGEqQm9hIFZpc3RhICQgU1AYAiABliYKJAKwPlp7Mfg1wBFYy_aqbfk1wBlomCpcmWVHwCEbPzUBGWdHwDoDCgEw

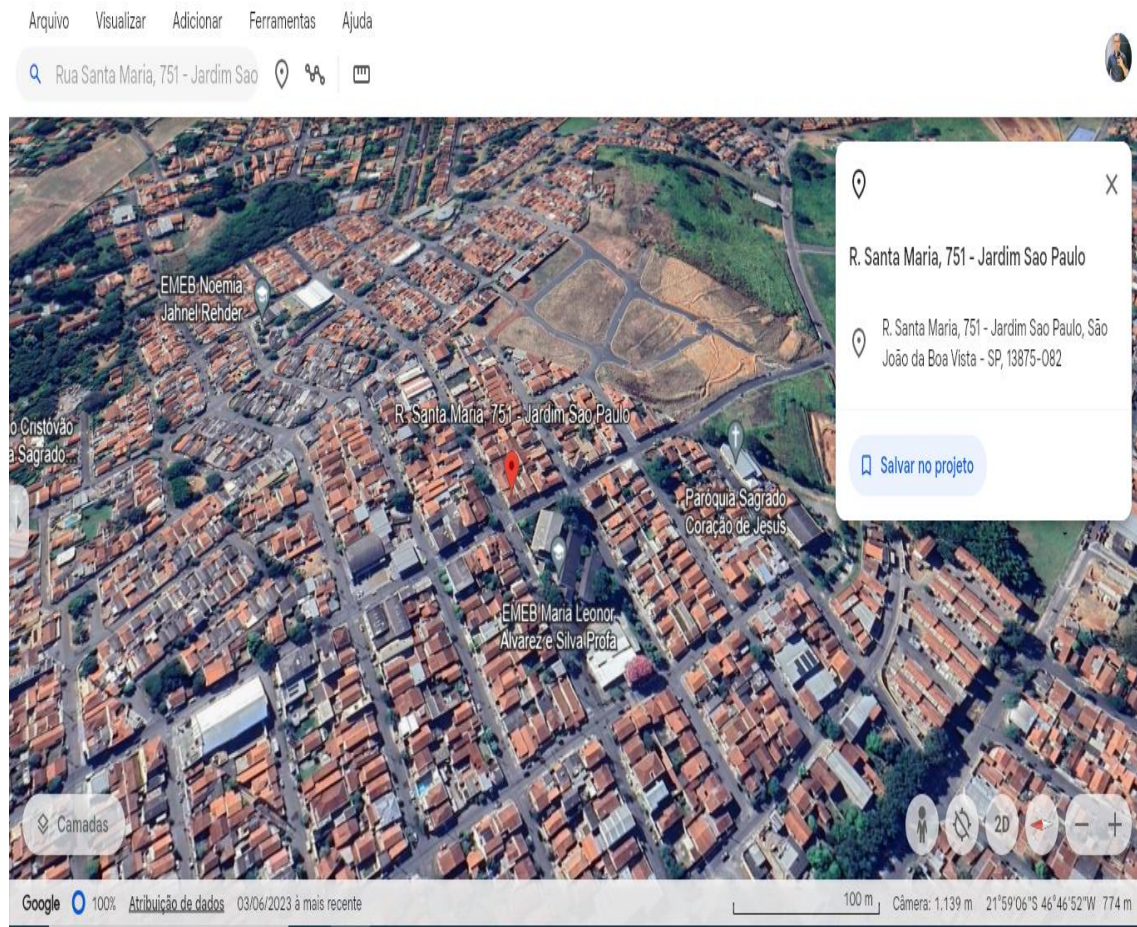


Figura 6

https://earth.google.com/web/search/Rua+Santa+Maria,+751+-+Jardim+Sao+Paulo,+S%C3%A3o+Jo%C3%A3o+da+Boa+Vista+-+SP/@-21.98525664,-46.77928643,788.5129425a,700.98887766d,35y,92.62567767h,60.00207114t,360r/data=CrIBGocBEoABCIUweDk0YzljYmE1OWViYtdkZGY6MHg3YTM4M2QzYThkYjk1MjVmGQWvTK4Y_DXAIXrAPGTTY0fAKkVSdWEqU2FudGEqTWfyaWEsIDc1MSAtIEphcmRpBSBTYW8gUGF1bG8sIFPD028gSm_Do28gZGEqQm9hIFZpc3RhICQgU1AYAiABliYKJAKwPlp7Mfg1wBFYy_aqbfk1wBlomCpcmWVHwCEbPzUBGWdHwDoDCgEw

5. FOTOS DO IMÓVEL



6. MÉTODO AVALIATÓRIO

O valor do imóvel foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, pois considera os anúncios de imóveis similares para se definir o preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral. É o método preferencialmente utilizado e o mais adequado na busca do valor de mercado de imóveis. Para tanto, foi realizada uma composição de amostra representativa de dados de mercado com as mesmas características relevantes, tanto quanto possível contemporâneas, e semelhantes às do imóvel avaliado. **Os paradigmas/anúncios que compõem a amostra se constituem de imóveis cuja localização é no mesmo bairro do imóvel avaliado.** Desse modo, a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram a atribuição da média e a formação do valor de forma bastante fidedigna.

A avaliação imobiliária, de uma forma geral, determina o quanto um imóvel vale para o mercado e o instrumento para a formalização deste procedimento é o Laudo de Avaliação que é um documento técnico que atesta a forma como foi realizado, define a precificação e aponta os critérios adotados como a localização, metragem do imóvel, valor do m², dentre outros fatores relevantes. Os principais métodos de avaliação são: método comparativo de mercado, método evolutivo e o método involutivo.

O **Método Comparativo de Dados de Mercado** considera os anúncios de imóveis similares para se definir o preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral. É o método preferencialmente utilizado e o mais adequado na busca do valor de mercado de imóveis. Para tanto, realiza-se uma composição de amostra representativa de dados de mercado com as mesmas características relevantes, tanto quanto possível contemporâneas, e semelhantes às do imóvel avaliado. Os paradigmas/anúncios que compõem a amostra se constituem de imóveis, cuja localização e metragem se assemelham ao imóvel avaliado de modo a possibilitar a atribuição da média e a formação do valor final a ser estabelecido.

O **Método Evolutivo** consiste em pesquisar terrenos equivalentes ao terreno do imóvel a ser avaliado e atribuir o valor do CUB¹ mensal para a área construída, observando-se o padrão de construção e eventual depreciação. Esse método é o mais indicado para imóveis onde haja escassez de ofertas compatíveis para se comparar ao imóvel que está sendo avaliado. Exemplos: Fazendas, sítios, galpões, terrenos com grande metragem e etc.

O **Método Involutivo** é o mais utilizado por Construtoras e Incorporadoras. Ele consiste na precificação da propriedade de acordo com o aproveitamento eficiente. Ou seja, com base em diversos critérios, é possível avaliar o valor do empreendimento.

¹ **CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil** – É o principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial. O CUB é um indicador monetário que tem como objetivo servir como parâmetro para avaliações e equilibrar a formação dos preços do mercado da construção civil.

Considerando que o imóvel objeto desta reavaliação encontra-se em área urbana com inúmeros outros à venda em sua área de localização, optamos pelo método comparativo para estabelecermos o seu valor de mercado, pois traduz de forma homogênea e precisa o valor do m² da região onde o imóvel está localizado.

7. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO – IMÓVEIS PARADIGMAS

*Imóvel 01

BRAIDO Imobiliária

Home Aluguel Venda Lançamentos Avaliador Mais

Imóveis Favoritos

São João Da Boa Vista-SP Casa - Código 5480

Jardim São Paulo

3 Dormitórios 1 Vaga Coberta 161m² Área Construída

Compartilhar Copiar Favoritar

Valor de Venda **R\$ 450.000,00**

Descrição

<https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/5480/casa-3-quartos-jardim-sao-paulo-sao-joao-da-boa-vista>

*Imóvel 02

Lopes Lançamentos Prontos Aluguel Anuncie seu Imóvel Seja Franqueado Links Úteis

Fale conosco

17 fotos Mapa Rua

Casa com 4 quartos à venda em Jardim São Paulo - SP

Rua Santo Mozi - Jardim São Paulo - São João da Boa Vista/SP

R\$ 450.000
R\$ 2.711 preço ao m²
IPTU R\$ 30

Área total 275m² Área construída 166m² Dormitórios 4 Suítes 2 Banheiros 1 Vagas 2

Fale com um corretor
Preencha os campos abaixo com seus dados e um de nossos corretores entrará em contato.
Seu nome: Digite seu nome
E-mail: Digite seu e-mail Celular: (xx) xxxxxx-xxxx
Forma de contato: Telefone

Entendi

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO666103/venda-casa-4-quartos-sao-joao-da-boa-vista-jardim-sao-paulo?listFrom=busca&listPosition=1>

***Imóvel 03**

jeandromoves@gmail.com

(15) 3623-6358

(15) 3623-4682

f

@

Área do Cliente

JEANDRO

IMÓVEIS

Comprar

Alugar

Sobre

Cadastre seu imóvel

Área do cliente

Contato

Fotos

Mapa

Rua

Casa à venda com 3 quartos no Jardim São Paulo, São João da Boa Vista

Início

São João da Boa Vista

Jardim São Paulo

Cod: 11094

Características do imóvel

3 quartos

4 banheiros

1 vaga

190 m² total

1 sala

1 cozinha

1 lavanderia

VENDA

R\$ 450.000,00

Área total: 190 m²

Área construída: 138 m²

<https://jleandroimoveis.imb.br/imovel/venda/casas/sao-joao-da-boa-vista/jardim-sao-paulo/11094>

8. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL – MATRÍCULA 29.906

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anúncio	https://imobiliariabraido.com.br/imovel/comprar/5480/casa-3-quartos-jardim-sao-paulo-sao-joao-da-boa-vista	https://www.lopes.com.br/imovel/REO666103/venda-casa-4-quartos-sao-joao-da-boa-vista-jardim-sao-paulo?listFrom=busca&listPosition=1	https://jleandroimoveis.imb.br/imovel/venda/casas/sao-joao-da-boa-vista/jardim-sao-paulo/11094
Área Construída	161 m²	166 m²	138 m²
Valor anunciado	R\$ 450.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 450.000,00
Valor por m²	R\$ 2.795,03	R\$ 2.710,84	R\$ 3.260,86

IMÓVEL	VALOR POR M² ÁREA CONSTRUÍDA
1	R\$ 2.795,03
2	R\$ 2.710,84
3	R\$ 3.260,86

TOTAL	R\$ 8.766,73
÷ 3 = MÉDIA	R\$ 2.922,24
MENOS 5% REGATEIO	R\$ 2.776,12

FATOR DE REDUÇÃO DO VALOR DO M² OBTIDO

Ao utilizarmos como referência anúncios de venda, devemos levar em consideração que é prática comum nas transações imobiliárias a negociação do preço final do imóvel, também chamado de preço à vista. Por isso mesmo, também é comum que os anúncios sejam levemente majorados pelos anunciantes para que haja espaço para negociação. Por essa razão, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de **taxa de regateio** e que na prática de avaliação varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. Levando em consideração o potencial de atração de compradores e das características e atrativos do imóvel avaliando, pois imóveis mais atrativos tendem a ter menor espaço de negociação e os menos procurados admitem um desconto maior, aplico a taxa de regateio, para ajustar o valor encontrado, conforme se segue:

Cálculos para a obtenção do valor do m² aplicando a taxa de regateio:

Valor médio do m²	R\$ 2.922,24
- 5% (Taxa de Regateio)	R\$ 146,12
Valor final do m²	R\$ 2.776,12

CÁLCULO APLICADO SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA REAVALIAÇÃO- MATRÍCULA 29.906

ÁREA CONSTRUÍDA m²	117,72 m²
VALOR DO M²	R\$ 2.776,12
VALOR DO IMÓVEL (100%)	R\$ 326.804,84

9. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Por todo o exposto, valendo-se do método comparativo, o Valor Final de Mercado do Imóvel objeto deste Laudo de Reavaliação, localizado na Rua Santa Maria, nº 751, Jardim São Paulo, São João da Boa Vista/SP, devidamente cadastrado na prefeitura municipal com inscrição de número 11.056.0185.001, com área de terreno com 154,00 metros quadrados e 117,72 metros quadrados de área construída, é de **R\$ 326.804,84 (trezentos e vinte e seis mil, oitocentos e quatro reais e oitenta e quatro centavos)**.

MARCOS GUSTAVO DE OLIVEIRA

Oficial de Justiça Avaliador Federal

São João da Boa Vista/SP

16/07/2025

