

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

COMARCA DE SÃO MANUEL.

2ª VARA JUDICIAL CÍVEL.

Processo nº0007716-04.2011.8.26.0581

Ação: Execução Fiscal.

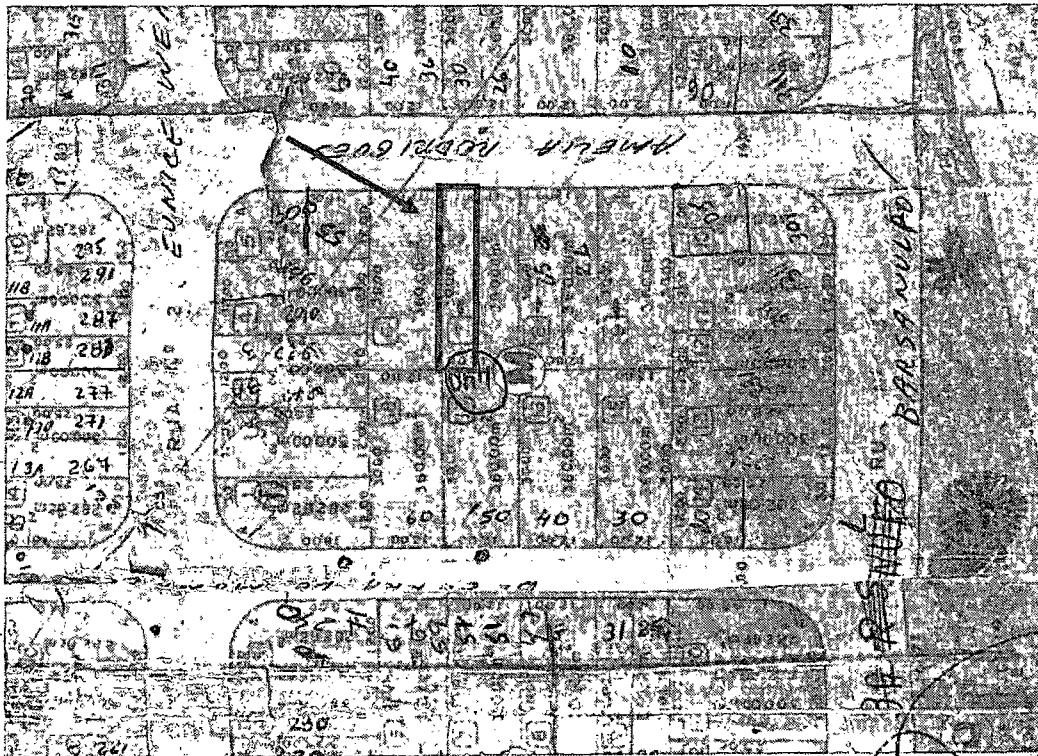
Exequente: Fazenda Municipal de São Manuel.

Executada: Antonio Luiz Rodrigues Lombardi.

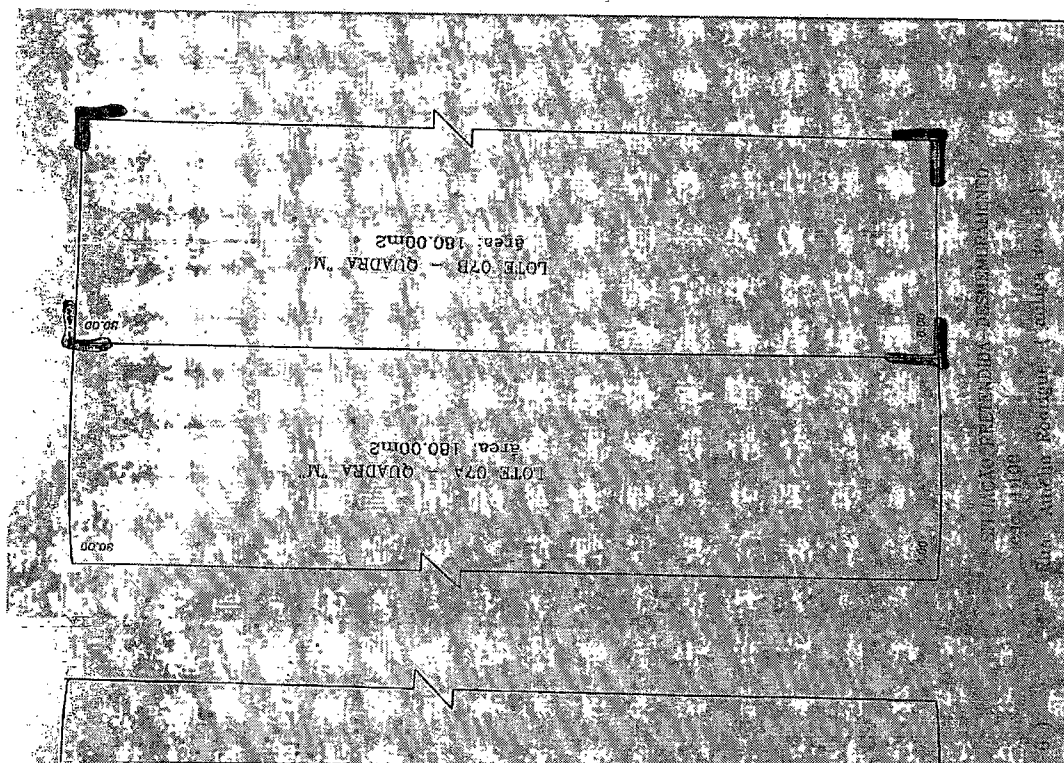
Mandado nº 581.2019/006942-0.

Aos 08 (oito) dias do mês de agosto de 2019, nesta Cidade e Comarca de São Manuel – Estado de São Paulo, como Oficial de Justiça designado, e depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à constatação e reavaliação conforme determinado:

1. Do bem a ser constatado e reavaliado: Um lote de terreno desmembrado do lote 07 da quadra M do loteamento denominado Jardim Vila Rica, designado por lote 7B⁽¹⁾, com frente para a Rua Amélia Rodrigues, nesta cidade e comarca de São Manuel. Matriculado no Registro de Imóveis de São Manuel sob nº16.784 – livro nº2.
2. Da coleta de dados: Os documentos disponibilizados nos autos e juntados ao mandado em nada contribuíram à localização do imóvel. Este Oficial de Justiça se dirigiu ao setor de obras e cadastro imobiliário da Municipalidade, onde obteve mapas, registros e dados visando à localização do bem. Conforme informações disponibilizadas às fls. 63, trata-se de lote de nº07B, com frente para a Rua Amélia Rodrigues – Jardim Vila Rica (informações fornecidas pela autora). Assim considerado, identifiquei o imóvel pela quadra e lote conforme desenho abaixo.



3. Da constatação do imóvel: Localizado o imóvel, me dirigi ao local onde constatei a existência de uma pequena casa de morada construída de tijolos e coberta com telhas, cercada por muros e com calçamento, tudo com padrão simples/rústico. Constatou-se que o lote de nº7 encontra-se dividido em dois terrenos, sendo os lotes 7A (casa nº35) e 7B (casa nº37), ambos com frente para a Rua Amélia



4. **Da avaliação:** Para fins de avaliação considerou-se terrenos e casas vendidos e/ou postos à venda nas proximidades, bem como que o lote possui metade das dimensões normais do loteamento tendo em vista seu desmembramento, ou seja, 6,00 metros de frente e nos fundos por 30,00 metros de cada lado, ou 180 m² de tamanho total. Foi considerada, ainda, a pequena casa edificada, esta entre 50 e 60 metros quadrados, de baixo padrão e construção rústica. **Caso em que, avalio o bem imóvel penhorado em R\$60.000,00 (sessenta mil reais).**

Nada mais havendo a constatar e reavaliar, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Wilson Roberto Tavares
Oficial de Justiça

(1) Informações da autora (fls. 63).

Avaliação feita a "nível de rigor expedito". A determinação do(s) valor(es) obedece(m) sempre 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; 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.

fl
M

VISÃO GERAL DA REGIÃO COM DESTQUE PARA O IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO MANUEL
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

Usuário: FÁBIO

05/08/19 14:41

Exercício: 2019

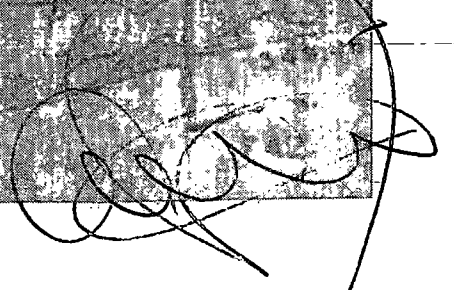
Página: 1/1

4R Sistemas

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

Registro Cadastral							
Nº CADASTRO 14172	INSCRIÇÃO CADASTRAL 0.3.440.0109.9	ZONA ZONA TRES	BAIRRO 7 JD.VILA RICA			DATA CADASTRO 01/01/1900	DATA ALTERAÇÃO 25/07/2019
TRECHO	SETOR Jd. Vila Rica	QUADRA M	CATEGORIA COMUM	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²) 0,00
Proprietário							
PROPRIETÁRIO							
8032 ANTONIO LUIZ R. LOMBARDI							
CPF/CNPJ 415.153.748-15	RG/IE	O.E.	TEL RES.		TEL COM. 14 38145995		
Contribuintes(s)/Compromissário(s)							
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO		TIPO	CPF/CNPJ	RG/IE	O. E.		
Localização da Unidade Imobiliária							
LOGRADOURO 1.165 RUA AMELIA RODRIGUES	NÚMERO 00000	CASA	LOTEAMENTO CENTRO			QUADRA M	LOTE 07B
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR 0.4.440.0109.9	
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA						CEP 18650-000
Endereço de Entrega Imóvel							
ENDEREÇO RUA AMELIA RODRIGUES 00000		BAIRRO JD.VILA RICA					
CIDADE SAO MANUEL-SP	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	COMPLEMENTO			
Outras Informações				Resumo Geral			
ISENÇÃO SEM ISENCAO		Dt. Encerramento	ALÍQUOTA (%) 5,00	VALOR VENAL TOTAL 5.010,66		TOTAL ÁREA EDIFICADA	
Terreno							
Testada Principal 6,00	Testada Taxas	ÁREA TERRENO 180,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	VALOR M2. TERRENO 27,84		VALOR VENAL DO TERRENO 5.010,66	
Características do Terreno				Serviços e Equipamentos			
Tipo de Uso: Tem Calçada e Muro: Isento Expediente: Isento Progressividade:		TERRENO Não Não Não		GUIA/SARJETA PAVIMENTAÇÃO CONSERVAÇÃO DE VIAS ILUMINAÇÃO PÚBLICA LIMPEZA PÚBLICA			

MAPA DA QUADRA M – JARDIM VILA RICA



PROCESSO DE DESMEMBRAMENTO

PROJETO COMPLETO		1:100 ESCALA	UNICA FOLHA
PROJETO DE DESMEMBRAMENTO DE LOTE URBANO PROJETO PARA ANTONIO LUIZ RODRIGUES LOMBARDI PROPRIETARIO			
Rua Amélia Rodrigues (antiga Rua 6), Lote 07, Quadra M Jardim Vila Rica, São Manuel /SP			Z-MISTA
IDENTIFICACAO DO LOTE TIPO DE PAVIMENTO COLETA DE LIXO	04440 01033 TERRA PÚBLICA	AGUA SABESP ESGOTO SANIT.(SABESP) ENERGIA C.P.E.L.	SIM SIM SIM
SITUAÇÃO S/E		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.	
		 PROPRIETARIO	
ÁREAS		C.R.I.	
SITUAÇÃO ATUAL: LOTE 07 380.00M2 SITUAÇÃO PRETENDIDA (DESMEMBRAMENTO): LOTE 07A 180.00M2 LOTE 07B 180.00M2		P.M.S.M.	
Prefeitura Municipal de São Manuel VISTO — NADA A OPOR São Manuel, 08 de 06 de 2005 Processo nº 1885/05 Gilberto José Pascotto Director de Obras, Gestão e Serviços			

PROCESSO DE DESMEMBRAMENTO

