

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Elaine Lima dos Santos, Oficiala de Justiça da Comarca de Marília, em cumprimento ao mandado sob n. 415.2025/003703-3, expedido nos autos de Cumprimento de sentença – Liquidação/ Cumprimento/Execução, processo n. 000452-60.2022.8.26.0415, em trâmite pela Segunda Vara do Foro de Palmital – Comarca de Palmital, onde figura como exequente MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e executada VERONICA BERTONCINI DE MORAES FRANCO, após efetuada a diligencia necessária, vem apresentar o presente Auto de Avaliação de Bem Imóvel, esclarecendo que:

Apesquisa e a apuração do valor imobiliário contido ao final do auto, obedeceu ao critério de transação a vista, na data.

Quanto ao método para esta avaliação, foi utilizado o comparativo, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário.

Não houve acesso interno ao imóvel, tendo-se em vista que fui informada na Portaria que ele está desocupado e trancado.

IMÓVEL

Um apartamento sob n. 11, situado no 1º Andar ou pavimento do Bloco II, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALMARES, sito na Rua Palmares, nº 296, nesta cidade, ao qual cabe uma fração ideal do terreno, correspondente à 1.5625% do seu todo, tendo área útil de 70,17, área comum de 4,98 metros quadrados e área total de 75,15 metros quadrados; ao qual cabe o direito de uso de uma vaga de estacionamento descoberto e sem uso de manobrista.

LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel se encontra localizado à Rua Palmares, n. 296 – Marília, no Condomínio Residencial Palmares – 1º Andar –

Elaine

apartamento 11 – Bloco II, próximo à Avenida Sampaio Vidal – Prolongamento.

A localização do imóvel é próxima a bares, restaurantes, escola infantil, academia, com acesso rápido à Zona Sul do Município; etc.

INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de iluminação pública, rede de água, esgoto, telefonia, internet banda larga, coleta de lixo, linha de transporte coletivo e vias pavimentadas.

AVALIAÇÃO

Considerando a localização, a área construída e infraestrutura do bairro, conforme pesquisas em sites na internet, avalio o imóvel após pesquisas em sites e utilizando parâmetros comparativos, conforme abaixo:

- site <https://www.gilmarimoveismarilia.com.br/pesquisa-imovel/venda?cidade=0&edifCond=5&tipolmovel=0&tipoNegocio=1&dorms=0&suites=0&vagas=0®iao=5&condicao=0&pagin...>

Acesso em 25.06.2025 às 21:11 horas, Código Referencia 31396, imóvel com área útil de 60,00 metros quadrados, valor R\$180.000,00, valor do metro quadrado apurado em R\$3.000,00;

- site https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/apartamento-em-rua-palmares-boa-vista-marilia-sp-1401275155?lis=listing_1001 ; acesso em 26.06.2025 às 17:00 horas; Código do Anúncio:460485; imóvel com área útil de 45 metros quadrados; valor R\$179.440,00; CEP 17.501-510, valor do metro quadrado apurado em R\$3.987,55;

- site https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/apartamento-para-venda-em-marilia-condominio-edificio-serrano-2-dormitorios-1-banheiro-1399952479?lis=listing_1001 ; acesso em 26.06.2025 às 17:16 horas; Código do Anúncio 7236_2-3034145; área útil 42 metros quadrados; localização Boa Vista – Marília – CEP 17501-510; Valor R\$180.000,00; valor apurado do metro quadrado R\$4.285,71;

Elaine

- site https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/apartamento-todo-planejado-em-boavista-marilia-centro-1405946123?lis=listing_1001; acesso em 26.06.2025, às 17:22 horas; Código do Anúncio 26401; localização Boa Vista – Marília – SP – CEP 17501-510, área útil 48 metros quadrados; valor R\$190.000,00; valor do metro quadrado apurado R\$3.958,33;
- site <https://www.lugarimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-1-vaga-boavista-marilia-sp/2560>; acesso em 26.06.2025 às 19:28 horas; Código do Imóvel 25260; área útil de 60,00 metros quadrados; valor R\$155.000,00; valor do metro quadrado apurado R\$2.583,33.

Esclareço que foi utilizado como parâmetro as metragens das áreas úteis dos imóveis.

Concluindo, somando-se o valor do metro quadrado apurado, dividido por 05 (quantidade de imóveis pesquisados), apuramos que o valor médio do metro quadrado pela área útil dos imóveis é de R\$3.562,984; onde multiplicados por 70,17 metros quadrados de área útil do imóvel objeto da avaliação; apuramos que referido imóvel é avaliado em R\$250.014,59 (Duzentos e Cinquenta Mil e Catorze Reais e Cinquenta e Nove Centavos); e 50% do imóvel descrito na matrícula 23.767 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Marília é R\$125.007,29 (Cento e Vinte e Cinco Mil e Sete Reais e Vinte e Nove Centavos).

Feita a avaliação acima, lavrei o presente Auto.



Elaine Lima dos Santos

Oficiala de Justiça

Matr. 311.650