

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA
COMARCA DE PENÁPOLIS**

Processo n.º 0000360-81.2020.8.26.0438

Mandado n.º 438.2023/021846-6

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos quinze (15) do mês de janeiro (01) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), em cumprimento ao mandado anexo, expedido nos autos do processo em epígrafe, **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **MÁRIO DUARTE ADVOGADOS ASSOCIADOS** move contra **GAUDÊNCIO TORREZAN e outro**, em trâmite na Primeira Vara desta comarca, dirigi-me, eu, Oficial de Justiça ao final assinado, à Rua Doutor Ramalho Franco n. 2.776, Jardim Santa Terezinha, nesta cidade e comarca de Penápolis/SP, onde, depois de observadas às formalidades legais, **PROCEDI** à **AVALIAÇÃO** da parte ideal correspondente a 50% do imóvel penhorado nestes autos, nos seguintes termos:

LOCALIZAÇÃO

a) Acesso

O imóvel, objeto do presente auto de avaliação, situa-se na Rua Doutor Ramalho Franco n.º 2776, Jardim Santa Terezinha, Altino Vaz de Melo, Residencial Jardim Santa Terezinha, entre as Ruas Felipe de Freitas e Joaquim Veiga Araújo, nesta cidade e comarca e Penápolis-SP, 2 KM do centro da urbe, considerando a Igreja Matriz.

b) Características dos logradouros de situação

O logradouro Doutor Ramalho Franco, importante rua da cidade, desenvolve-se em via simples e asfaltada com mão dupla de direção. Conta com passeios para pedestres, iluminação pública, praça e arborização.

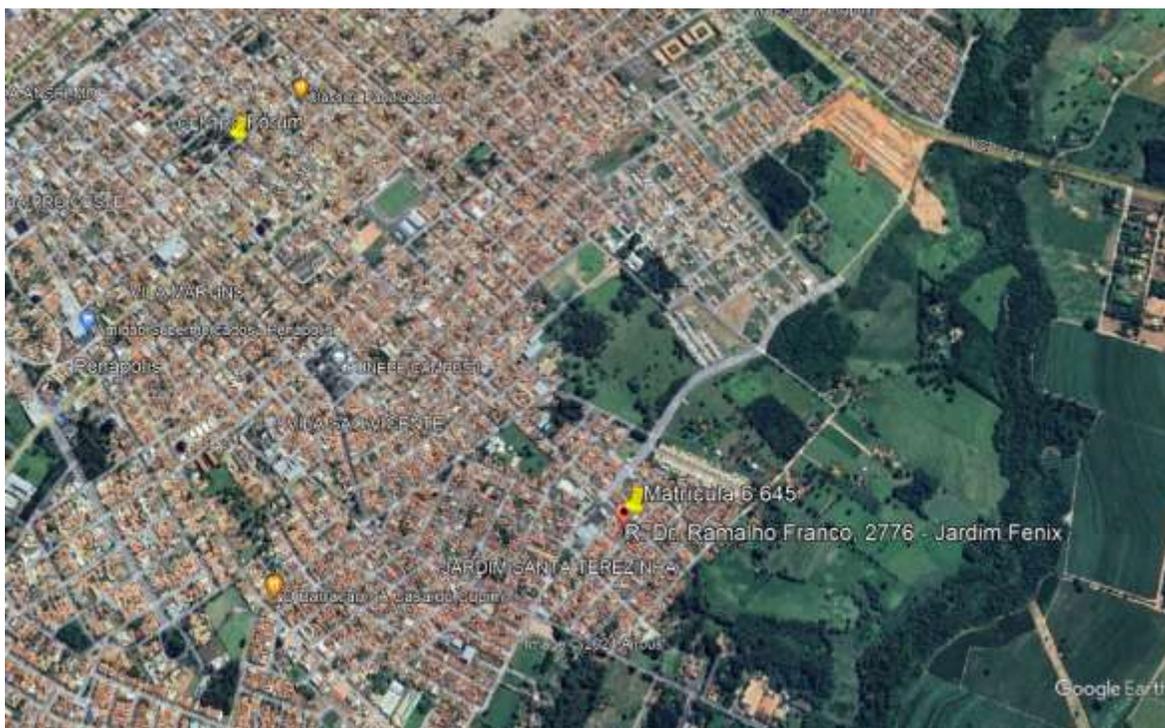
c) Tipo da ocupação circunvizinha

O Jardim Santa Terezinha e bairros próximos são predominantemente residenciais, padrões de construções populares, eventualmente médios, e dois condomínios de casas populares denominados Manacás e Paineiras. Há poucos comércios no próprio bairro e proximidades.

d) Serviços públicos

O próprio bairro e vilas próximas contam com serviços de coleta de lixo e de produtos recicláveis, rede viária asfaltada, esgoto, água tratada, transporte público, iluminação, escolas de ensino fundamental e médio, UBS Macro III, creches e biblioteca municipal.

Imagem área da Localização



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO TERMO DE PENHORA

Em Penápolis, aos 07 de junho de 2022, no Cartório da 1ª Vara, do Foro de Penápolis, em cumprimento à r. decisão nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): 50% do imóvel objeto da matrícula 6.645 do Cartório de Registro de Imóveis de Penápolis/SP, Lote de terreno sob n.º 13, da quadra 10, do loteamento denominado Jardim Santa Terezinha, nesta cidade, medindo 11,00 metros de

frente, igual metragem na linha dos fundos, por 23,00 metros de cada lado e da frente aos fundos, confrontando pela frente com a rua Dr. Ramalho Franco, pelo lado direito de quem olha o imóvel de frente, com Danys Ortiz de Souza, pelo lado esquerdo com Luiz Leite de Lima, e nos fundos com Antonio Barbosa Cruz, terreno esse localizado a 11,00 metros da esquina formada pela rua Dr. Felipe de Freitas com a referida rua Dr. Ramalho Franco, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Dr(a)(s) Maria Aparecida Farias, CPF nº 060.286.868-83, RG 23.312.613.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NA MATRÍCULA

Um lote de terreno sob n.º 13, da quadra 10, do loteamento denominado Jardim Santa Terezinha, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 23,00 metros de cada lado e da frente aos fundos, confrontando pela frente com a rua Dr. Ramalho Franco, pelo lado direito de quem olha o imóvel de frente, com Danys Ortiz de Souza, pelo lado esquerdo com Luiz Leite de Lima, e nos fundos com Antonio Barbosa Cruz, terreno esse localizado a 11,00 metros da esquina formada pela rua Dr. Felipe de Freitas com a referida rua Dr. Ramalho Franco. Averbação 003 consta a construção de um prédio residencial com área de 69,34 mts², composto de oito cômodos, sendo dois dormitórios, uma cozinha, uma copa/sala, um hall, um BWC, uma área de serviços e uma varanda. **Matrícula** no Cartório de Registro de Imóveis de Penápolis sob **n.º 6.645**.

DATA DA VISTÓRIA

A vistoria do imóvel foi realizada em 13/01/2024.

VISTORIA E SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno de matrícula 6.645 tem 253 mts² e, atualmente, há dois prédios residenciais no local: uma casa na frente com 139,13 mts² e outra nos fundos com 75,97 mts². As Construções são de alvenaria e coberta com telhas cerâmicas, padrão baixo, antigas (mais de 20 anos) e ausente manutenção e consertos preventivos, ambas estão em regular estado de conservação. Localiza-se em logradouro importante, mas de pouco interesse de investimento e próximos a bairros populares e carente de crescimento demográfico.

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 à venda no Jardim Santa Terezinha e bairros diversos o mais próximo possível do endereço: Vila Formosa, Vila Paulista, Vila São Vicente, Jardim Primavera, Gargione, MaisSolar e Vila Santa Izabel. Quanto às construções e benfeitorias usei base de dados do SindusCon – SP do preço do metro quadrado custo unitário básico (CUB) padrão baixo (R-1) do mês de dezembro/2023, cujo valor é R\$ 1.798,18, considerando a construção pronta e depreciando-a baseado no trinômio tempo, padrão e estado de conservação em cotejo com preços de imóveis residenciais à venda em sites e imobiliárias.

AVALIAÇÃO

Valor do terreno (média auferida em terrenos à venda nas proximidades)

Fórmula

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno

V = valor unitário básico de terreno por metro quadrado

Tem-se

$$V_t = A_t \times v$$

$$V_t = 253 \text{ mts}^2 \times 350,00 \text{ mt}^2$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 88.550,00}$$

Valor das construções

O valor da construção calculei com base no Boletim Econômico (CUB) de dezembro de 2023 do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon – SP), onde consta que o custo da construção padrão baixo (R-1) no estado é de R\$ 1.798,18.

$$V_b = V_c \times A \times F_d, \text{ onde}$$

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

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

$$A = \text{área da construção}$$

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

O valor da depreciação é baseado no estado de conservação das benfeitorias, da seguinte maneira:

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

Calculando:

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

$$V_c = 1.798,18 \text{ m}^2 \times 215,10 \text{ m}^2 \times 0,40$$

$$V_c = \mathbf{R\$ 154.715,40}$$

Valor total do imóvel

$$V_t + V_c = \mathbf{R\$ 88.550,00 + 154.715,40 = R\$ 243.265,40}$$

Por todos os itens, considerações e cálculos acima expostos, **AVALIO** a parte ideal correspondente a **50% do imóvel de matrícula 6.645** (terreno e construções), arredondando o preço final, em **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)**. Nada mais

havendo a avaliar, encerro este auto, digitado em uma lauda, ao final, por mim assinado digitalmente nos autos.

Penápolis, 15 de janeiro de 2024.

(assinado digitalmente)

José Ailton Tognon

Matrícula 318.710-3