Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Comarca de Botucatu
Seção Administrativa de Distribuição de Mandados
Praça Iole Dinucci Fernandes, s/n, Jardim Riviera, Botucatu, SP,
CEP: 18600-572

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e oito dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco, na Av. Universitária, nesta Comarca de Botucatu, SP, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, em cumprimento ao r. mandado n. **2024/031142-6**, expedido nos autos do processo que **Cooperativa de Crédito Credicitrus** move em face de **Albuquerque Ltda e outros**, n. **1009153-94.2023**, em trâmite na Primeira Vara Cível desta Comarca, após as formalidades legais **procedi à avaliação do imóvel abaixo identificado**:

1- Descrição Oficial:

UM LOTE DE TERRENO sob n. 02, da Quadra K, com frente para a Rua B (atual Avenida Universitária), do Conjunto residencial Jardim do Mirante, 2° Subdistrito de Botucatu, medindo 20.00 metros de frente, por 28,00 metros da frente aos fundos; dividindo do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com o lote 3; do lado direito com o lote 1 e nos fundos mede 20,00 metros e divide com o lote 17; encerrando 560,00 m².

MATRÍCULA N.º 24.704, do 2º CRI da Comarca de Botucatu.
INSCRIÇÃO MUNICIPAL 02.15.217.002

2- Localização:

Referido imóvel está localizado no Jardim do Mirante, área urbana deste município, na quadra formada pelas ruas B (*atual Avenida Universitária*), Plácido Rodrigues Venegas, Carlos Guadanini e estrada municipal do Córrego Fundo(*atual Rua Lourenço Carmelo*).

3- Construção averbada:

Não há.

4- Construções existentes não averbadas:

Imóvel residencial com área aproximada de 150,00 m² contendo dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUCIO DE SOUZA RIBEIRO, liberado nos autos em 28/03/2025 às 15:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009153-94.2023.8.26.0079 e código q5xcgaTm.

frontal, além de outra área de lazer e garagem (*apenas cobertura)* com área aproximada de 35,00 m².

5- características:

Trata-se de imóvel de médio padrão construído em dois terrenos contíguos, de alvenaria e coberto de telhas de cerâmica, com pintura em bom estado, piso de cerâmica(*interno)* e pedras na parte externa, totalmente cercado por muros altos.

6- Benfeitorias existentes:

Piscina de fibra, dimensões aproximadas de 3,00m x 6,00m; quadra de futebol, gramada, com medidas aproximadas de 15,00m x 8,00m; portões eletrônicos; alambrado com rede de cobertura ao redor da quadra de futebol e muros altos, de alvenaria.
Imóvel localizado em rua pavimentada, provida de instalações de água, esgoto e energia, próximo ao corredor comercial daquele bairro onde se encontram variados comércios -um hipermercado(*Atacadão)*, padaria e açougue, sendo atendido por transporte público.

7- fotografias:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUCIO DE SOUZA RIBEIRO, liberado nos autos em 28/03/2025 às 15:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009153-94.2023.8.26.0079 e código q5xcgaTm.



8- diligências realizadas:

Uma vez vistoriado o local, e visando obter subsídios para uma correta avaliação, diligenciei nesta Comarca em imobiliárias que comercializam imóveis naquela região, bem como pesquisa em *sites* de referidas empresas,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUCIO DE SOUZA RIBEIRO, liberado nos autos em 28/03/2025 às 15:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009153-94.2023.8.26.0079 e código q5xcgaTm.

consultando-os.

Segundo informações obtidas com referidos profissionais, aliadas às pesquisas realizadas, o imóvel residencial padrão naquela região (250,00m²) está avaliado entre R$400.000,00 e R$600.000,00, devendo tal oscilação à localização do imóvel, topografia, etc.

Considera-se para tal variação os seguintes aspectos:

- a localização do imóvel, acessibilidade, infraestrutura existente no local, valorização da região ou a possibilidade de valorização, e o fim a que se destina o imóvel.

A diferença de dimensões entre o imóvel padrão(250,00m²) e o imóvel avaliado(560,00m²), em se tratando de imóvel urbano e residencial, é relevante e deve ser considerada para avaliação.

9- Demais considerações:

Assim, verifiquei que o imóvel é exclusivamente residencial, com grande e diversificada área de lazer, construção de médio padrão, em bom estado de conservação, localizado em quadra pavimentada e em bairro predominantemente residencial, a cerca de 50,00 metros da rua principal do bairro(corredor comercial), esta bastante valorizada comercialmente.

10- Conclusão:

Assim, considerando-se o acima relatado, as condições atuais do imóvel, dimensões e demais características, bem como a oferta de imóveis semelhantes, no mesmo bairro, ***avalio-o em R$1.100.000,00(um milhão e cem mil reais).***

Consigne-se que a presente avaliação foi baseada em valores de imóveis da mesma região geoeconômica do imóvel avaliado, tendo sido utilizados, como fontes de pesquisas, imobiliárias e corretores de imóveis que

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUCIO DE SOUZA RIBEIRO, liberado nos autos em 28/03/2025 às 15:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009153-94.2023.8.26.0079 e código q5xcgaTm.

comercializam imóveis naquela região, considerando-se, ainda, a demanda ali encontrada.

O método utilizado foi o de comparativo de preços, adequando-se estes às características do imóvel.

Efetivada a diligência supra, lavrei o presente auto que segue assinado por mim, Oficial de Justiça.

Wagner Lucio de Souza Ribeiro
Oficial de Justiça
Matrícula 812.731
(Assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUCIO DE SOUZA RIBEIRO, liberado nos autos em 28/03/2025 às 15:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009153-94.2023.8.26.0079 e código q5xcgaTm.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Comarca de Botucatu
Seção Administrativa de Distribuição de Mandados
Praça Iole Dinucci Fernandes, s/n, Jardim Riviera, Botucatu, SP,
CEP: 18600-572

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e oito dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco, na Av. Universitária, nesta Comarca de Botucatu, SP, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, em cumprimento ao r. mandado n. **2024/031141-8**, expedido nos autos do processo que **Cooperativa de Crédito Credicitrus** move em face de **Albuquerque Ltda e outros**, n. **1009153-94.2023**, em trâmite na Primeira Vara Cível desta Comarca, após as formalidades legais **procedi à avaliação do imóvel abaixo identificado**:

1- Descrição Oficial:

O LOTE DE TERRENO sob n. 06, da Quadra I, com frente para a Rua Dr. Jaguaribe, no Jardim Universitário, Vila dos Lavradores, 2° Subdistrito de Botucatu, medindo 10.00 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados; dividindo dos lados com os lotes 5 e 7 e nos fundos com o lote 2; encerrando 250,00 m².

Obs.: referido imóvel está integrado ao imóvel lateral, do mesmo proprietário.

MATRÍCULA N.º 33.918, do 2º CRI da Comarca de Botucatu.
INSCRIÇÃO MUNICIPAL 02.13.0156.006

2- Localização:

Referido imóvel está localizado na Avenida Deputado Dante Delmanto, 1895, área comercial deste município.

3- Construção averbada:

Não há.

4- Construções existentes não averbadas:

Imóvel comercial consistente em um barracão de alvenaria e coberto de telhas galvanizadas, onde se encontra instalado o *Showroom* da empresa "Marcenaria Albuquerque".
Barracão amplo e sem divisórias, constituindo um único

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUCIO DE SOUZA RIBEIRO, liberado nos autos em 28/03/2025 às 15:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009153-94.2023.8.26.0079 e código 3AsYE6lt.

cômodo, com área aproximada de 200,00 m².
Na frente do imóvel principal há uma construção com dois pavimentos, integrada àquele, com área aproximada de 60,00 m², utilizada como escritório.

5- características:

Trata-se de imóvel de médio padrão e de uso estritamente comercial.

6- diligências realizadas:

Uma vez vistoriado o local, e visando obter subsídios para uma correta avaliação, diligenciei nesta Comarca em imobiliárias que comercializam imóveis naquela região, bem como pesquisa em *sites* de referidas empresas, consultando-os.

Segundo informações obtidas com referidos profissionais, aliadas às pesquisas realizadas, o imóvel comercial naquela região (250,00m²) está avaliado em R$2.000,00 o metro quadrado.

Considera-se para tal avaliação os seguintes aspectos:

- a localização do imóvel, acessibilidade, infraestrutura existente no local, valorização da região ou a possibilidade de valorização, e o fim a que se destina o imóvel.

7- Demais considerações:

Assim, verifiquei que o imóvel é exclusivamente comercial, em bom estado de conservação, localizado em avenida predominantemente comercial, onde se encontram a maioria das empresas, no principal corredor comercial da cidade, esta bastante valorizada comercialmente.

8- Conclusão:

Assim, considerando-se o acima relatado, as condições atuais do imóvel, dimensões e demais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUCIO DE SOUZA RIBEIRO, liberado nos autos em 28/03/2025 às 15:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009153-94.2023.8.26.0079 e código 3AsYE6lt.

características, bem como a oferta de imóveis semelhantes, no mesmo bairro, ***avalio-o em R$700.000,00(setecentos mil reais).***

Consigne-se que a presente avaliação foi baseada em valores de imóveis da mesma região geoeconômica do imóvel avaliado, tendo sido utilizados, como fontes de pesquisas, imobiliárias e corretores de imóveis que comercializam imóveis naquela região, considerando-se, ainda, a demanda ali encontrada.

O método utilizado foi o de comparativo de preços, adequando-se estes às características do imóvel.

Efetivada a diligência supra, lavrei o presente auto que segue assinado por mim, Oficial de Justiça.

Wagner Lucio de Souza Ribeiro
Oficial de Justiça
Matrícula 812.731
(Assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER LUCIO DE SOUZA RIBEIRO, liberado nos autos em 28/03/2025 às 15:10 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009153-94.2023.8.26.0079 e código 3AsYE6lt.