

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

Processo n.º 1001830-28.2023-28.2023.8.26.0438 – 571/23

Mandado n.º 438.2023/006665-8

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e dois (22) dias do mês de maio (05) do ano de dois mil e vinte e três (2023), em cumprimento ao mandado anexo, expedido na Carta precatória em epígrafe, **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **LUIZ CARLOS RODRIGUES BORINI e outro** move contra **H. SANTOS BRITO LOTEAMENTO LTDA ME**, em trâmite pela 2ª Vara Cível da Comarca de Birigui/SP, processo n.º 0002369-61.2022.8.26.0077, dirigi-me, eu, Oficial de Justiça ao final assinado, ao Condomínio Castelmare II, Bairro Macuquinho, cidade de Glicério, comarca de Penápolis/SP, onde, depois de observadas às formalidades legais, **PROCEDI** à **AVALIAÇÃO** dos imóveis penhorados nos autos do Juízo deprecante acima citado, nos seguintes termos:

1) LOCALIZAÇÃO

a) Acesso

Os imóveis, objetos do presente laudo de avaliação, situa-se no condomínio de ranchos Paraíso I e II, Guarujá, Castelmare e, os lotes penhorados, situados no Castelmare 2, cidade de Glicério, Bairro Macuquinho, comarca de Penápolis-SP. O acesso, partindo de Penápolis, é pela estrada vicinal Francisco Salla, e partindo de Glicério pela estrada vicinal

Francisco Barbosa de Carvalho. Distante 29 Km de Penápolis; 20 Km de Glicério; 39 Km de Birigui; 54 Km de Araçatuba; 11 Km de Brejo Alegre; e 25 Km de Buritama.



b) Características dos logradouros de situação

As duas estradas vicinais de acesso aos imóveis, tanto partindo de Penápolis como de Glicério, são asfaltadas, pista simples e mão dupla de direção com acostamento. As estradas, tanto partindo de Glicério (Francisco Barbosa de Carvalho) como de Penápolis (Francisco Salla) encontram-se em bom estado de conservação, foram totalmente recapeadas recentemente, ambas se encontram no trevo da Olaria R-1 até chegar à via, perpendicular à direita, que dá acesso ao condomínio. Esta estrada, por sua vez, é de terra batida e bom estado de conservação, até a portaria tem distância de 2,2 Km. Os logradouros do condomínio e outros vizinhos são de terra batida, normalmente estão sempre em bom estado, não há vias asfaltadas, guias ou sarjetas.

c) Tipo de ocupação circunvizinha

O condomínio de ranchos Castelmare 2 é composto de vários ranchos, ficam ao largo das margens da represa do Rio Bonito, além dele, há os loteamentos Castelmare, Guarujá e

Paraíso I e II, no entanto, a portaria de acesso é única. As construções, por sua vez, são de padrões baixo, médio e médio-alto.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO TERMO DE PENHORA

.

DATA DAS VISTÓRIAS

As vistorias dos imóveis foram realizadas em 13 e 22 de maio de 2023.

METODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado. Pesquisei valores de lotes à venda ou vendidos recentemente, inclusive no próprio loteamento Castelmare II, e demais loteamentos que fazem parte do condomínio onde se situam os imóveis. Nos lotes indicados, só havia um terreno com área construída, a de matrícula n.º 41.554 do CRI de Penápolis/SP, localizado na Rua das Azaleias n.º 155, cuja edificação e posse pertence à Sra. Suney Cristina Almeida Pelegrine. Neste caso, apliquei base de dados do SindusCon – SP do preço do metro quadrado padrão baixo (R-1) do mês de março de 2023 cujo valor é R\$ 1.757,31, considerando a construção pronta, depreciando-a, utilizando o trinômio padrão, tempo e estado de conservação das construções/benfeitorias em cotejo com preços de ranchos à venda ou vendidos recentemente no condomínio.

SITUAÇÃO/VISTORIA

O loteamento Castelmare 2 têm boa estrutura condominial e acesso com portaria 24 horas, há energia elétrica, iluminação, poço profundo com sistema de distribuição de água potável, Internet com wi-fi, porém não há calçamento, guias/sarjetas e/ou pavimentação nos logradouros, o município, por sua vez, presta serviços de coleta de rejeitos sólidos e linha de ônibus escolar para transporte de alunos. A localização do condomínio é boa em face às cidades da região com acesso por vias asfaltadas. Os lotes ficam, aproximadamente, 300 a metros do rio, mas há áreas comuns de lazer, embarcadouros, passarelas para pesca, quiosques com churrasqueiras, playground, duchas, lago com chafariz, academia ao lar livre e áreas verdes (Anexo III). As construções do condomínio, especificamente do Castelmare 2, são de padrão baixo a médio, embora os demais loteamentos tenham ranchos com padrão médio/alto, inclusive construções às margens da represa.

AVALIAÇÃO FINAL DOS LOTES/CONSTRUÇÕES - TABELA ABAIXO

Item	Matrícula	Lote	Quadra	mts ² lote	mts ² construção	Avaliação construção	Valor final ⁽¹⁾
01	41.538	03	A	281,89	00		45.000,00
02	41.539	04	A	267,77	00		43.000,00
03	41.544	09	A	250,14	00		40.000,00
04	41.545	10	A	250,14	00		40.000,00
05	41.551	16	A	260,05	00		43.000,00
06	41.552	17	A	281,45	00		45.000,00
07	41.553	18	A	281,62	00		45.000,00
08	41.554	19	A	267,63	48 ⁽²⁾	67.000,00	110.000,00
09	41.557	22	A	250,14	00		40.000,00
10	41.565	01	B	260,61	00		43.000,00
11	41.574	10	B	250,14	00		40.000,00
12	41.575	11	B	250,14	00		40.000,00
13	41.579	15	B	281,45	00		45.000,00
14	41.580	16	B	260,05	00		43.000,00
15	41.591	27	B	250,14	00		40.000,00
16	41.592	28	B	267,77	00		43.000,00
17	41.593	29	B	281,89	00		45.000,00
18	41.594	30	B	281,89	00		45.000,00
19	41.595	01	C	260,61	00		43.000,00
20	41.596	02	C	250,14	00		40.000,00
21	41.599	05	C	250,14	00		40.000,00
22	41.600	06	C	250,14	00		40.000,00
23	41.601	07	C	250,14	00		40.000,00
24	41.602	08	C	250,14	00		40.000,00
25	41.603	09	C	250,14	00		40.000,00
26	41.605	11	C	250,14	00		40.000,00
27	41.606	12	C	250,14	00		40.000,00
28	41.607	13	C	267,63	00		43.000,00
29	41.608	14	C	281,62	00		45.000,00

⁽¹⁾ preço do lote conforme anexo I.

⁽²⁾ metragem quadrada aproximada e avaliação da construção conforme anexo II.

Penápolis, 22 de maio de 2023.

(assinado digitalmente nos autos)

José Ailton Tognon

Oficial de Justiça

Anexos:

- I) Método e avaliação dos lotes pela média auferida;
- II) Método, avaliação e descrição da construção do lote de matrícula n.º 41.554 do CRI de Penápolis;
- III) Fotos das áreas de lazer em comum dos condomínios; e
- IV) Tabela dos lotes penhorados com endereços e inscrições no município de Glicério.

3ª VARA JUDICIAL

Processo.: 1001830-28.2023.8.26.0438

Requerente: Luiz Carlos Rodrigues Borini

Requerido: H. dos Santos Brito Loteamentos Ltda-ME

ANEXO I

AVALIAÇÃO DOS LOTES

Valor do terreno (média auferida em terrenos à venda/vendidos recentemente no loteamento Castelmare II).

Fórmula

Vt = valor do terreno

At = área do terreno

V= valor unitário básico de terreno por metro quadrado

Tem-se

$Vt = At \times v$

$Vt = 281,89 - 281,62 - 281,45 - 267,77 - 260,61 - 250,05 - 250,14$

$mts^2 \times R\$ 160,00 \text{ mt}^2$

$Vt = R\$ 45.102,40$ com áreas de 281,89/281,62/281,45 mts^2

$Vt = R\$ 42.843,20$ com áreas de 267,77/260,61/260,05 mts^2

$Vt + R\$ 40.022,40$ com áreas de 250,14 mts^2

Por fim, os valores dos lotes serão arredondados no auto de avaliação com os mesmos preços de lotes mais próximos das mesmas metragens, considerando sempre o de maior dimensão, haja vista à localização deles no loteamento, normalmente em esquinas e vias de acesso mais acessíveis.

3ª VARA JUDICIAL**Processo.: 1001830-28.2023.8.26.0438****Requerente: Luiz Carlos Rodrigues Borini****Requerido: H. Dos Santos Brito Loteamentos Ltda - ME****ANEXO II**

Avaliação da construção (posse de Suney Cristina Almeida Pelegrine), composta de quarto, BWC e cômodo com dois ambientes: sala e cozinha, laje, piso cerâmico, casa com menos de dois anos de construção (seminova).

O valor da construção/benfeitorias calculei com base no Boletim Econômico – março 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) é de R\$ 1.757,31 (desonerado).

$$Vb = Vc \times A \times Fd, \text{ onde}$$

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

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

$$A = \text{área da construção}$$

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

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

Construção de padrão baixo e nova.....	1,00
Construção de padrão baixo e 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 estado de conservação.....	0,20

Calculando:

$$Vc = Vb \times A \times Fd$$

$$Vc = 1.757,31 \text{ m}^2 \times 48 \text{ m}^2 \times 0,80$$

$$Vc = \text{R\$ 67.480,32}$$



3ª VARA JUDICIAL

Processo.: 1001830-28.2023.8.26.0438

Requerente: Luiz Carlos Rodrigues Borini

Requerido: H. Dos Santos Brito Loteamentos Ltda - ME

ANEXO III

FOTOS DAS ÁREAS DE LAZER EM COMUM

- 1) Prainha/embarcadouro/passarela/quiosques e lagoa com chafariz
Loteamento Castelmare I e II





- 2) Prainha/embarcadouro/passarela/quiosques/playground e academia ao lar livre
Loteamento Paraíso I e II





ANEXO IV

Matrícula – Lote – Quadra – Mt² – Endereço – Inscrição

Item	Matrícula	Lote	Quadra	mt ²	Endereço	Inscrição Municipal
01	41.538	03	A	281,89	Rua das Palmeiras n.º 132	4743
02	41.539	04	A	267,77	Rua das Palmeiras n.º 120	5413
03	(*)41.544	09	A	250,14	Rua das Orquídeas n.º 94	5418
04	41.545	10	A	250,14	Rua das Orquídeas n.º 84	5419
05	41.551	16	A	260,05	Rua das Azaleias n.º 119	5425
06	41.552	17	A	281,45	Rua das Azaleias n.º 131	5426
07	41.553	18	A	281,62	Rua das Azaleias n.º 143	5427
08	41.554	19	A	267,63	Rua das Azaleias n.º 155	5428
09	(*)41.557	22	A	250,14	Rua dos Cravos n.º 53	5431
10	41.565	01	B	260,61	Rua das Palmeiras n.º 100	5440
11	(*)41.574	10	B	250,14	Rua das Orquídeas n.º 53	5449
12	(*)41.575	11	B	250,14	Rua das Orquídeas n.º 43	4744
13	41.579	15	B	281,45	Rua das Azaleias n.º 73	4747
14	41.580	16	B	260,05	Rua das Azaleias n.º 61	4748
15	(*)41.591	27	B	250,14	Rua dos Antúrios n.º 134	4756
16	41.592	28	B	267,77	Rua das Palmeiras n.º 62	5467
17	41.593	29	B	281,89	Rua das Palmeiras n.º 74	5468
18	41.594	30	B	281,89	Rua das Palmeiras n.º 86	5469
19	41.595	01	C	260,61	Rua das Palmeiras n.º 44	4757
20	41.596	02	C	250,14	Rua dos Antúrios n.º 133	5471
21	41.599	05	C	250,14	Rua dos Antúrios n.º 103	5474
22	41.600	06	C	250,14	Rua dos Antúrios n.º 93	4758
23	41.601	07	C	250,14	Rua dos Antúrios n.º 83	4759
24	41.602	08	C	250,14	Rua dos Antúrios n.º 73	5477
25	41.603	09	C	250,14	Rua dos Antúrios n.º 63	5478
26	41.605	11	C	250,14	Rua dos Antúrios n.º 43	5480
27	41.606	12	C	250,14	Rua dos Antúrios n.º 33	5481
28	41.607	13	C	267,63	Rua das Azaleias n.º 43	5482
29	41.608	14	C	281,62	Rua das Azaleias n.º 31	5483

Obs. (*) No cadastro da Prefeitura Municipal de Glicério, constam como sendo proprietários:

Matrícula n.º 41.544, desde 31/03/2017 em nome de Paulo César Herrero Lucena;

Matrícula n.º 41557, desde 01/01/2012 em nome de Maurício Mariano;

Matrícula n.º 41.574, desde 01/03/2021 em nome de Halisson Henrique de Oliveira Teossi;

Matrícula n.º 41.575, desde 01/01/2012 em nome de Henrique Lois Marchioni; e

Matrícula n.º 41.591, desde 27/12/2018 em nome de Dacir Fernandes de Souza.