

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) M.M. JUÍZ(A) DE DIREITO DA  
3ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE ITAPEVA-SP.**

Eu, Handerson William Breda, Oficial de Justiça, nomeado nos autos do **processo nº 1004584-25.2024.8.26.0270**, proposto por **ENZO REIS MASTRANDEA**, contra **FELIPE MASTRANDEA**, em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que me foi confiado, venho apresentar o meu laudo:

**- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**Preliminarmente:**

Inicialmente esclarece 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 para esta avaliação, foi utilizado o **método comparativo**, por meio de pesquisas eletrônicas, nesta data, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário.

**LOCALIZAÇÃO:**

O imóvel, objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Rua Sebastião França da Silva, nº 284, casa 02, Parque São Bento, Sorocaba/SP, CEP 18072-009.

**CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUACÃO:**

A Rua Sebastião França da Silva é de mão dupla e possui calçadas em ambos os lados, sendo totalmente asfaltada.

**MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES:**

A região encontra-se servida dos melhoramentos públicos de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone e internet. A Rua Sebastião França da Silva possui galerias de captação de águas pluviais, iluminação pública e serviços de limpeza e conservação urbana.

### **MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS:**

O local é servido diretamente por transportes públicos e o acesso a eles se dá por meio de pontos de ônibus nas proximidades.

### **TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:**

Os imóveis das proximidades estão, em sua maior parte, ocupados. O bairro é de habitação residencial e comercial de grande densidade.

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

*01 (uma) unidade residencial autônoma designada casa nº 02, integrante do condomínio denominado "Residencial Sebastião França", tendo estrada pelo nº 284 da Rua Sebastião França da Silva, situada no loteamento denominado Parque São Bento, bairro da Cruz de Ferro, com uma área construída privativa de 81,30 metros quadrados, mais a área comum construída de 0,75 metro quadrado, totalizando a área construída de 82,05 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração de 50% ou 0,5 no terreno onde está construído o condomínio. Cabe-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta para a guarda e estacionamento de um veículo de pequeno ou médio porte, em local determinado no estacionamento coletivo do condomínio, designada "vaga 02", mais o direito da área de luz e ventilação de uso comum, contendo área de circulação de pedestres, área permeável e área de serviço coberta, com acesso pela cozinha da unidade, e o direito da área de lazer de uso comum coberta localizada no recuo frontal. Matrícula de número 228.195 registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.*

**AVALIAÇÃO:**

Constatei que o imóvel se trata de um pequeno sobrado geminado, com poucos anos de construção, dividido, na parte térrea, em 01 garagem, 01 sala de TV/jantar, 01 cozinha, 01 lavabo, 01 lavanderia/área de luz e no andar de cima 02 suítes. Em algumas paredes da casa há marcas de infiltração. Além disso, o imóvel necessita de pintura e aparentemente de algumas pequenas reformas/melhorias/manutenções.

Assim, por todos os itens aqui expostos e após pesquisas eletrônicas realizadas, nesta data, para tomada de preço médio de imóveis com características semelhantes na região do bairro Parque São Bento, Sorocaba/SP, este Oficial realizou a avaliação determinada, no valor aproximado de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais). Por fim, S.M.J., e com base nas informações de fls. 557, o **VALOR DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL é de R\$ 82.413,37 (oitenta e dois mil, quatrocentos e treze reais e trinta e sete centavos).**

Observo finalmente que os preços estão em constante oscilação, podendo sofrer variações para mais ou para menos, devido à valorização/desvalorização e até especulações imobiliárias. Além disso, este Oficial não possui conhecimentos e qualificações técnicas para precisar o valor dos direitos aquisitivos de um imóvel, tampouco o "real estado" da edificação ali existente, como a verificação de problemas estruturais, "vícios ocultos", dentre outros. E, ainda, pelos mesmos motivos, não é possível precisar a qualidade dos materiais ali empregados na edificação, quer referente à própria construção/estrutura, quer referente aos "acabamentos".

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo, digitado em (3) três páginas, ao final por mim assinado.

Sorocaba, 09 de fevereiro de 2026.

HANDERSON  
WILLIAM  
BREDA:32421191858

Assinado de forma digital por  
HANDERSON WILLIAM  
BREDA:32421191858  
Dados: 2026.02.09 20:59:33 -03'00'

**OFICIAL DE JUSTIÇA**