TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO MANUEL
FORO DE SÃO MANUEL
2ª VARA
Rua Ettore Targa, s/n, V. Consolata - CEP 18650-000, São Manuel-SP
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

A U T O

Processo Digital n°:	**1501500-35.2020.8.26.0581**
Classe - Assunto:	**Execução Fiscal – Dívida Ativa**
Requerente:	**Prefeitura Municipal de São Manuel**
Requerido:	**Espolio de Jose Goes de Oliveira**
Oficial de Justiça	**Laurindo Begnardi Sedano (24916)**

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte (20) dias do mês de dezembro (12) do ano dois mil e vinte e quatro (2024), eu, oficial de justiça, ao final assinado, dando cumprimento integral ao mandado nº 581.2024/011847-0, extraído dos autos em epígrafe, após ter comparecido na Rua Leonardo Marcolan, Quadra 32, Lote 03, Vila São Geraldo, ***PROCEDI À AVALIAÇÃO*** do bem abaixo descrito:

I - do bem objeto de avaliação: *UM LOTE DE TERRENO sob nº* ***03****, da* ***QUADRA*** *"32" do loteamento denominado "****VILA SÃO GERALDO****", nesta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, circunscrição única, com frente para a* ***RUA "P"*** *(atualmente* ***Rua Leonardo Marcola****), medindo 10,00 metros de frente, por 35 metros da frente aos fundos (ou 350 metros quadrados), confrontando na frente com a Rua Leonardo Marcolan, suprareferida, de um lado com o lote nº 02, de outro lado com o lote nº 04 e nos fundos com o lote nº 13, todos da mesma quadra 32, encerrando assim a descrição. Imóvel este matriculado sob nº 21.962 – Livro 02, do CRI de São Manuel/SP*.

II) da coleta de dados: foram coletados dados junto à sede do imóvel, no setor de obras da Prefeitura Municipal de São Manuel, junto a corretores de imóveis desta cidade e documentos juntados nos autos em epígrafe.

III) da vistoria efetuada "*in loco*" no imóvel: a vistoria foi realizada na data de 13/12/2024, onde verifiquei que se trata de um imóvel em nível com a Rua Leonardo Marcolan (antiga

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAURINDO BEGNARDI SEDANO, liberado nos autos em 15/01/2025 às 13:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1501500-35.2020.8.26.0581 e código zmNtha7b.

Rua P), com um pequeno aclive para os fundos situado no perímetro urbano de São Manuel, em uma área com razoável valorização da cidade, sendo a região do imóvel dotada de todos melhoramentos públicos (água, energia elétrica, esgoto sanitário, iluminação pública, telefonia, passeio público pavimentado), cercado com um muro de um lado e fazendo divisa com uma construção nos fundos, sendo que a parte da frente é cercado por tela e um portão de grade, sem calçada ou mureta (conforme fotografias digitalizadas em anexo). Atualmente quem limpa e cuida do terreno é o Israel de Oliveira Miranda, o qual realizava a limpeza no momento da vistoria.

IV) <u>dos parâmetros de avaliação</u>[1]: Segundo dados coletados acima informado, o imóvel possui 350,00 m² de terreno, não havendo qualquer construção. Pesquisas realizadas dão conta que o valor do metro quadrado de terreno na área em que o imóvel está situado gira em torno de R$170,00.

V) <u>da avaliação propriamente dita</u>: Levando-se em consideração os parâmetros acima indicados, *avalio o imóvel acima descrito em* ***R$60.000,00 (sessenta mil reais)***.

VI) <u>encerramento</u>: E para constar, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado de forma digital.

[1] <u>DA AVALIAÇÃO</u>: Avaliação feita a "*nível de rigor expedito".* A determinação do(s) valor(es) obedece(m) aos critérios subjetivos e/ou objetivos como os seus característicos; estado de conservação e funcionamento; localização; benfeitorias; tempo de uso e/ou existência; valor de mercado tomando-se por base o preço do mesmo bem ou similar em estado de novo, com depreciação; dentre outros, utilizados em conjunto ou separadamente, dependendo estes se forem conhecidos, possíveis e aplicáveis ao bem a ser avaliado. Visando a aplicação do valor final, é de rigor tomar por base os preços inerentes ao bem divulgados através de estabelecimentos comerciais; jornais, revistas e outros periódicos; sites de vendas via internet; corretores; entes especializados etc., cada qual quando necessário dependendo do tipo de bem a ser avaliado. O preço, independentemente da forma como foi tomado, é sempre considerado levando-se em conta a realidade do mercado local.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAURINDO BEGNARDI SEDANO, liberado nos autos em 15/01/2025 às 13:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1501500-35.2020.8.26.0581 e código zmNtha7b.



Foto demonstrando a parte da frente, onde há uma tela.



Foto mostrando que não há calçada



Foto dos fundos para frente



Foto da frente para os fundos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAURINDO BEGNARDI SEDANO, liberado nos autos em 15/01/2025 às 13:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1501500-35.2020.8.26.0581 e código Hic8RgmG.