

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## Imóvel Uso Misto

Processo nº: 0009257-50.2016.8.26.0079

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Obrigações

Exequente: Carlos Antonio Serafim

Executado: Paulo S.B.Bassoli e Cia Ltda Me e Outros









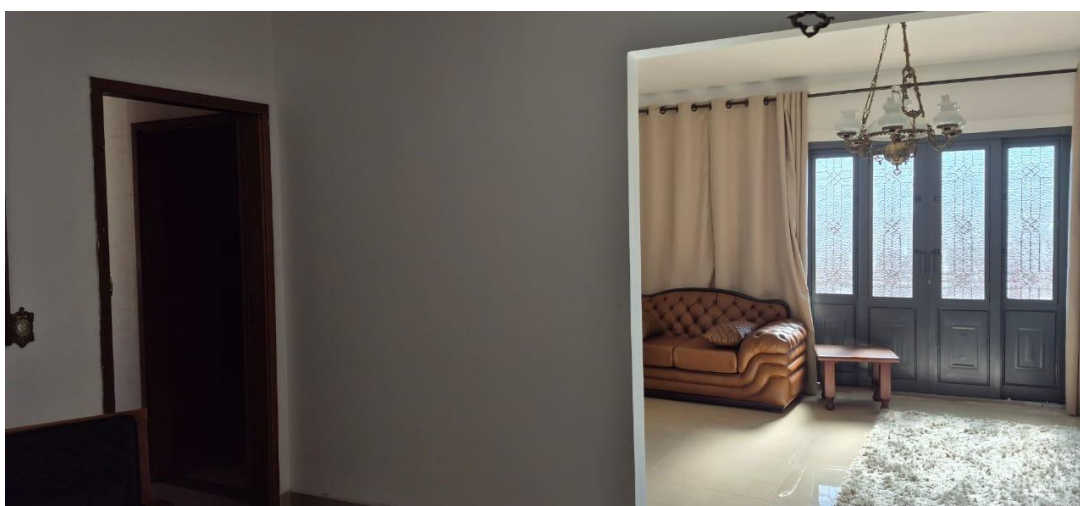




Varanda Superior

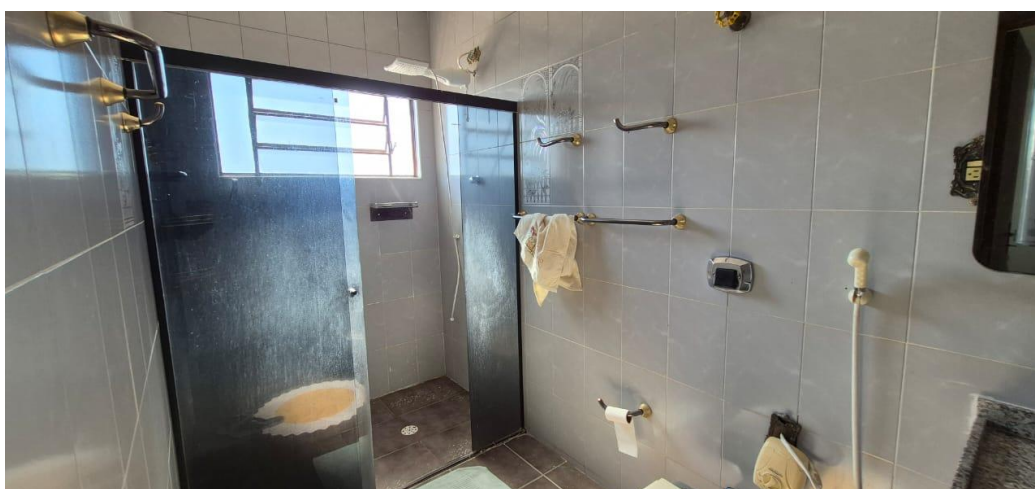


Vista Sala:





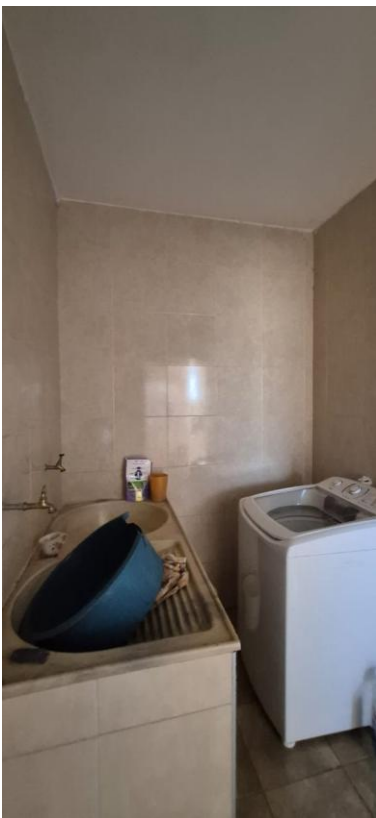








Lavanderia









### 2.3. Relatório dos polos desvalorizantes do IA:

- Falta regularização junto ao CRI – atualização da matrícula, averbação do Imóvel, fatos que vão demandar valores para regularização;
- Tráfego intenso que pode dificultar acesso em horários de pico.
- Limitação de vagas de estacionamento público.

### 2.4. Da Vistoria In Loco do IA:

No dia 22/07/2025 estive no IA e fui recebida pelo Sr. Paulo Sérgio Bongater Bassoli e o Corretor Anderson Santos – Assistente Técnico Creci 157528;

O Sr. Paulo mostrou todas as dependências do IA, com excessão do ponto comercial que aluga, que estava fechado, mas esta descrito como area construída, conf. Inf. Coletadas junto a Prefeitura de Botucatu

Nos trabalhos de vistoria do IA=Imóvel Avaliando a visita foi efetuada In Loco, observando as imediações, topografia do Imóvel IA, localização do IA em relação aos pontos comerciais e de lazer das imediações, pontos comerciais e residenciais disponiveis até 6km do imóvel.

### 2.5. DO IMÓVEL EM RELAÇÃO A LOCALIZAÇÃO NA CIDADE DE BOTUCATU

A região em que se encontra o imóvel possui vias de acesso pavimentadas e bem sinalizadas, garantindo conexão eficiente com os principais bairros e com o centro da cidade. Próximo ao imóvel, encontram-se estabelecimentos comerciais, serviços de saúde, escolas, e opções de transporte público, fatores que contribuem para a comodidade e qualidade de vida dos moradores.

Além disso, a área demonstra bom nível de valorização imobiliária, com predominância de imóveis residenciais e algumas opções de comércio local, o que garante maior segurança e conforto aos moradores. A topografia da região é favorável, sem restrições significativas para construção ou circulação, e o entorno apresenta paisagismo urbano consolidado, conferindo atratividade ao imóvel.



Dessa forma, a padronização das informações permite que a análise seja consistente, objetiva e comparável com outros empreendimentos e regiões, fornecendo uma base sólida para a avaliação mercadológica.

### **3.2. Conclusão Técnica – sobre o IA em relação a localização**

Após análise detalhada da localização do imóvel e da região em que está inserido, conclui-se que o imóvel apresenta posicionamento estratégico em Botucatu, oferecendo acesso facilitado às principais vias da cidade e proximidade a serviços essenciais, como comércios, escolas, unidades de saúde e áreas de lazer.

A infraestrutura urbana disponível, incluindo abastecimento de água, energia elétrica, rede de esgoto, pavimentação e iluminação pública, encontra-se adequada e compatível com padrões da cidade, proporcionando conforto e segurança aos usuários.

O entorno do imóvel apresenta boa valorização imobiliária, com predominância de residências e comércio local consolidado, refletindo estabilidade e potencial de liquidez no mercado.

Portanto, considerando os aspectos de localização, acessibilidade, infraestrutura e entorno urbano, a conclusão técnica indica que o imóvel se encontra em uma posição favorável, o que contribui positivamente para sua avaliação mercadológica e viabilidade de negociação.























## 7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerra-se, portanto, nesta data, os trabalhos de avaliação de imóvel para fins judiciais solicitados por V. Exa., com a elaboração do laudo conclusivo, que servirá como instrução processual. Me coloco a inteira disposição para quaisquer esclarecimentos pertinentes a elaboração do trabalho técnico apresentado.

Botucatu, 13 de Agosto de 2025.



*Jussara Andréa Dias Lima*

PERITA JUDICIAL

Corretora e Avaliadora de Imóveis / Perita Judicial

CRECI/SP 211807f CNAI 41566















## 11. Documentação juntada Prefeitura Botucatu

### 11.1 – Certidão Positiva do Imóvel



#### PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

CNPJ: 46634101000115  
MUNICÍPIO DE BOTUCATU - Telefone: (14) - 38111400  
PRAÇA PROFESSOR PEDRO TORRES, 100 - Centro  
Certidão positiva do cadastro imobiliário



#### CERTIDÃO POSITIVA Nº 221978/2025

Contribuinte PAULO		CPF/CNPJ XXX.643.408-XX		RG/Inscr.Estadual	Cadastro 000023552	Inscr. Municipal 09.0044.0012		
Endereço Rua DOMINGOS CARIOLA, nº 10 - VILA EDEN				CEP 18611830				
Dados Complementares								
Distrito		Sector 09	Quadra 0044	Lote 0012	Loteamento VILA EDEN		Quadra Lot. A	Lote Lot. 007
Área Territorial 390,00	Área Edificada 471,30	Testada Principal 30,00	V.V. Territorial 9.829,63	V.V. Edificado 80.893,16	V. venal total 90.722,79	V. Territorial 95.573,40	V. Edificado 402.377,08	V.V. Total 497.950,48
Sócios / Co-proprietários								
Nome PAULO		CPF/CNPJ XXX.643.408-XX		Cidade BOTUCATU-SP				
<b>ESSE CADASTRO POSSUI DÉBITOS</b>								

Ressalvando o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que o mesmo **ENCONTRA-SE com Débitos em aberto** com os cofres Municipais até a presente data.

**IMPORTANTE:** Ressalta-se que essa certidão refere-se exclusivamente aos **Tributos Imobiliários**, bem como aos nomes e números nela grafados, não abrangendo nome ou números diferentes, ainda que próximos, semelhantes ou resultantes de erro de grafia. Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Certidão emitida em conformidade com a lei nº 2.405 de 30/11/1983 e, sua validade é de 180 dias.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU, 13 de agosto de 2025

Documento válido até: 09/02/2026

Código para consulta da autenticidade: 98361D809972F878

Acesse <https://botucatu.florilli.app:2053/api/sia/portal/servicos>, menu documentos > autenticidade de documentos e informe o código para consulta.





