

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA  
JUDICIAL DA COMARCA DE PENÁPOLIS**

**Processo n.º 0005404-47.2021.8.26.0438**

**Mandado n.º 438.2023/021183-6**

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Aos vinte (20) dias do mês de novembro (11) do ano de dois mil e vinte e três (2023), em cumprimento ao mandado anexo, expedido nos autos do processo em epígrafe, **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **BANCO DO BRASIL S/A** move contra **LUIS CARLOS FERRARI e outro** em trâmite na 3ª Vara Judicial nesta comarca de Penápolis, dirigi-me, Oficial de Justiça ao final assinado, à Avenida D. Pedro II n.º 569, Centro, Glicério, nesta comarca de Penápolis/SP, onde, depois de observadas às formalidades legais, **PROCEDI** à **AVALIAÇÃO** do imóvel penhorado nestes autos, nos seguintes termos:

**1) LOCALIZAÇÃO**

**a) Acesso**

O imóvel, objeto do presente auto de avaliação, situa-se na região central de Glicério, precisamente na Avenida D. Pedro II n.º 569, Centro, nesta comarca de Penápolis-SP, distante 550 metros da igreja matriz e 3 Km da Rodovia Marechal Rondon; 33,1 Km de Araçatuba/SP; 19,2 Km de Birigui/SP e 23,2 Km de Penápolis/SP.

**b) Características dos logradouros de situação**

A Avenida D. Pedro II, Centro, é pavimentada e desenvolve-se em pista simples, mão dupla de direção e conta com guias e sarjetas, passeios para pedestres e arborização.

**c) Tipo da ocupação circunvizinha**

A área do imóvel situa-se em área central da urbe, ótima localização, tendo como vizinho a estação ferroviária e o Lar do Vovô. Em um raio de 800 metros há vários comércios como

postos de gasolina, agência bancária, supermercados, padarias, farmácias, escola estadual de ensino médio e escola fundamental municipal, pizzaria, restaurante, UBS e creche.

#### d) Serviços públicos

A região central conta com rede de água e esgoto, iluminação pública, praças, limpeza e conservação de vias, coleta de lixo, UBS, escolas de ensino fundamental e médio e creches.

#### Vista área/localização do imóvel na cidade



#### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NA MATRÍCULA

Um terreno urbano medindo onze metros (11,00) de frente, igual metragem na linha dos fundos, por quarenta e quatro metros (44,00) de cada lado e da frente aos fundos, equivalente a quatrocentos e oitenta e quatro metros quadrados (484,00 mts<sup>2</sup>), provido de infraestrutura como água, esgoto, luz, guias e sarjetas, localizado à Avenida D. Pedro II, na cidade, distrito e município de Glicério, desta comarca de Penápolis, estado de São Paulo, confrontando pelo lado esquerdo de quem olha de frente para o imóvel com propriedade de Magali da Silva Rocha, do lado direito com propriedade dos proprietários, e nos fundos com propriedade de Juarez & Reche, distante vinte e dois metros da Rua Enoch José de Castilho, lado par da numeração dos prédios. Averbação 008: Construção de um prédio

residencial de 253,19 metros quadrados. **Matrícula no CRI de Penápolis sob número 21.565.**

### **DATA DA VISTÓRIA**

A vistoria do imóvel foi realizada em 16 de novembro de 2023.

### **VISTORIA E SITUAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel tem boa localização em face ao centro, considerando a igreja matriz, próximos de serviços públicos e comércios. A construção é de alvenaria, telhado estrutura de madeira coberta com telhas romanas, laje pré-moldada (exceto garagem e varanda), entrada com portão social e basculante para veículos, piso e revestimento cerâmicos, composta de uma sala comercial (porta e janela de vidro temperado), garagem com forro de PVC, sala de estar, sala de TV, copa, cozinha, uma suíte, dois dormitórios circulação e hall entre ambos, BWC social e, nos fundos, varanda forrada de PVC e mais um quarto e BWC, ambos de laje, uma despensa e um corredor, totalizando 287,28 mts<sup>2</sup>, padrão normal e encontra-se em bom estado de conservação.

### **Foto da fachada**



## **METODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado e considerando a realidade mercadológica local. Pesquisei lotes de terrenos e casas à venda na cidade e, quanto às construções e benfeitorias, usei base de dados do SindusCon – SP do preço do metro quadrado padrão normal com desoneração (R-1) do mês de outubro de 2023, considerando a construção pronta, depreciando-a utilizando o trinômio padrão, tempo e estado de conservação das construções/benfeitorias em cotejo com preços de imóveis à venda na cidade e em pesquisas realizadas em sites de imobiliárias.

### **AVALIAÇÃO**

#### **Valor do terreno (média auferida em terrenos à venda na urbe)**

Fórmula

$V_t = \text{valor do terreno}$

$A_t = \text{área do terreno}$

$V = \text{valor unitário básico de terreno por metro quadrado}$

Tem-se

$V_t = A_t \times v$

$V_t = 484 \text{ mts}^2 \times 250,00 \text{ mt}^2$

$V_t = \text{R\$ } 121.000,00$

#### **Valor das construções**

O valor da construção calculei com base no Boletim Econômico – outubro de 2023 do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon – SP), onde consta que o custo da construção padrão normal com desoneração (R-1) no estado é de R\$ 2.181,82

$V_b = V_c \times A \times F_d$ , onde

$V_b = \text{Valor total das benfeitorias}$

$V_c = \text{Valor unitário da construção}$

$A = \text{área da construção}$

$F_d = \text{fator de depreciação da construção}$

O valor da depreciação é baseado no estado de conservação, tempo e padrão das construções/benfeitorias, da seguinte maneira:

Construção de padrão normal e nova.....	: 1,00
Construção de padrão normal e ótimo estado de conservação (seminova).....	: 0,80
Construção de padrão normal e bom estado de conservação.....	: 0,60
Construção de padrão normal e regular estado de conservação.....	: 0,40
Construção de padrão normal e mau/péssimo estado de conservação.....	: 0,20

Calculando:

$$V_c = V_b \times A \times F_d.$$

$$V_c = R\$ 2.181,82 \text{ mt}^2 \times 287,28 \text{ mts}^2 \times 0,60$$

$$V_c = \mathbf{R\$ 376.075.95}$$

**Valor total do imóvel**

$$V_t + V_c = \mathbf{R\$ 121.000,00 + 376.075.95}$$

### AVALIAÇÃO

Por todos os itens, considerações e cálculos acima expostos, **AVALIO** o imóvel de matrícula 21.565 (terreno e construções/benfeitorias), arredondando o preço final, em **R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)**. Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto, digitado em uma lauda, ao final, por mim assinado, ficando à disposição para eventuais esclarecimentos.

Penápolis, 20 de novembro de 2023.

(assinado digitalmente)

José Ailton Tognon

Matrícula 318.710-3