

1248
/

AUTO DE REAVALIAÇÃO

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 Jeronymo ou sucessores, e, nos fundos, com a Santa Casa de Misericórdia de Pirajuí ou sucessores, matriculado sob

1249
/

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 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.

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

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).

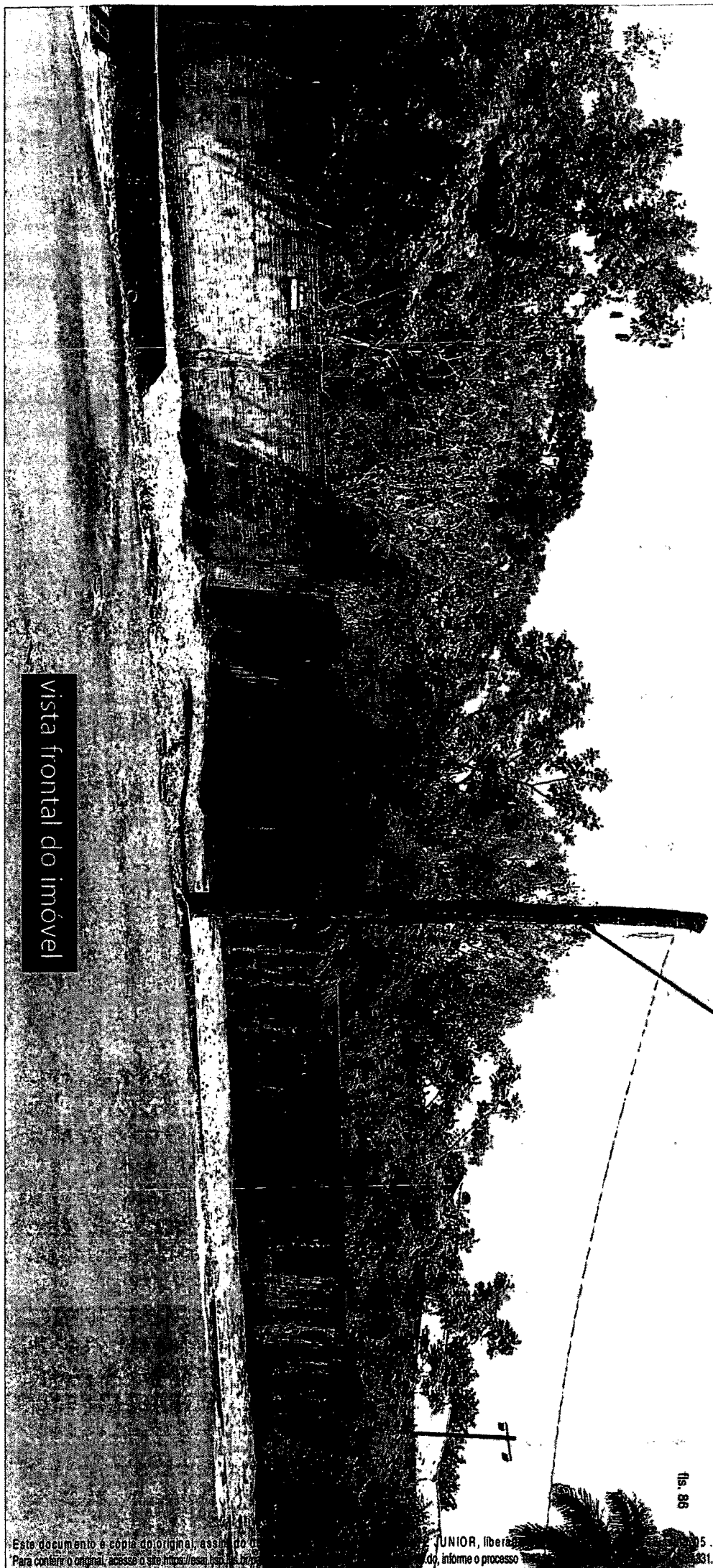
À venda neste município, em bairros próximos ao centro, com edificações de padrão médio/alto e infraestrutura completa, foram encontrados também terrenos medindo 360,00m², ao preço médio de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), que, somados em número suficiente para corresponder aproximadamente ao tamanho 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, **REAVLIO** 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



vista frontal do imóvel

fls. 86

1571

fls. 87



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

Este documento é cópia do original, assinado por [illegible] em 07/12/2022 às 11:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/portal/autenticar/assinatura.html

1252

1253

8



1259

1

13

14



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

Este documento é cópia do original
Para conferência



escadaria que interliga os dois pavimentos



entradas da primeira sala no térreo

1256
1

porta deslizando da primeira sala do térreo



1

2

1257



1258

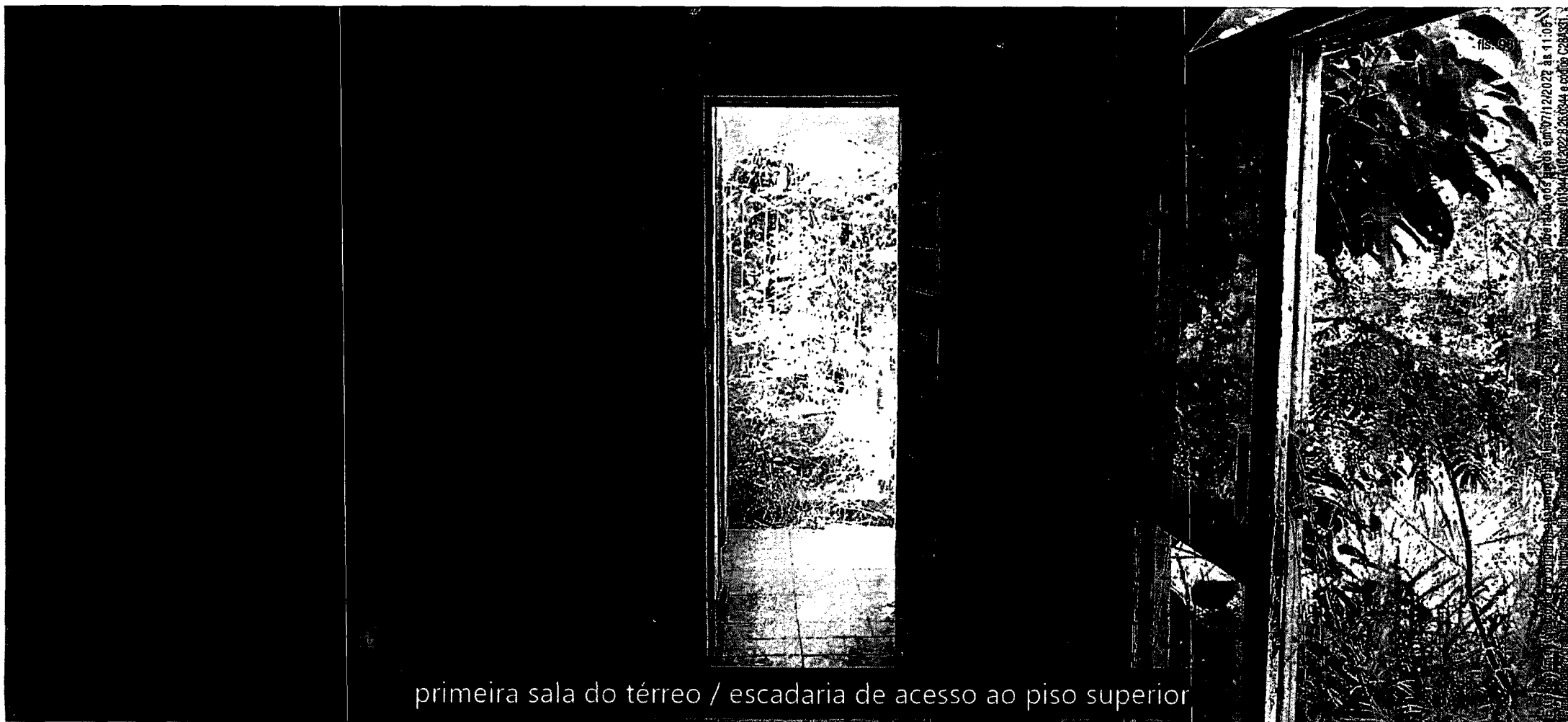


primeira sala do térreo



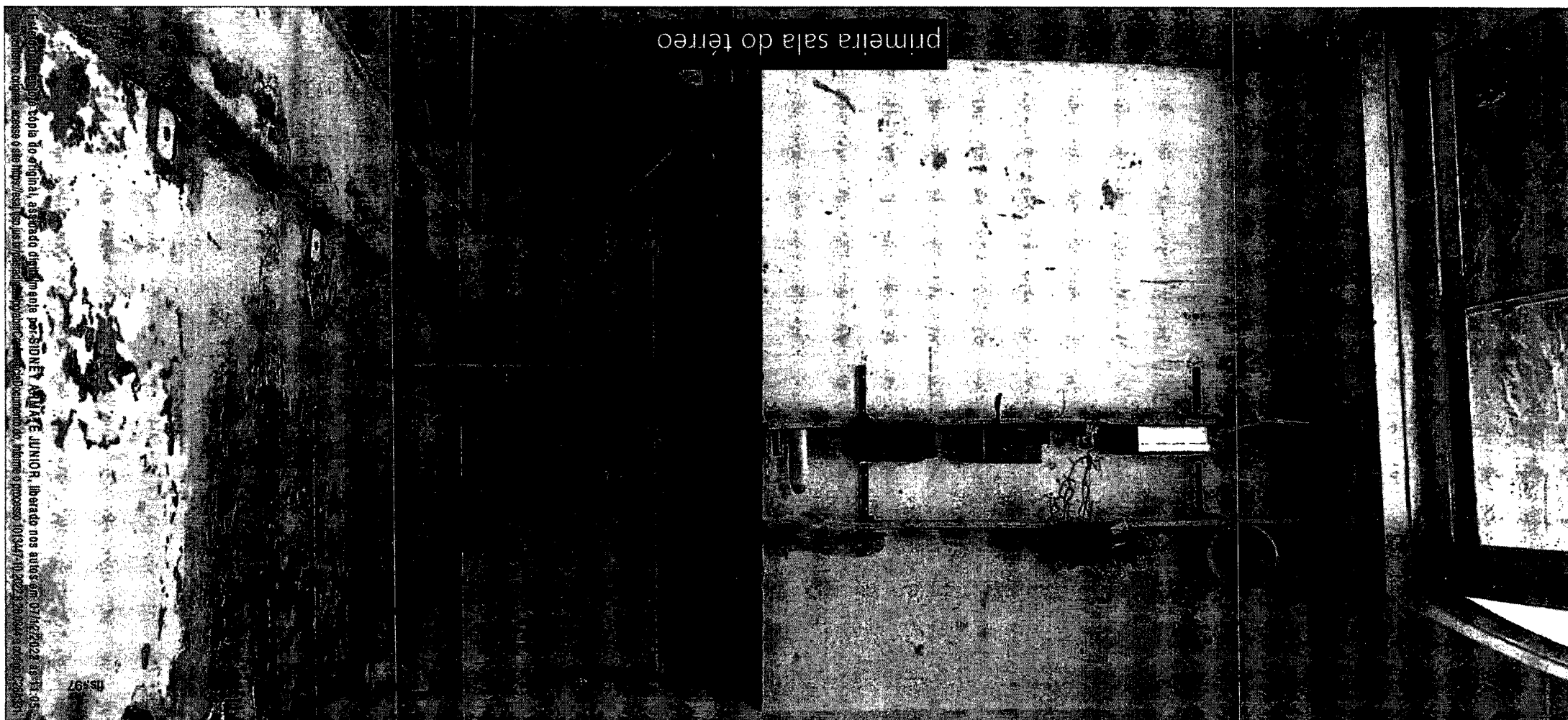
primeira sala do térreo

1260
2



primeira sala do térreo / escadaria de acesso ao piso superior

1261





1263

primeiro banheiro do térreo

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://esajpf.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013447-10.2022.8.26.0844 e código C28A331.

1264

1265

1

29

10

primeiro banheiro do térreo

primeiro banheiro no térreo

fls. 101

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 C28A331.

1266



frente do quarto, sala e banheiro pequenos no térreo (inacessíveis)

fls. 102

4921

porta da segunda sala do térreo (trancada)



fls. 103

5921

interior da segunda sala do térreo (visão através do vidro da porta)

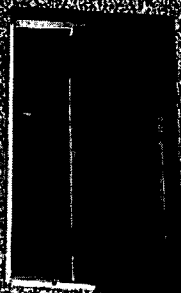
1270

1



janela do quarto pequeno no térreo
(interior não registrado)

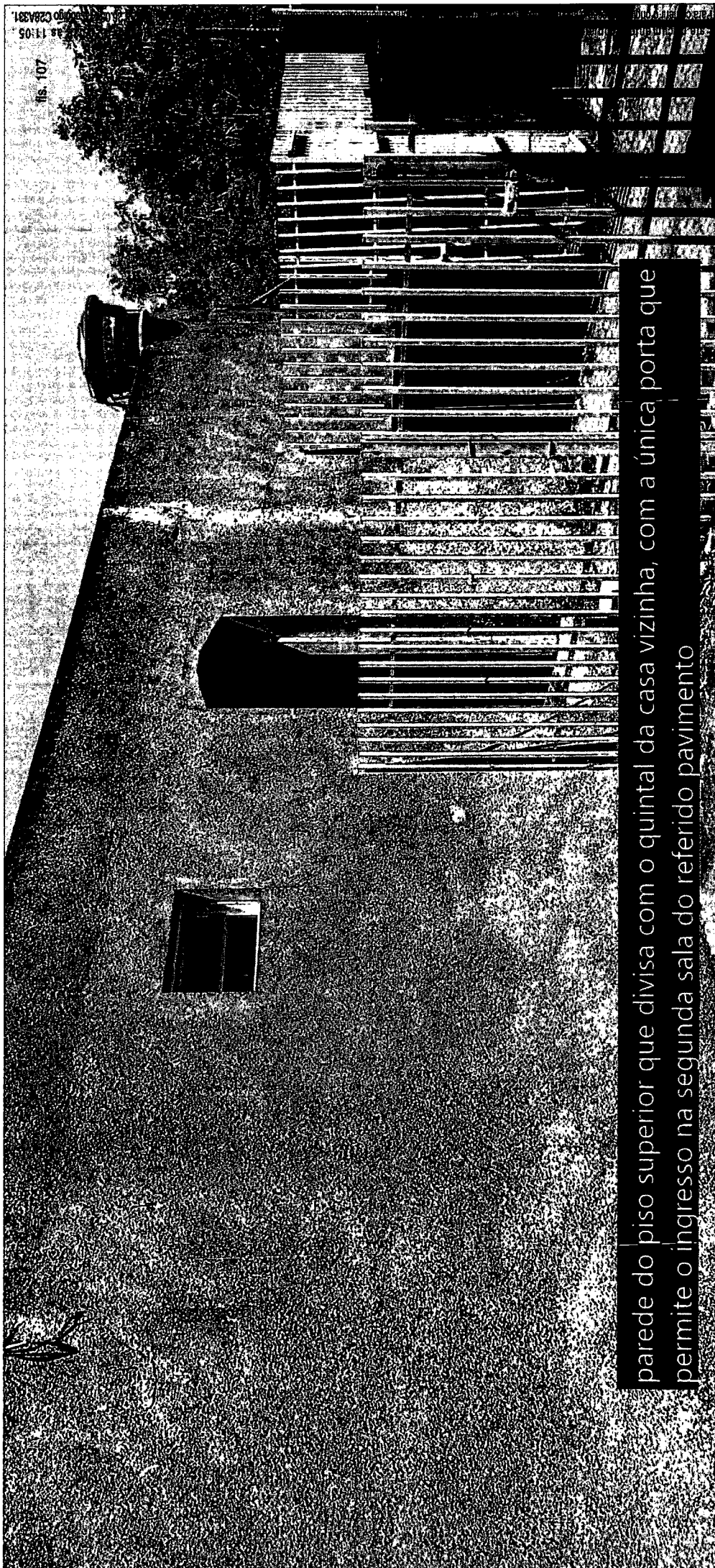
parede do piso superior que divisa com o quintal da casa vizinha,
com a varanda e a escadaria à esquerda da imagem



1271

1272

✓



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

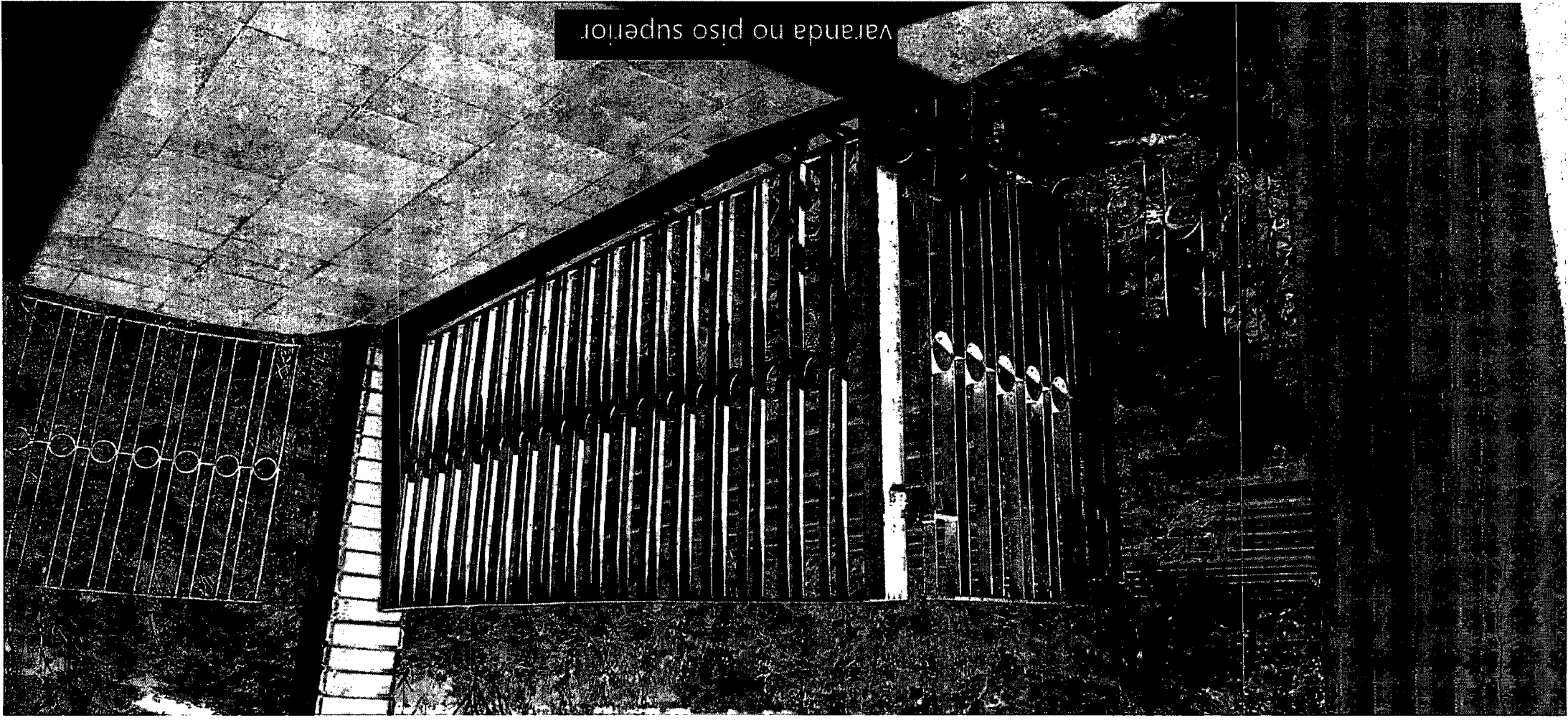
✓

✓

1273

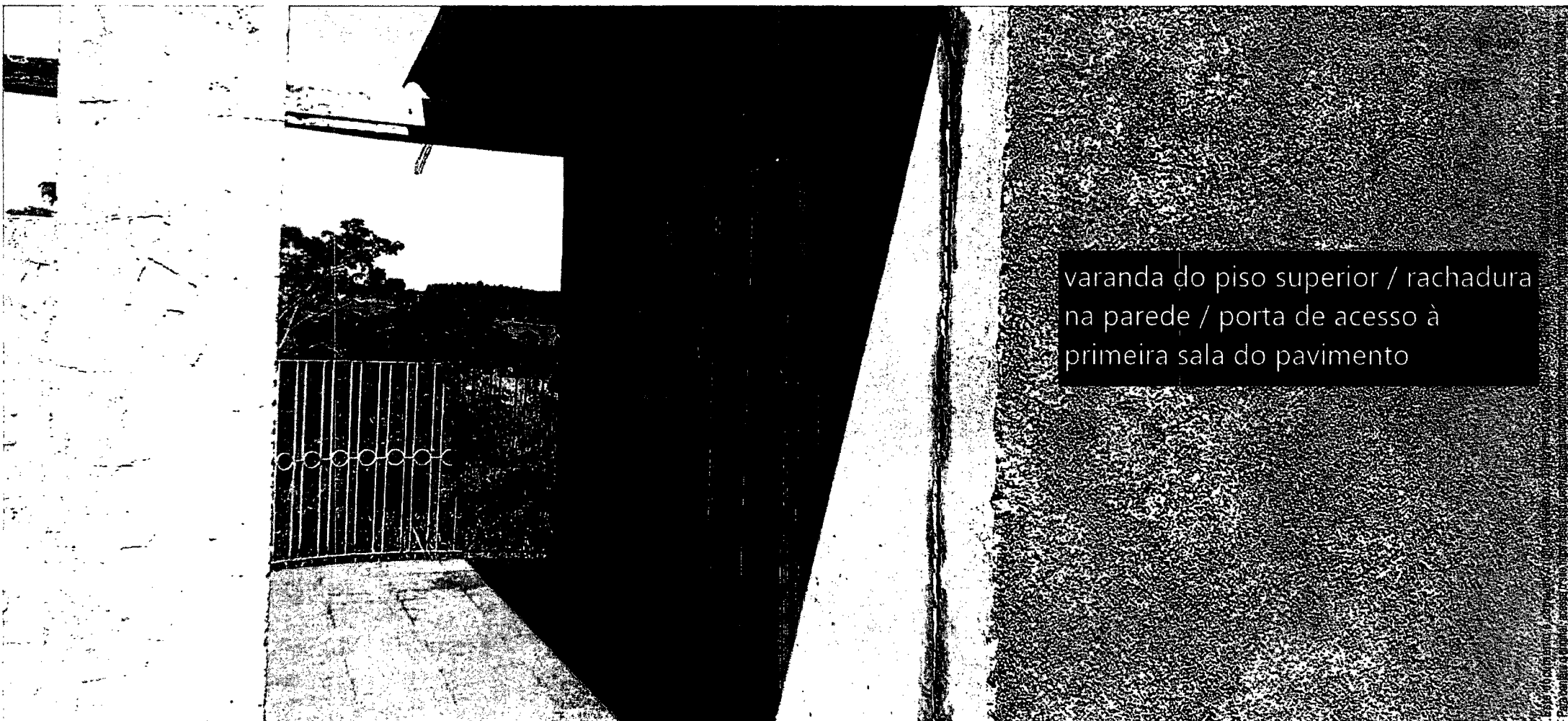
1

varanda no piso superior



5

5



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

1234
/



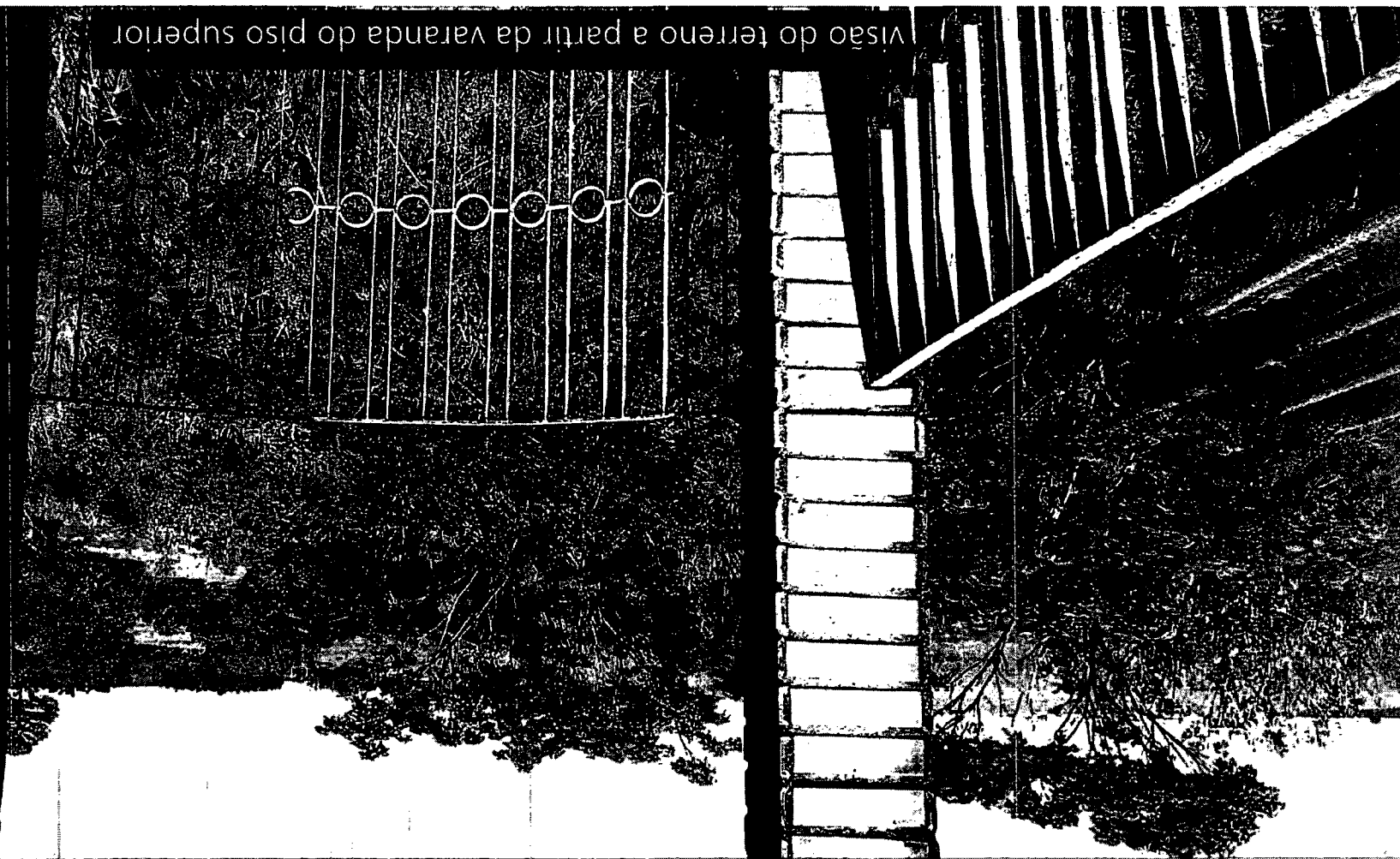
1275

1776



detalhe da
rachadura na
parede da primeira
sala/varanda do
piso superior

visão do terreno a partir da varanda do piso superior



1771

1

fls. 1454
1678
/

porta de acesso ao interior da
primeira sala do piso superior



original, assinado e datado, para ser entregue ao Juiz de Direito, no
se o site <https://www.jusbrasil.com.br>



interior primeira sala /
varanda piso superior /
rachadura na parede

1279

✓

detalhe da
rachadura na parede
da primeira sala do
pisso superior

✓

✓



detalhe da rachadura se estendendo pelo piso da primeira sala do pavimento superior

fls. 118

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/portal/Processo/ConfirmacaoDocumento.do>, informe o processo 001347-102020-8.26.0344 e código C284351.

1221

prolongamento da rachadura pelo piso da primeira sala do pavimento superior

fls. 117

03 RUDNEY ARIMATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05.
Código de Controle Criminal do sistema 101947-1-2022.8.26.0344 e código C28A331.

282

rachadura no piso e na parede dos fundos da primeira sala do pavimento superior

fls. 118

Arquivo de Imagens por: SIDNEY ARNATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05.
Arquivo de Imagens por: SIDNEY ARNATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05.
Arquivo de Imagens por: SIDNEY ARNATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05.

1283

fundos da primeira
sala e banheiro do
pavimento superior

fls. 119

detalhe da
rachadura na parede
dos fundos da
primeira sala /
banheiro do
pavimento superior

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE JUNIOR, liberado no
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 C28A331.

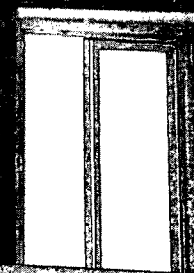
1295

7

[illegible]

1

banheiro pavimento superior



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 C28A331.

1247

banheiro pavimento superior

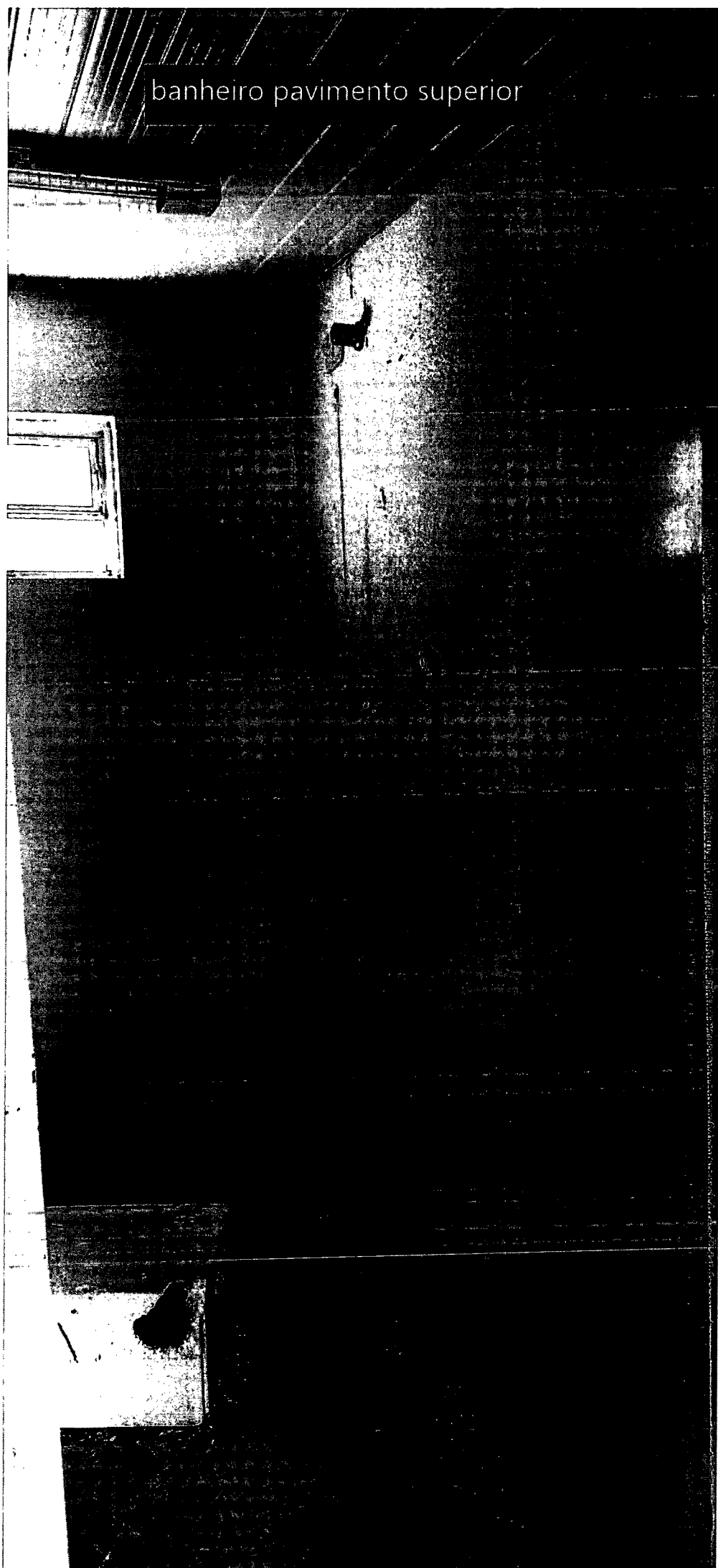
fls. 123

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 C28A331.

1548
✓

1289
P

banheiro pavimento superior

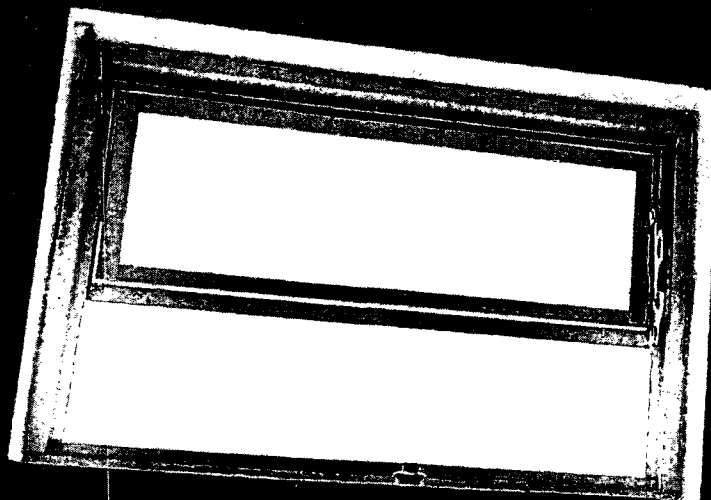


detalhe do banheiro
do pavimento superior

fls. 125

0621

detalhe do banheiro do pavimento superior



fls. 123

2

1281

detalhe do banheiro do pavimento superior

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 C28A331.

1292
n

1293

1

sacadas da primeira sala do
pavimento superior



1

1

sacadas das duas
salas do pavimento
superior vistas da
varanda

fls. 129

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. A reprodução foi realizada em 07/12/2022 às 11:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jud.br/portal/Doi.do;token=103476103022330304 e código 2204581.

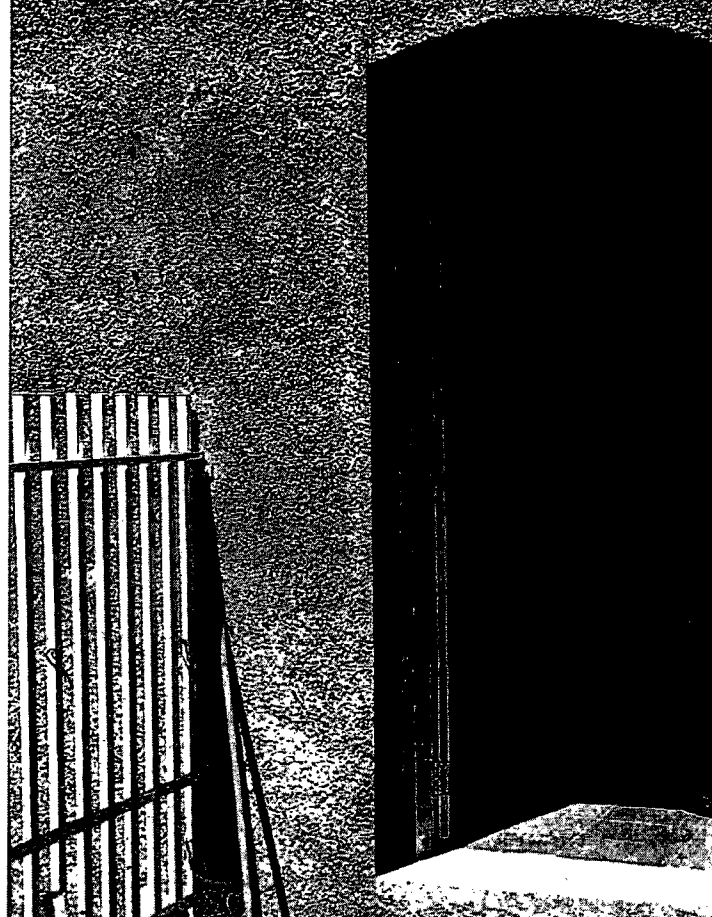
h821

1

1285

2

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital>

vista interna da segunda sala do pavimento superior

9621
6

0

1

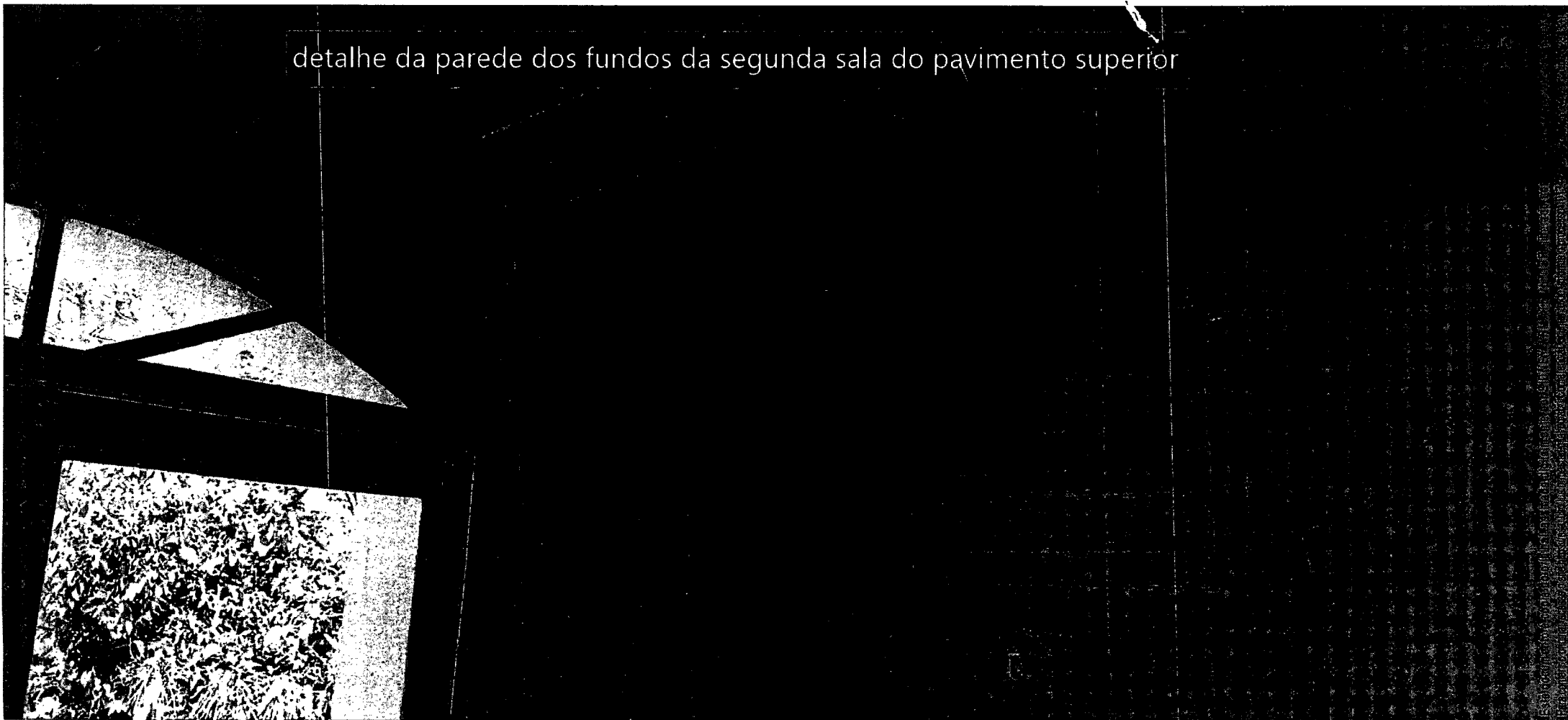
fls. 133

segunda sala do pavimento superior / parede dos fundos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY ARIMATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jus.br/pastadigital/pafronteConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013447-10/2022 e o código C284331.

1298
p

detalhe da parede dos fundos da segunda sala do pavimento superior



1
1299

1302
1



sacadas da segunda sala do pavimento superior

23

1

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

Para o processo nº 13.047-10.2022, em 07/11/2022, às 15:05, foi realizado o levantamento fotográfico da fachada do edifício, conforme o plano de trabalho nº 13.047-10.2022, em 07/11/2022, às 15:05, conforme o plano de trabalho nº 13.047-10.2022, em 07/11/2022, às 15:05.

1301
p

1302
p

vista externa da
outra sacada da
segunda sala do
pavimento superior







detalhe da
cobertura para
carros

1304

14.

15.

△

8
Y

cobertura para carros
vista da varanda do
pavimento superior

11305
P