

AUTO DE REAVALIAÇÃO

fls. 83

Aos 02 dias do mês de dezembro do ano de 2022, a fim de dar cumprimento à carta precatória expedida nos autos da ação de Cumprimento de Sentença que T.M. Distribuidora de Petróleo Ltda. move em relação a Ecolmar Petróleo Marília Ltda. e outros (Processo Físico n.º 0005993-31.2001.8.26.0344 - 3.ª Vara Cível da Comarca de Marília/SP), **PROCEDI À REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL**, conforme segue:

Preliminarmente, este Oficial de Justiça esclarece que os critérios utilizados para fixação do valor do bem são: **comparação de preços**, pelo qual o valor de venda de outros imóveis são utilizados como parâmetro para determinar o valor daquele que está sendo avaliado, e **estimativa de valor**, pela qual são feitas consultas aos corretores de imóveis locais, os quais, depois de analisarem as características do imóvel, atribuem a ele um preço aproximado para sua comercialização, que servirá de referência ao valor final. Por se tratar de avaliador leigo, este Oficial de Justiça procura atribuir ao bem o valor atualizado mais próximo possível do preço de mercado, ainda que sem a aplicação de cálculos complexos utilizados por profissionais das áreas técnicas.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente auto situa-se na Rua 9 de julho, lote 10, quadra 85 (contíguo ao imóvel de n.º 772), Centro, município de Pirajuí/SP.

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A via desenvolve em pista única de rolamento asfaltada, passeios para pedestres, com iluminação pública e arborização.

MELHORAMENTO PÚBLICOS EXISTENTES

A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, tais como redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefonia, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana e iluminação pública.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS

Não há disponibilização de transporte público no município.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

As construções existentes na região de situação do imóvel sob reavaliação são residências de padrão médio/alto.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Um lote de terreno situado nesta cidade de Pirajuí, sob n.º 10 da quadra 85, medindo 30x44 metros, totalizando uma área de 1.320,00 m², confrontando pela frente com a Rua 9 de julho, pelos lados direito e esquerdo com José Carlos Ortega Jeronimo ou sucessores, e nos fundos, com a Santa Casa de Misericórdia de Pirajuí ou sucessores, matriculado sob

n.º 8.076 do S.R.I.A., sobre o qual há **edificações não averbadas**, consistentes em um prédio de dois pavimentos, edificado em alvenaria de tijolos e coberto com telhas de fibrocimento (tipo calhetão); o térreo dotado de um quarto pequeno, uma sala pequena e um banheiro pequeno nos fundos do prédio, além de mais uma sala e outro pequeno banheiro na parte frontal, contendo os cômodos piso cerâmico, forro de laje, esquadrias de madeira e sacadas metálicas com lâminas de vidro; o pavimento superior é dotado de uma sala com duas sacadas metálicas, um pequeno banheiro e uma varanda pequena na parte frontal, bem como outra sala com duas sacadas metálicas (acesso por outra porta que sai no quintal da casa vizinha) nos fundos, contendo os cômodos piso cerâmico, forro em madeira (aparentemente) e esquadrias de madeira e metálicas com lâminas de vidro; os dois andares estão interligados por uma escadaria externa com corrimão metálico e piso cerâmico; somados, os dois pavimentos perfazem uma área construída de 123,41 m², conforme medição anterior realizada por perito nomeado pelo Juízo; e uma cobertura para veículos, aberta, com colunas em madeira sustentando telhas de fibrocimento, tipo calhetão, perfazendo uma área de piso de 81,90 m² e área coberta de 96,00 m², conforme medição anterior realizada por perito nomeado pelo Juízo.

fls. 84

2

1249

ESTADO DE CONSERVAÇÃO PREDIAL

Da inspeção realizada, foi possível verificar que o prédio está em péssimo estado geral de conservação, vez que aparenta apresentar danos estruturais, tais como infiltração e rachaduras nas paredes, bem como deterioração do acabamento, apresentando ferrugem nas partes metálicas, quebra de pedaços da cerâmica do piso e falta de pintura, observando que todo o terreno está tomado por vegetação alta. Consigno que, no térreo, em razão de existir uma porta trancada, que impossibilitou o acesso ao interior de uma parte da edificação, não foi possível vistoriar o quarto, a sala e o banheiro pequenos, sendo feito um único registro fotográfico da sala através da vidraça. Estima-se que o prédio tenha sido construído entre 25 e 30 anos. Anoto que o terreno tem caída do lado esquerdo de quem da rua olha.

AVALIAÇÃO

- Estimativas de valor -

Analisadas as características do imóvel, dentre as quais foram destacadas pelo profissional a localização privilegiada e as dimensões do terreno, conquanto deteriorado o prédio, o corretor de imóveis Eduardo Celestino de Barros Gonçalves estimou seu valor em R\$500.000,00 (quinhentos mil reais).

Analisadas as características do imóvel, dentre as quais foram destacadas negativamente pelo profissional o estado de conservação predial, ausência de averbação das benfeitorias e o desnível do terreno, conquanto situado em região nobre da cidade, o corretor de imóveis Sebastião Pereira da Silva estimou seu valor em R\$380.000,00.

- Comparação de preços -

Na mesma área do bem sob avaliação, foram identificados dois imóveis sendo ofertados através de sites de corretoras/imobiliárias desta urbe. O primeiro é uma casa que fica situada na Avenida Rui Barbosa Lima, possuindo um terreno de 473m² e 198m² de área

C28A2E2.

11:05.

07/12/2022

liberado nos autos em

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

1013447-10.2022.8.26.0344 e código

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013447-10.2022.8.26.0344 e código C28A2E2.

1250

construída, contendo dois dormitórios, uma suíte, duas salas, copa, cozinha, área de serviço e garagem para três carros, a qual está sendo oferecida pelo preço de R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais). O segundo também é uma casa situada na Avenida Rui Barbosa Lima, possuindo um terreno de 968,00m² e 350m² de área construída, contendo dois dormitórios, uma suíte, uma sala, copa, cozinha, um banheiro social, uma despensa, um quartinho externo, um banheiro externo, uma área com fogão a lenha e churrasqueira, área de serviço e garagem para três carros cobertos e três carros sem cobertura, a qual está sendo oferecida pelo preço de R\$690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais).

À venda neste município, em bairros próximos ao centro, com edificações de padrão médio/alto e infraestrutura completa, foram encontrados também terrenos medindo 360,00m², ao preço médio de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), que, somados em número suficiente para corresponder aproximadamente ao tamanho da área do imóvel avaliado, sem benfeitorias, correspondem a um valor total de R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).

- Conclusão -

Por todos os itens expostos (tamanho do terreno, localização privilegiada, desnivelamento, edificação desprovida de cozinha, copa e área de serviço, em péssimo estado geral de conservação) e as pesquisas de preços levadas a efeito, **REAVALIO** o imóvel penhorado em **R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais)**.

Em seguida, lavrei este auto, que lido e achado conforme, segue assinado. =====

assinado digitalmente
 SIDNEY ARMATE JUNIOR
 Oficial de Justiça

Documento assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05.
 Documento assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05. Informe o processo 1013447-10.2022.8.26.0344 e código C28A2E2.

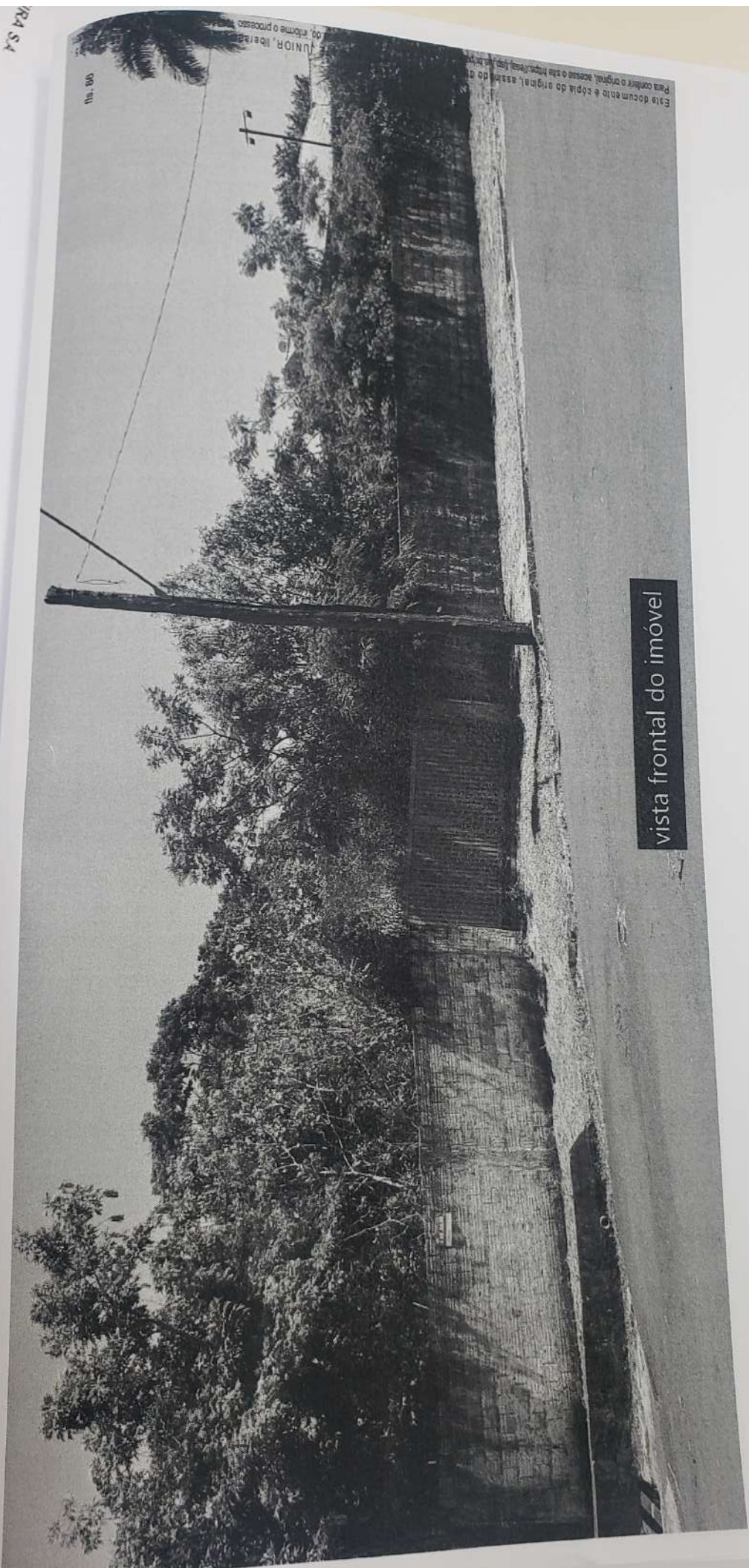
Documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05. Informe o processo 1013447-10.2022.8.26.0344 e código C28A2E2.

RA SA

Im. 800

JUNIOR, IBERA...

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/...



vista frontal do imóvel

1251
A



vista do imóvel de um ponto alto da divisa do lado direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [nome] em 12/2022 às 11:05. Para conferir o original, acesse o site www.tribunal.com.br, código 70112/2022.

LA 741

1252

✓

CEIRA SA

Tipo

Arq



vista do prédio de dentro do terreno
(ao lado da cobertura para veículos)

1253

8

R4 S4

000 000

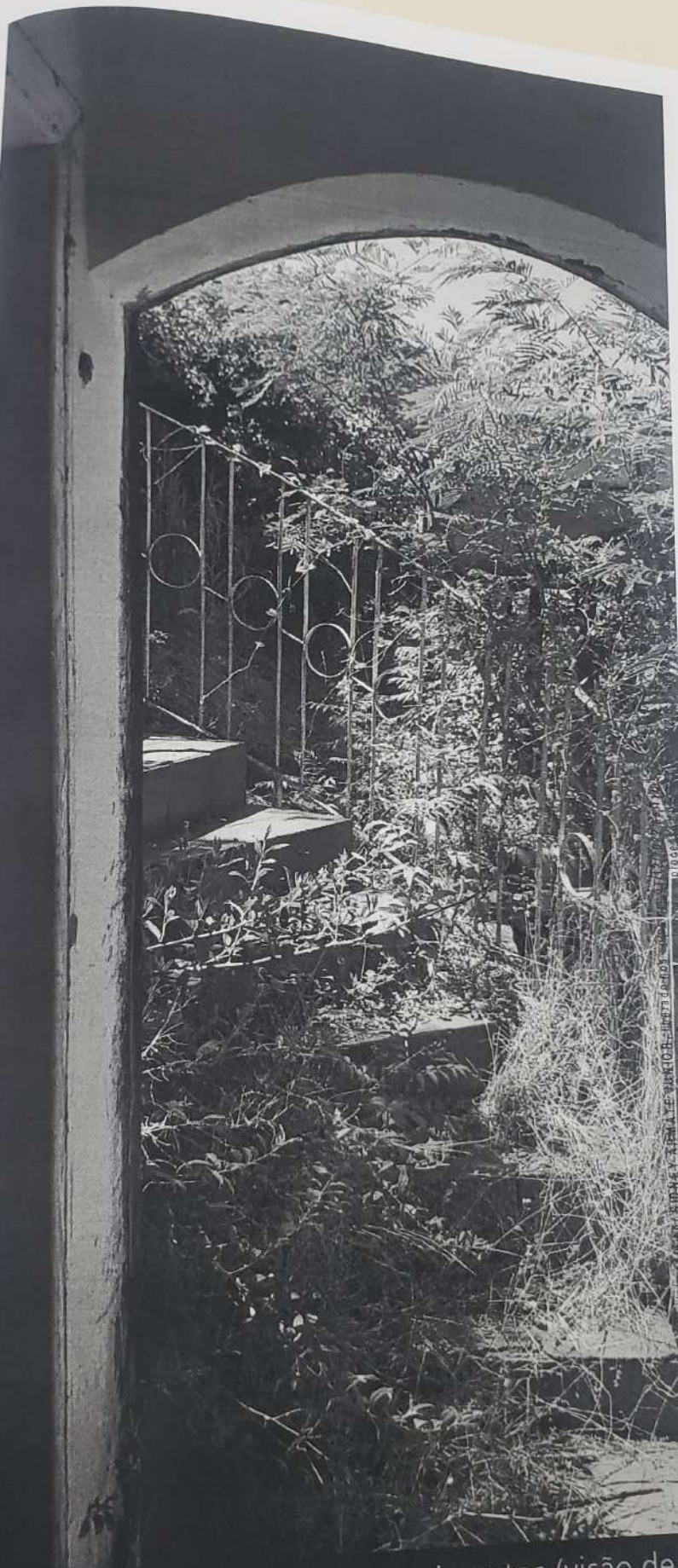
Scale

Type

MANCERVA S.A.

1259

1



escadaria que interliga os pavimentos (visão de dentro da primeira sala do térreo)

Este documento é cópia de
Para conferir

VERA S.A

fig. 90

1255



escadaria que interliga os dois pavimentos

Esquema de planta
para o nível do solo



1270
/

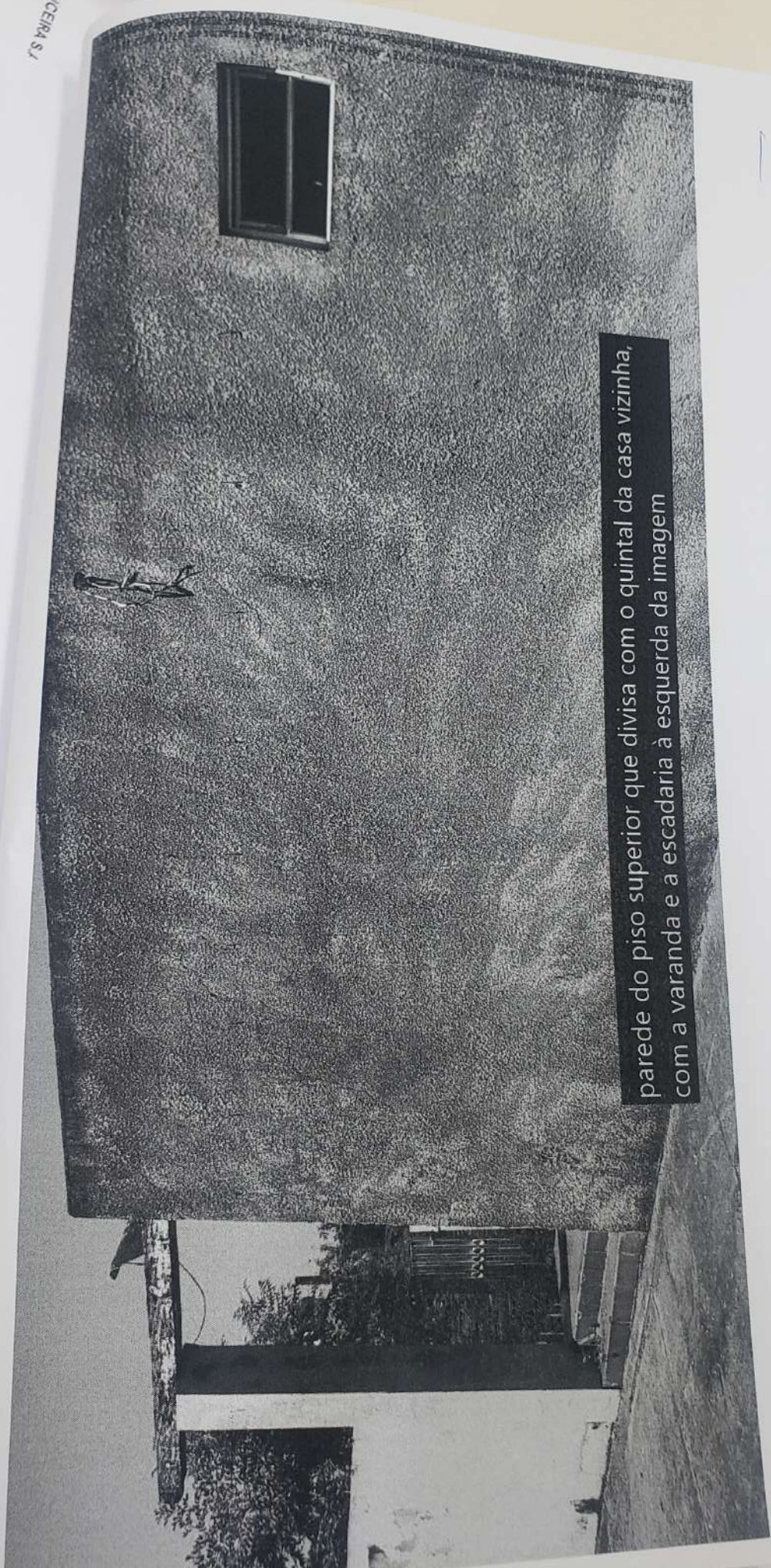
janela do quarto pequeno no térreo
(interior não registrado)

... No 105
... 17/12/2022 A 11:05
... LIBERADO POR SIGHEV ARIMATE JUNIOR, liberado por processo nº 0844 e código 204431.
... digítamente por SIGHEV ARIMATE JUNIOR, liberado por processo nº 0844 e código 204431.
... e o site http://www.sighev-arimate.com.br/contato/contato.php

VU FINANÇEIRA S.J

Atividade
T100010
V-2022
28
Banco

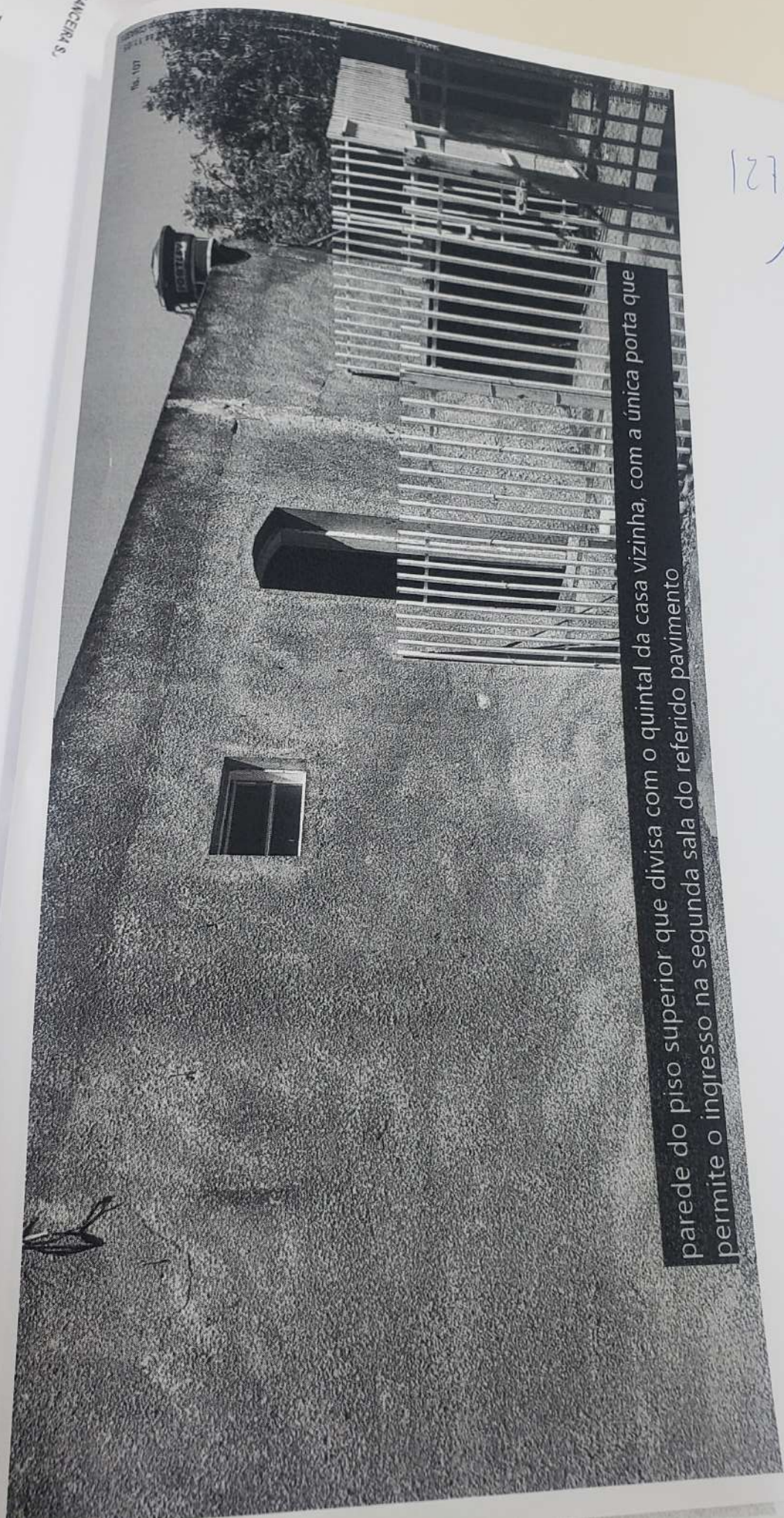
Tipo 1



parede do piso superior que divisa com o quintal da casa vizinha, com a varanda e a escadaria à esquerda da imagem

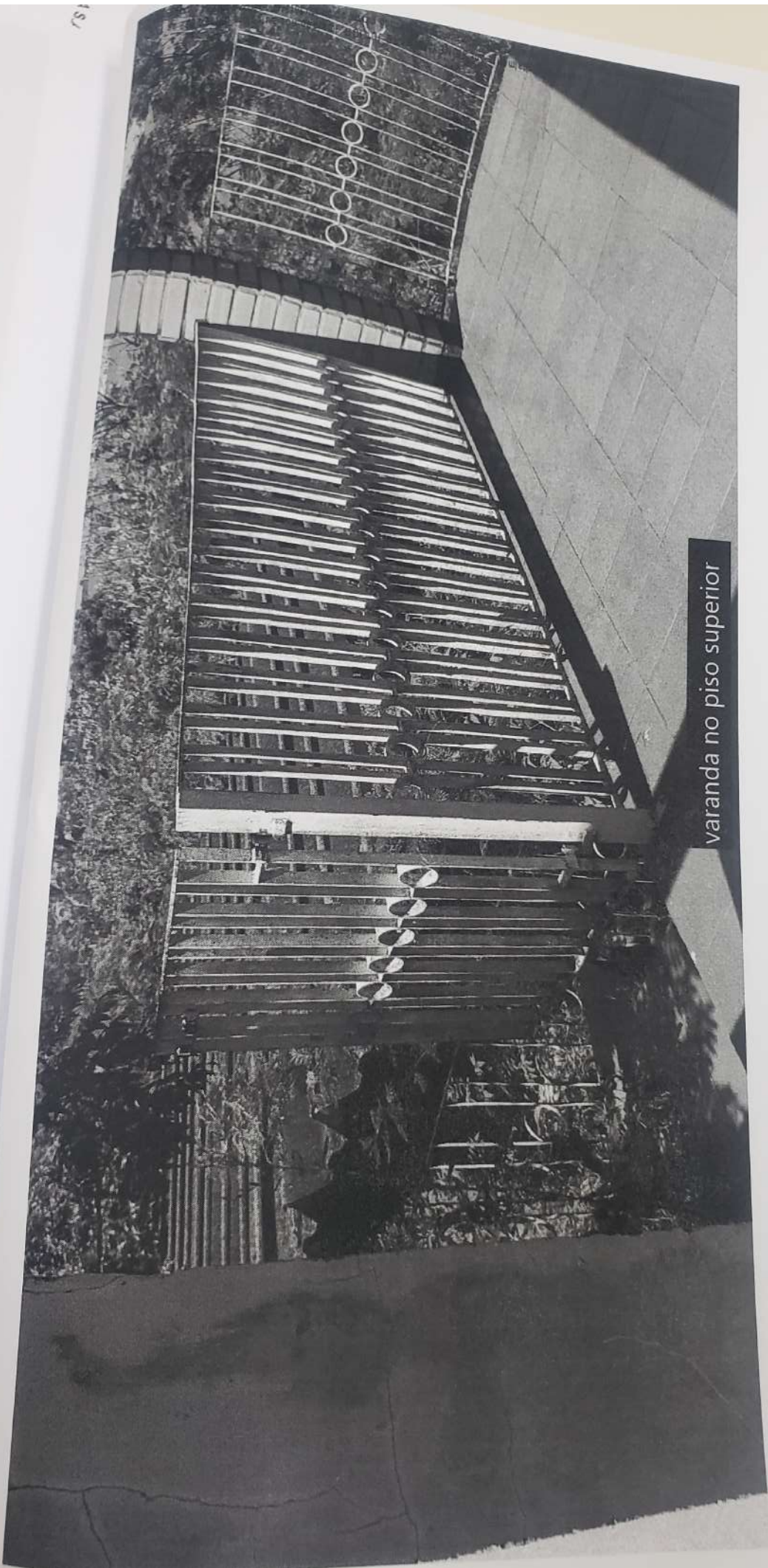
1271
/

NU FINANCIERA S.
Data/Ano
Oficinal
Tipo
Ano



parede do piso superior que divisa com o quintal da casa vizinha, com a única porta que permite o ingresso na segunda sala do referido pavimento

2121
✓



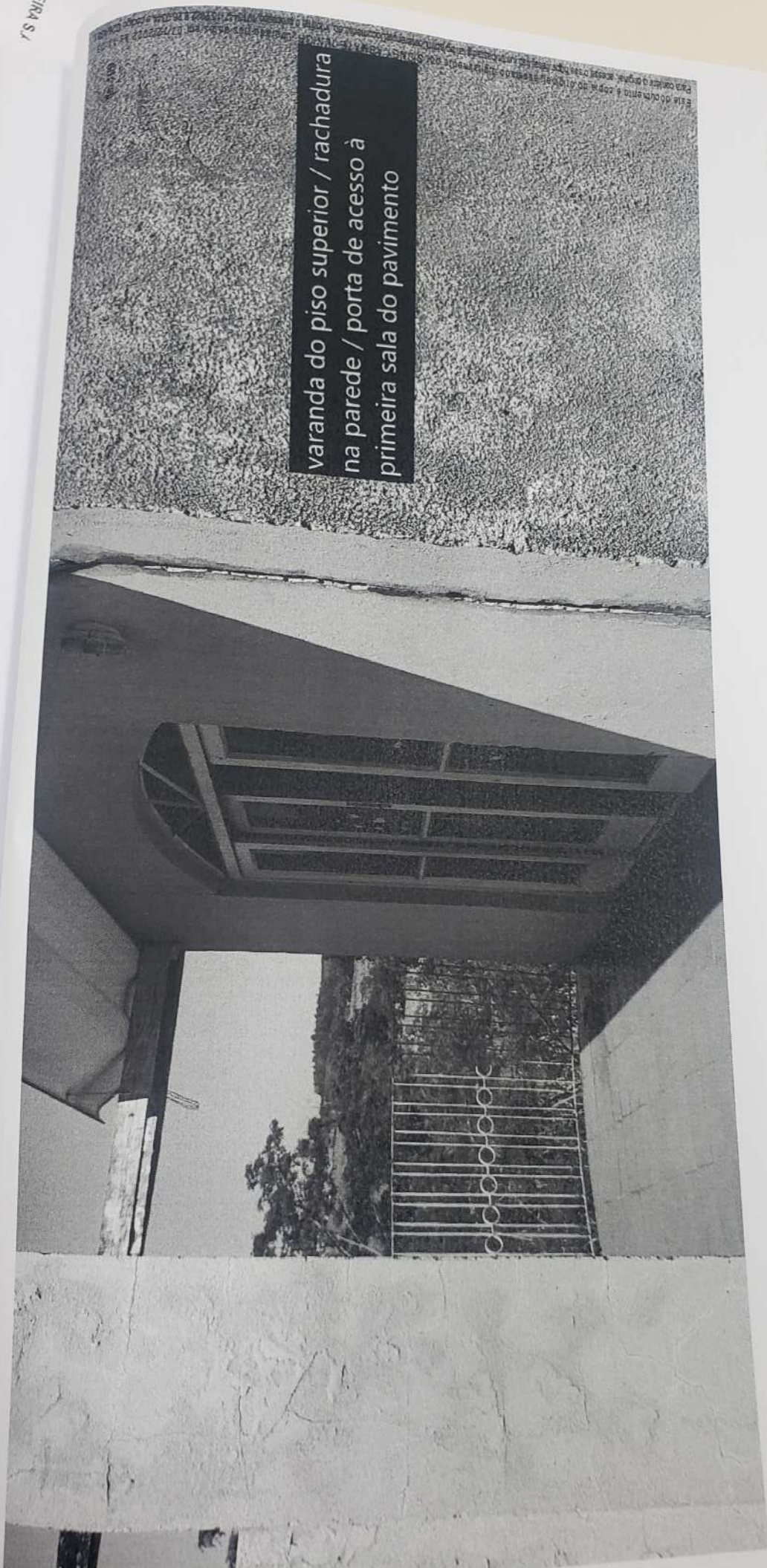
varanda no piso superior

1273

1

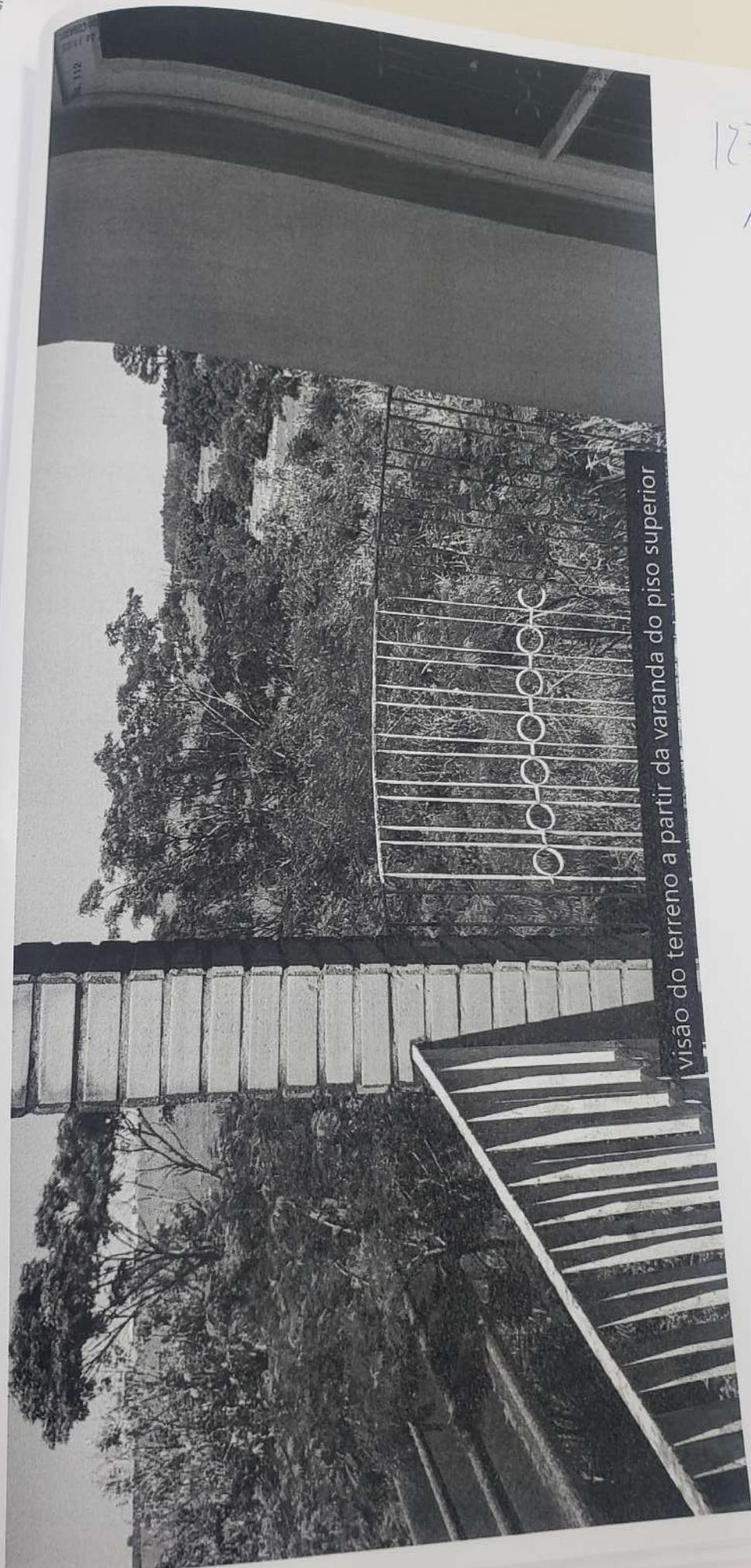
151

7/14 S.1



varanda do piso superior / rachadura
na parede / porta de acesso à
primeira sala do pavimento

1234
/



visão do terreno a partir da varanda do piso superior

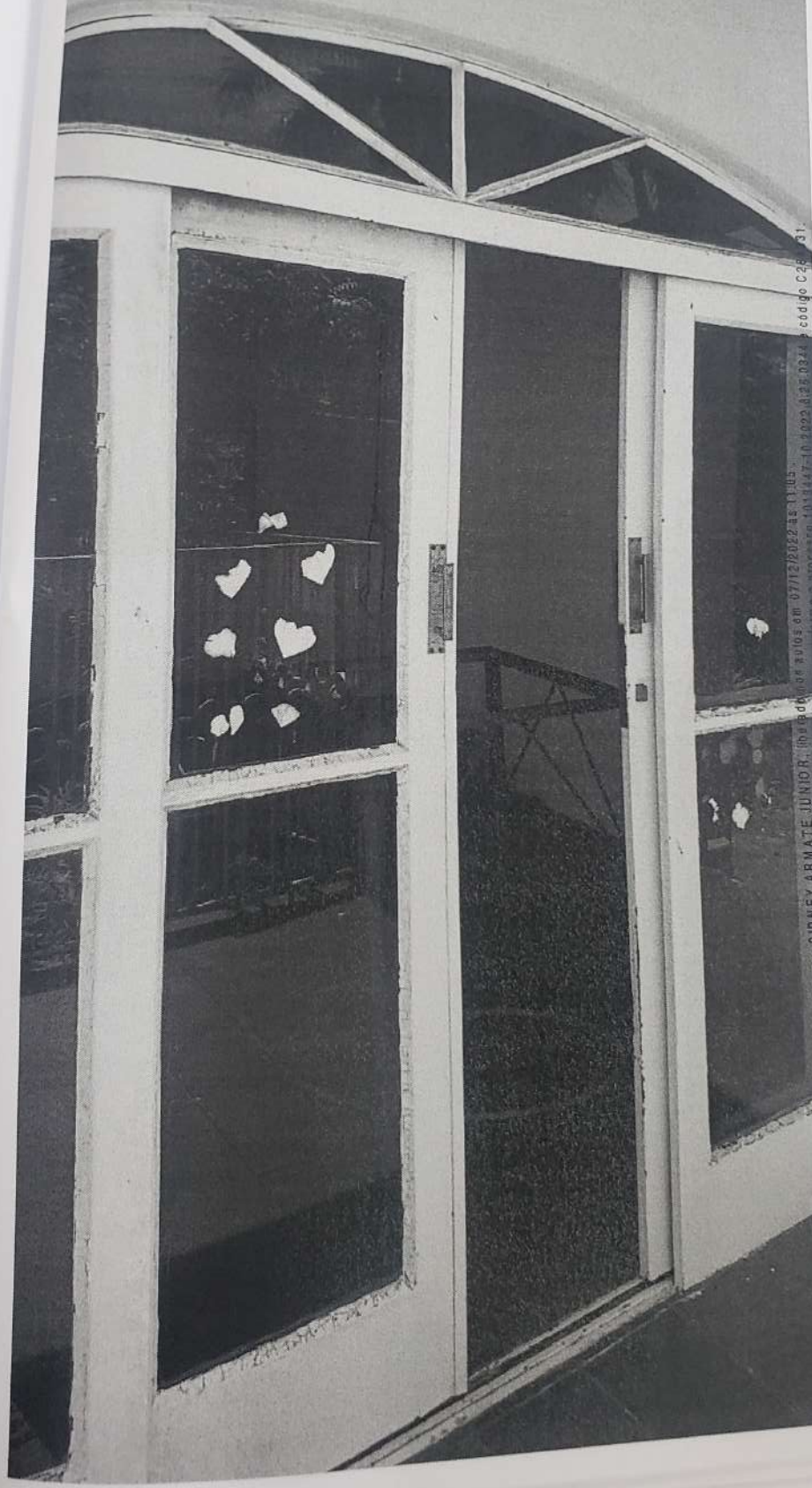
1277

1

NCEIRA SA

Tipo,
Bispavak

porta de acesso ao interior da primeira sala do piso superior



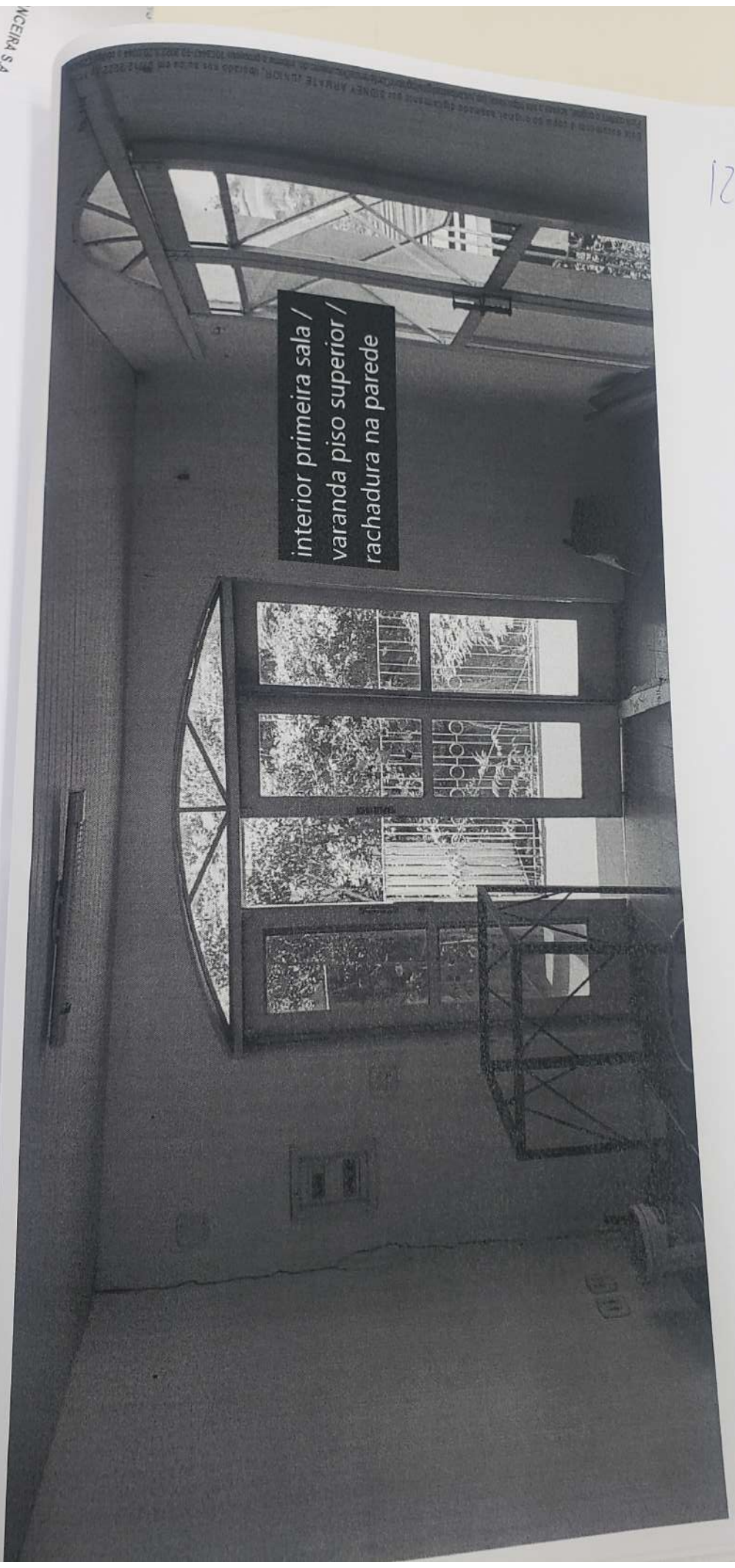
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE JUNIOR, inscrita em nº 0712/2022 de 11/05/2022. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/external/ver_documento.php?codigo=C28_31, ou vá ao endereço <http://www.tjsp.br> em 07/12/2022 às 11:05.

1275
/

1279

1

interior primeira sala /
varanda piso superior /
rachadura na parede



NCEIRA S.A

Tipo 2

Residência

1280

p

fls. 115

detalhe da rachadura na parede da primeira sala do piso superior



HOA - Habitação nas Américas em 07/12/2022 às 11:05
Arquivo Documento do, informe o processo 10133447-10-2022-8-26-0044-e-64490-0284331
https://esaj.jus.br/pa/estad/jpg/abrir

ZEIRA S.A
Tipo d
Número 1

4821

1

fundos da primeira
sala e banheiro do
pavimento superior

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/prestadigital/ppaabr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013447-10.2022 e o documento 0712/2022 de 11/19
111-44

IRA S.A.

tipo e

data

NU FINANCEIRA S.A.
Data/hora
protocolo
FEV 2022
17:28
Tipo c
Impresso

banheiro pavimento superior

fls. 123

882
2



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013447-10/2022-8,26.0344 e código C28A331.

NU FINANCEIRA S/A

Data/Ano
protocolo

5 FEV 2022
17:28

Tipo:
Foto

banheiro pavimento superior



1289
P

1283
✓

sacadas da primeira sala do
pavimento superior



FINANGERA S.J.
Tipo
Assa
/ 2022
Local
a/hora

12821
1



sacadas das duas
salas do pavimento
superior vistas da
varanda

Este documento é copia do original, consulte o site <http://www.cadastreiro.gov.br> para conferir o original, acesso o site <http://www.cadastreiro.gov.br> para verificar o documento original, nome e processo 1013447-10 2022 8 26 0344 e código Cadastreiro 07112/2022 Ae 11-09

MANCERA S.J

Orç
010
227
Tipo
Módulo

FINANGERA S.J.
Tabela
Zona
V. 2022
20
Tipo I

porta de acesso à segunda sala do pavimento superior vista do quintal da casa vizinha



1285
20

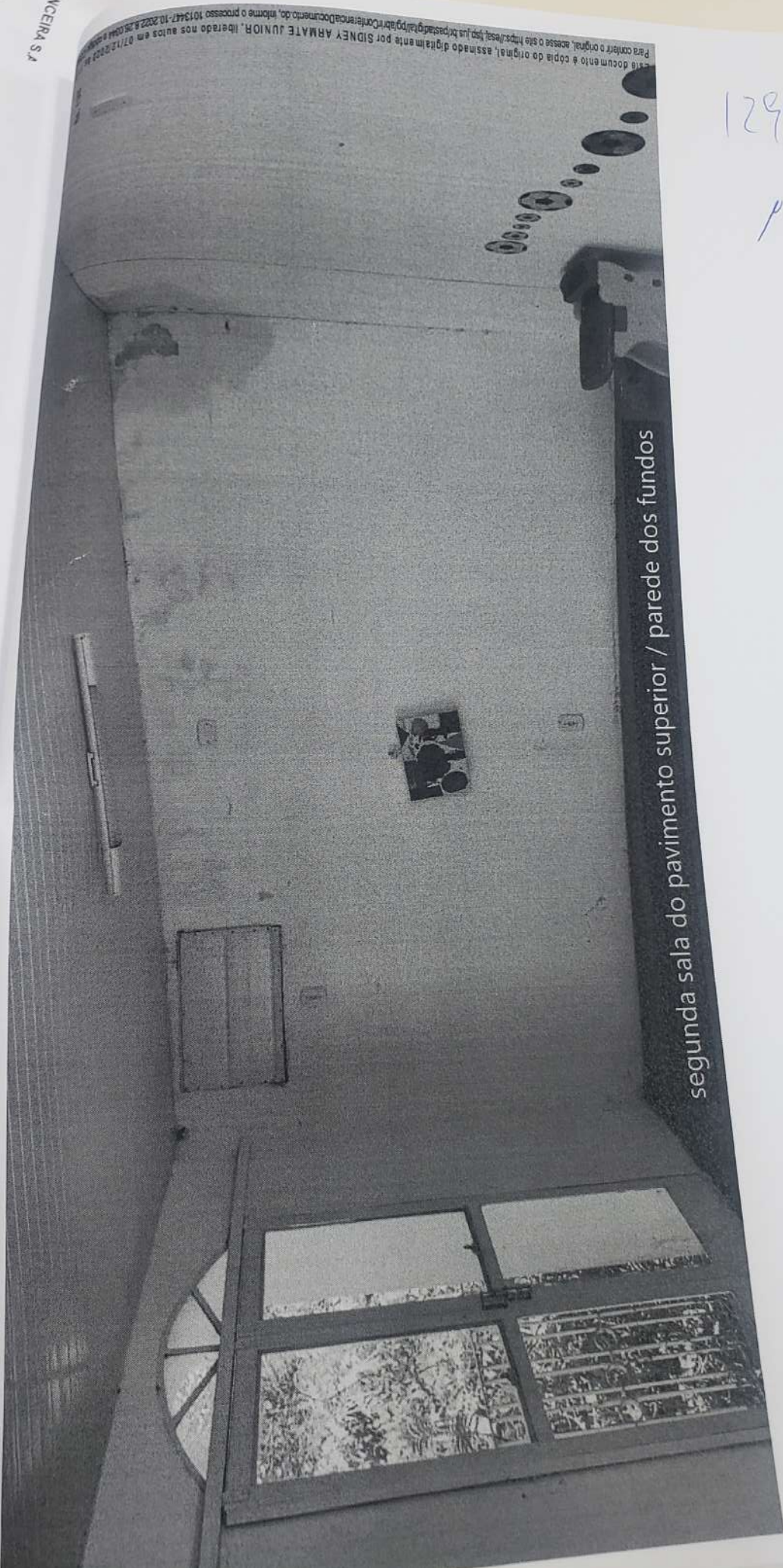
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIVELY A FENIX F. JUNIOR. Para mais informações, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/130>. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/130>.

FINANCERA S.A.

At/Inscricao
2022
18

Tp
18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 14:07:10. Para conferir o original, acesse o site <http://escrj.jus.br/pastadigital/ConeferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013447-10.2022.8.06.0044 e o número do documento.



segunda sala do pavimento superior / parede dos fundos

8621

p

NICEIRA S.A

Tipo
Resumo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SINEY ARMATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/10/2024 às 14:05:30. Para conferir o original, acesse o site www.tribunal.tj-go.gov.br, informe o processo nº 1013447-10/2022 e o número de protocolo 1013447-10/2022. Preencha os campos obrigatórios e clique em "Consultar".

1301
A

vista externa de
uma das sacadas
da segunda sala do
pavimento superior



U FINANCEIRA S.A.
Data/hora
Foto/câmbio
FEB 2022
17:28
Tipo
Resumo



cobertura para carros
vista da varanda do
pavimento superior

(305
P



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MARÍLIA
FORO DE MARÍLIA
3ª VARA CÍVEL

RUA LOURIVAL FREIRE, 110, Marília-SP - CEP 17519-902
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Físico nº:
Classe – Assunto:
Requerente:
Requerido:

0005993-31.2001.8.26.0344

Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização
Tm Distribuidora de Petróleo Ltda
Ecolmar Petróleo Marília Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUIS CESAR BERTONCINI**

Vistos.

Fls. 1248/1305: Sobre a avaliação do imóvel, localizado na Rua 9 de julho, lote 10, quadra 85 (contíguo ao imóvel de nº 772), na Comarca de Pirajuí, manifestem-se as partes.

Prazo: 15 dias.

Valor da avaliação: R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Intime-se.

Marília, 13 de março de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo

Documento é cópia do original assinado digitalmente por LUIS CESAR BERTONCINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0005993-31.2001.8.26.0344 e o código 9K0000007KF4V.