

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, **REAVALIO** 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

1251

10

10

Q

U



fls. 87

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

Este documento é cópia do original, assinado por [nome] em 07/12/2022 às 11:05. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jud.br/portal/abrir_documento.php?codigo=C28A331

u

1252

3521

8

vista do prédio de dentro do terreno (ao lado da cobertura para veículos)



fls. 88

8

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 conferir o original, acesse o site www.tribunal.com.br, informe o número do processo 1259/2017 e o código de verificação 131417.

1055

1



escadaria que interliga os dois pavimentos

1

2



entradas da primeira sala no térreo

1256
9

porta deslizando da primeira sala do térreo



1

2

1257

§:

§:



fls. 93

11.05
22/03/01

vista externa da primeira sala do térreo

1258

SP

2



primeira sala do térreo

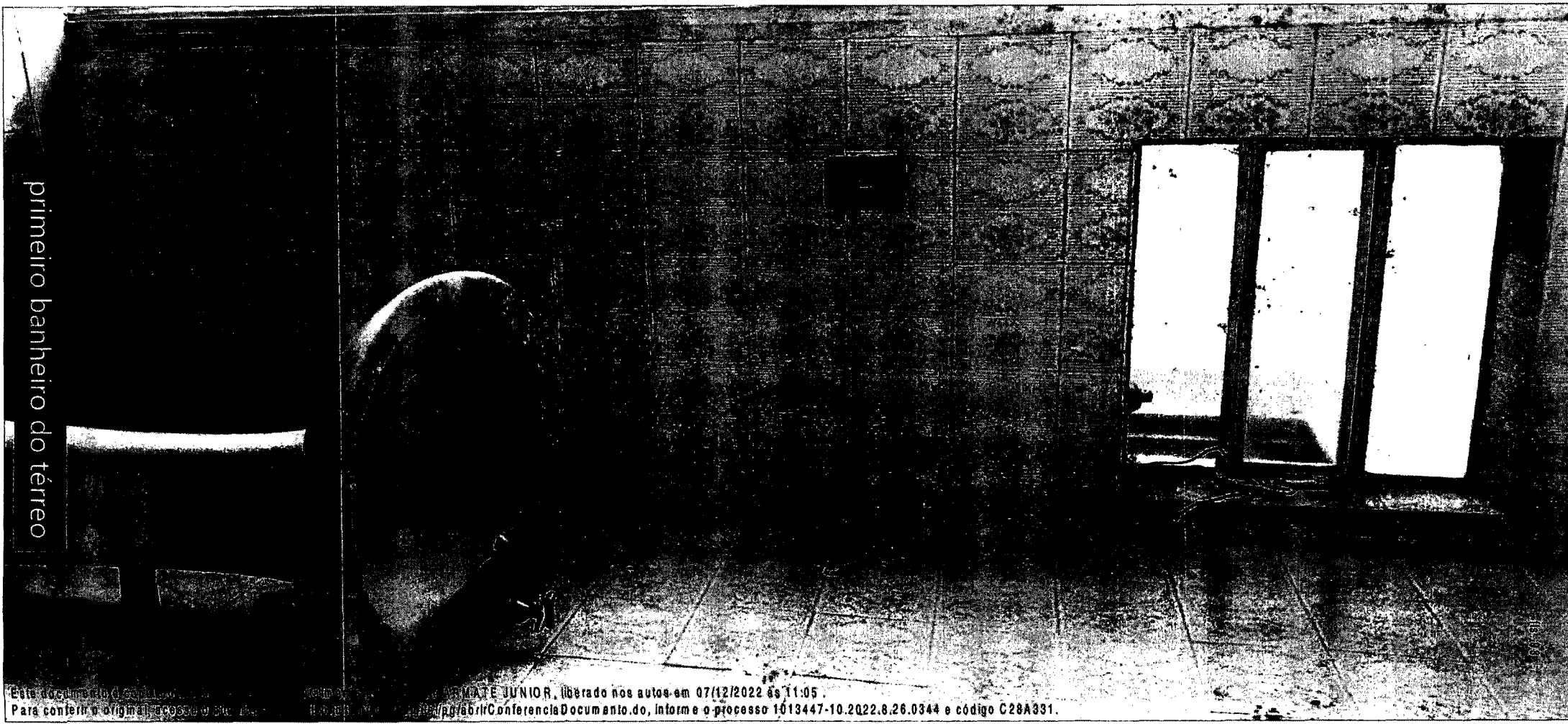
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE e assinado em
11/05/2018 às 14:52:52, pelo sistema de autenticação eletrônica. Para mais informações, acesse o site <http://esaj.jus.br>

1
6521



primeira sala do térreo

1260
2



primeiro banheiro do térreo

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de arquivos. Para conferir o original, acesse o site <http://pffabrrf.ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013447-10.2022.8.26.0344 e código C28A331.

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

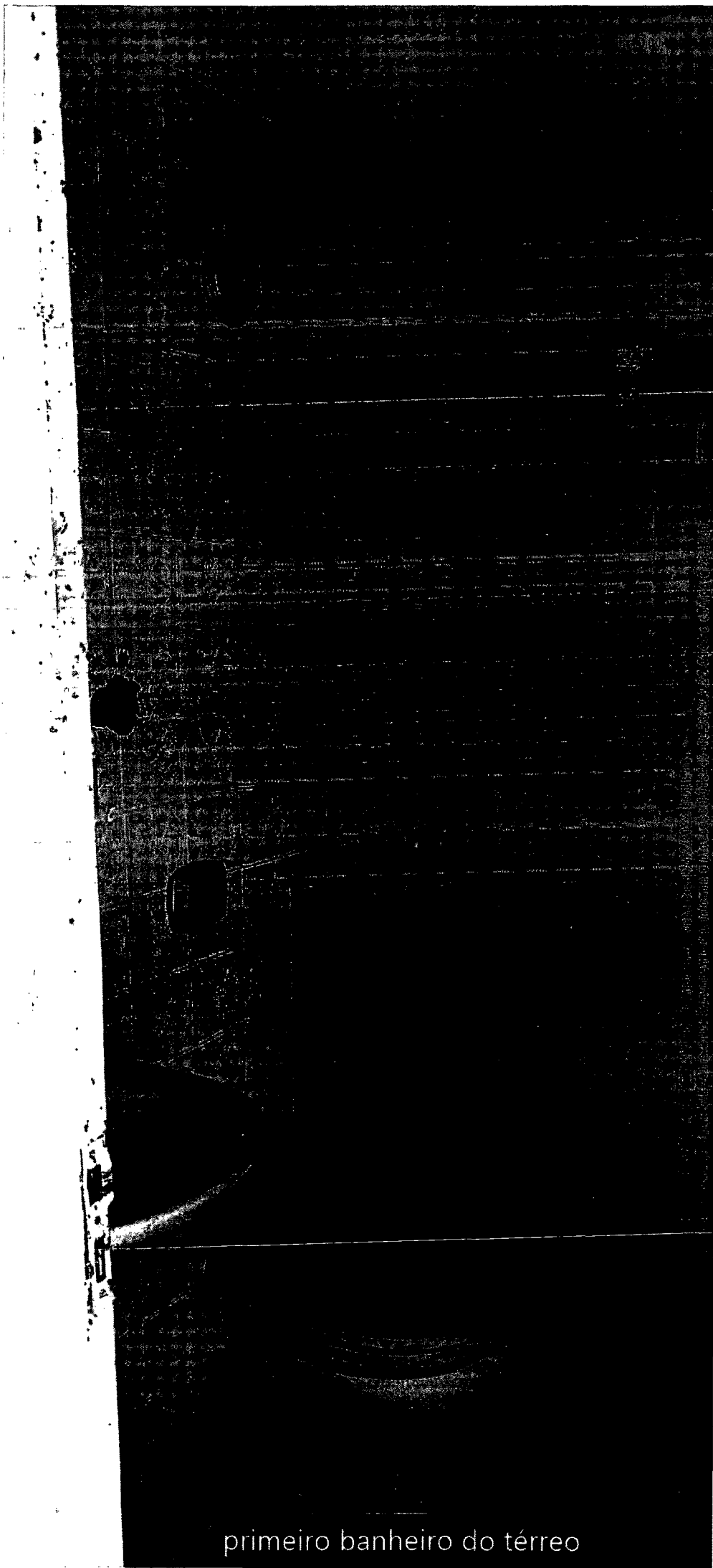
1264
P

1265

1

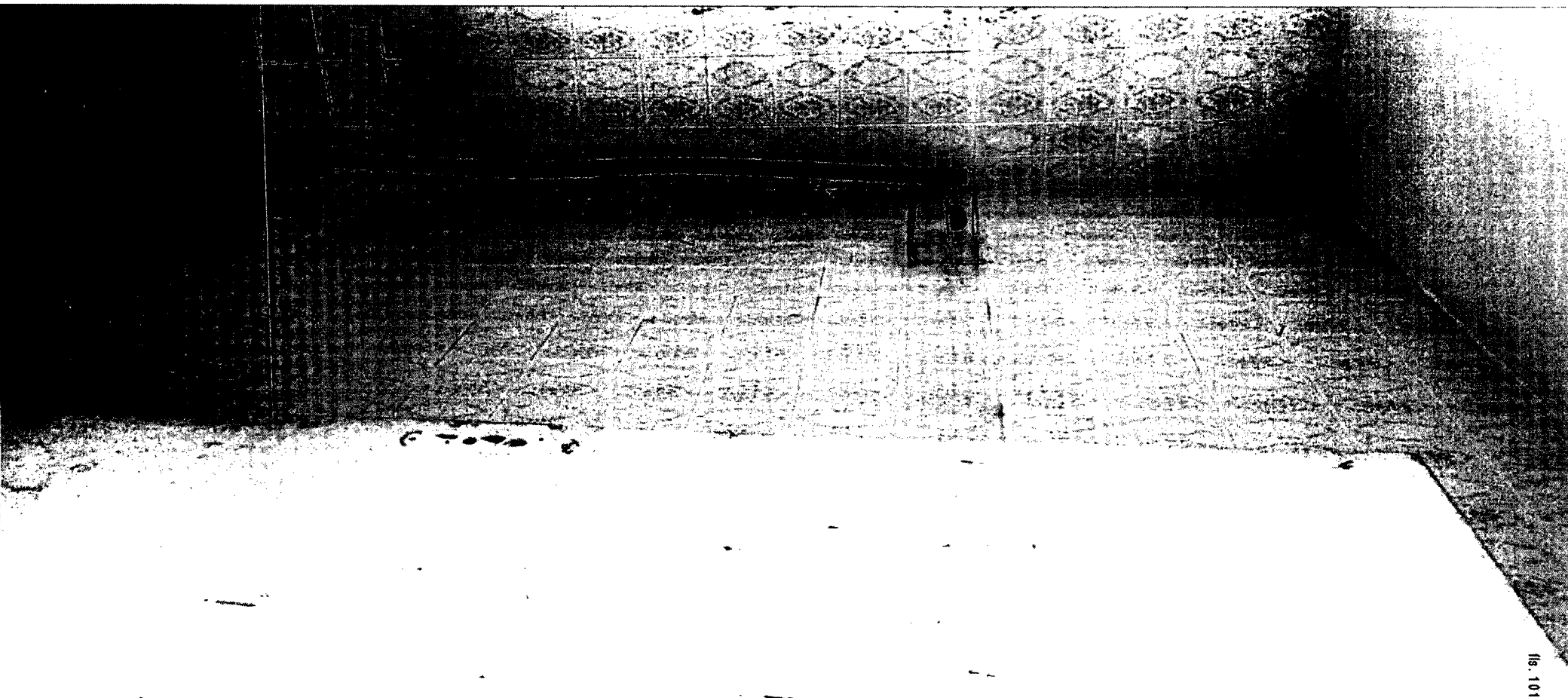
29

6



primeiro banheiro do térreo

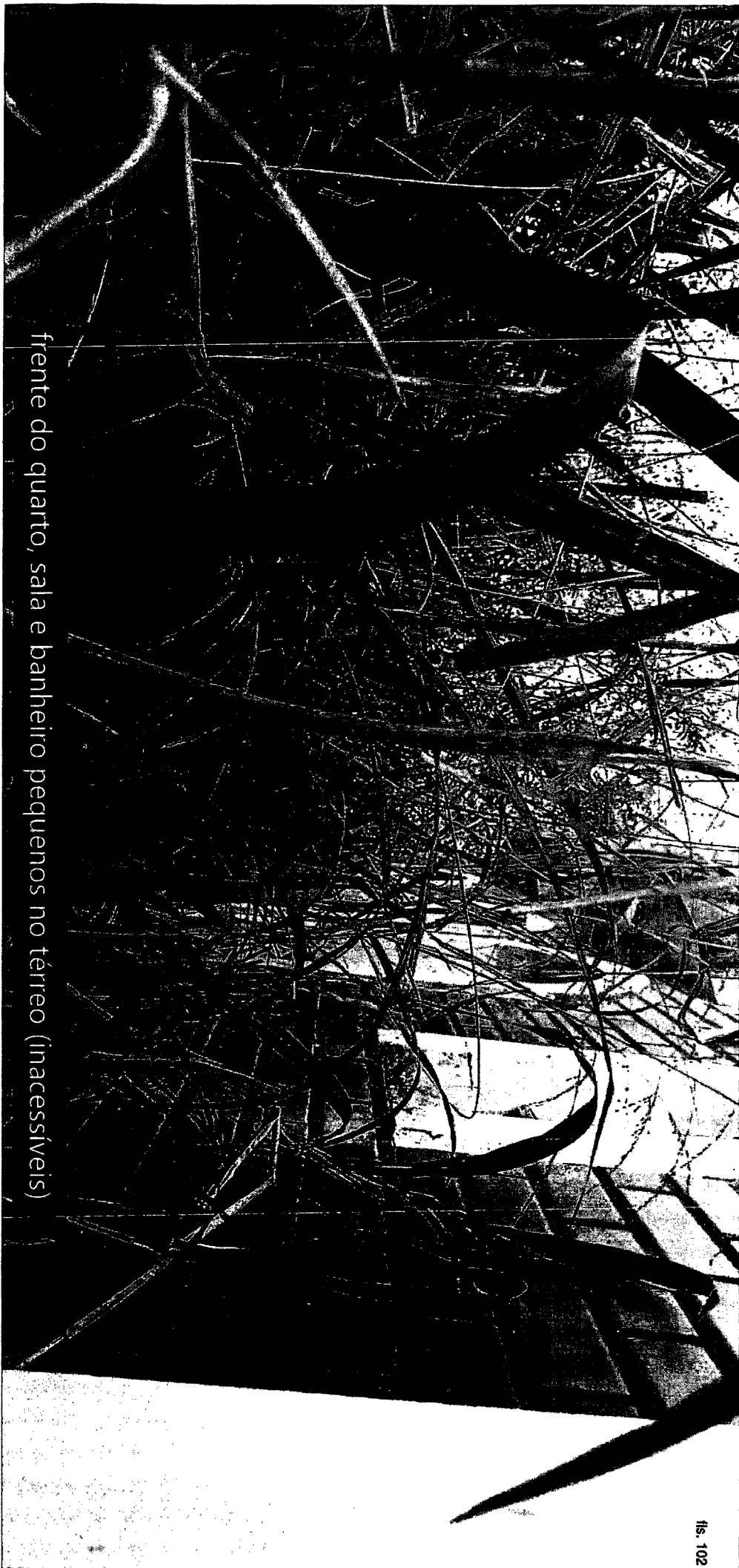
primeiro banheiro no térreo



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)

4921

fls. 102

porta da segunda sala do térreo (trancada)



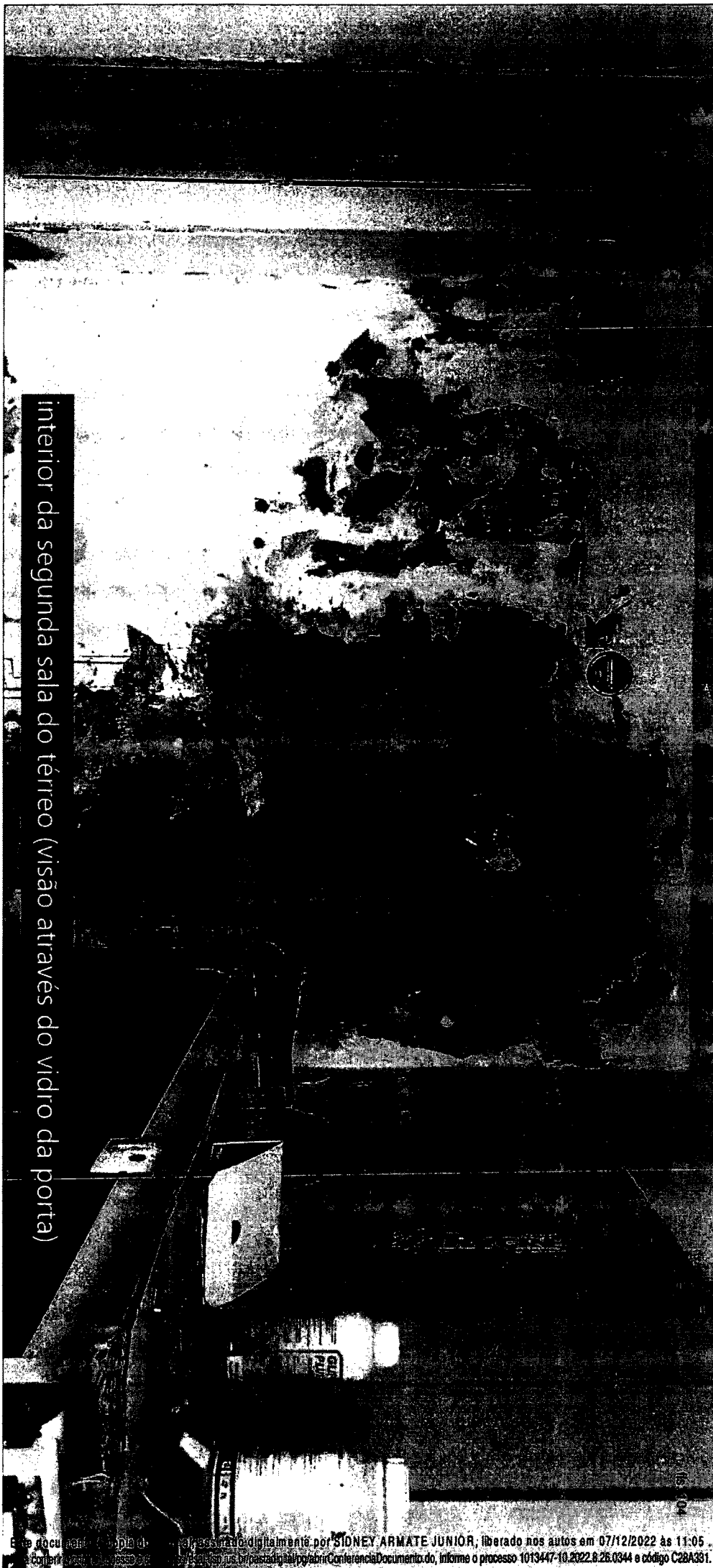
fls. 103

5921

✓

✓

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



1
6921

1270

!

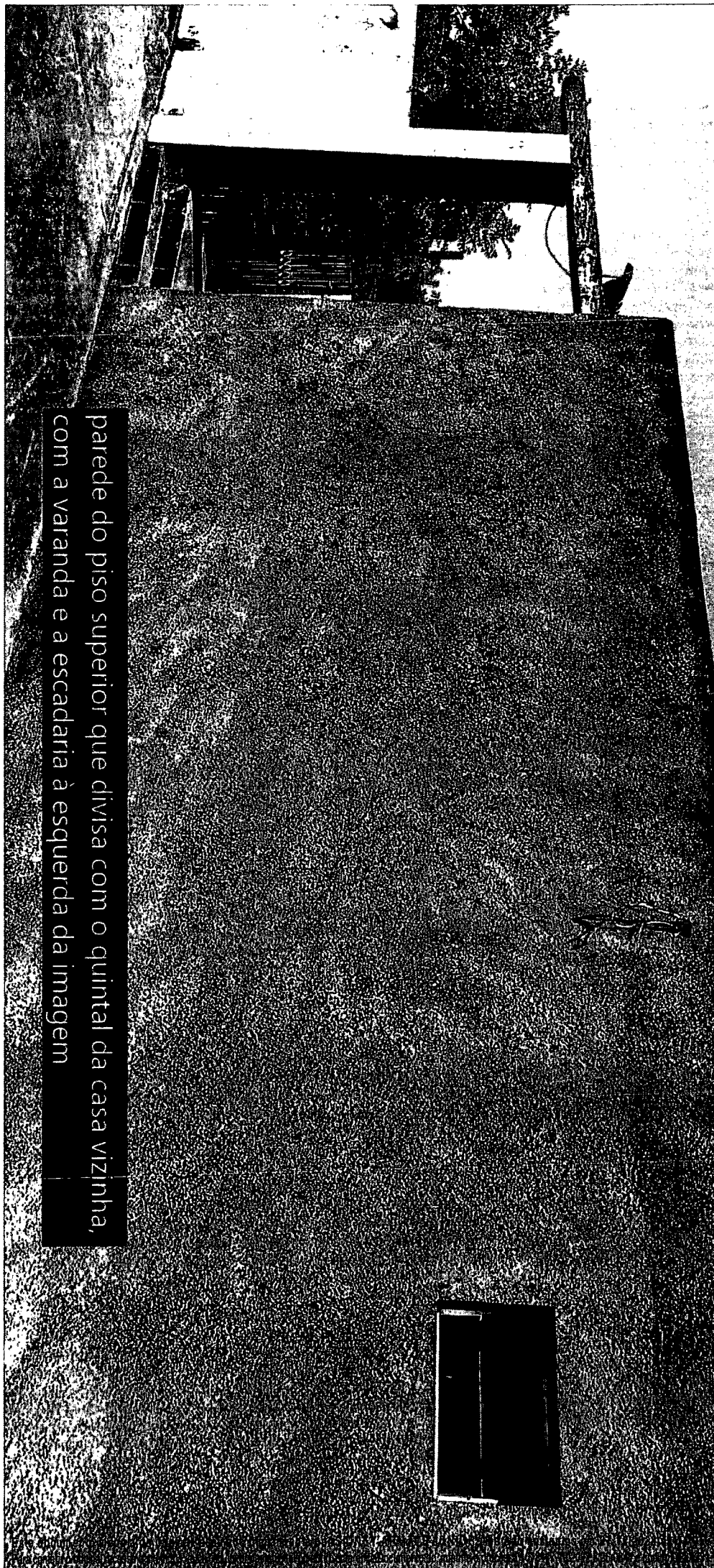


janela do quarto pequeno no térreo
(interior não registrado)

01

02

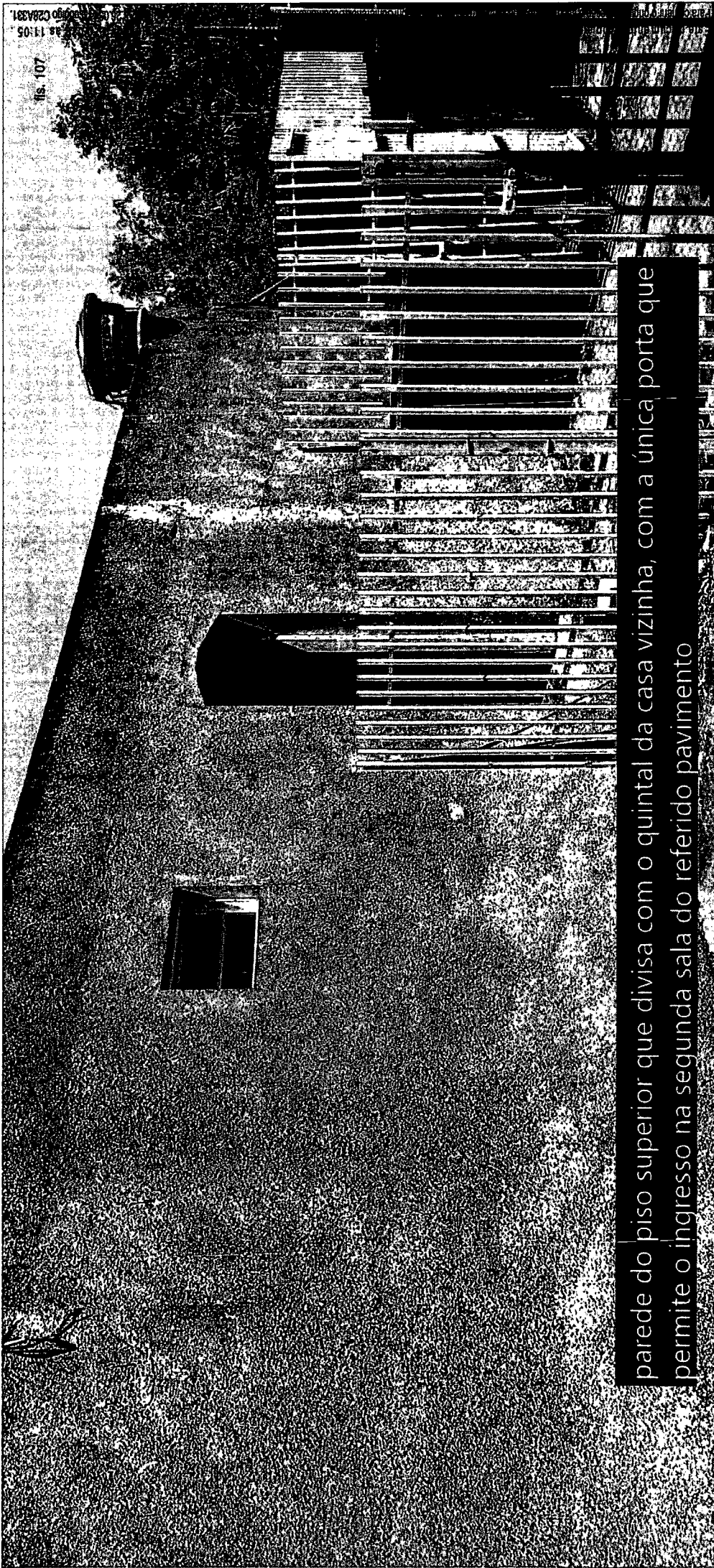
parede do piso superior que divisa com o quintal da casa vizinha,
com a varanda e a escadaria à esquerda da imagem



1
1271

1272

✓



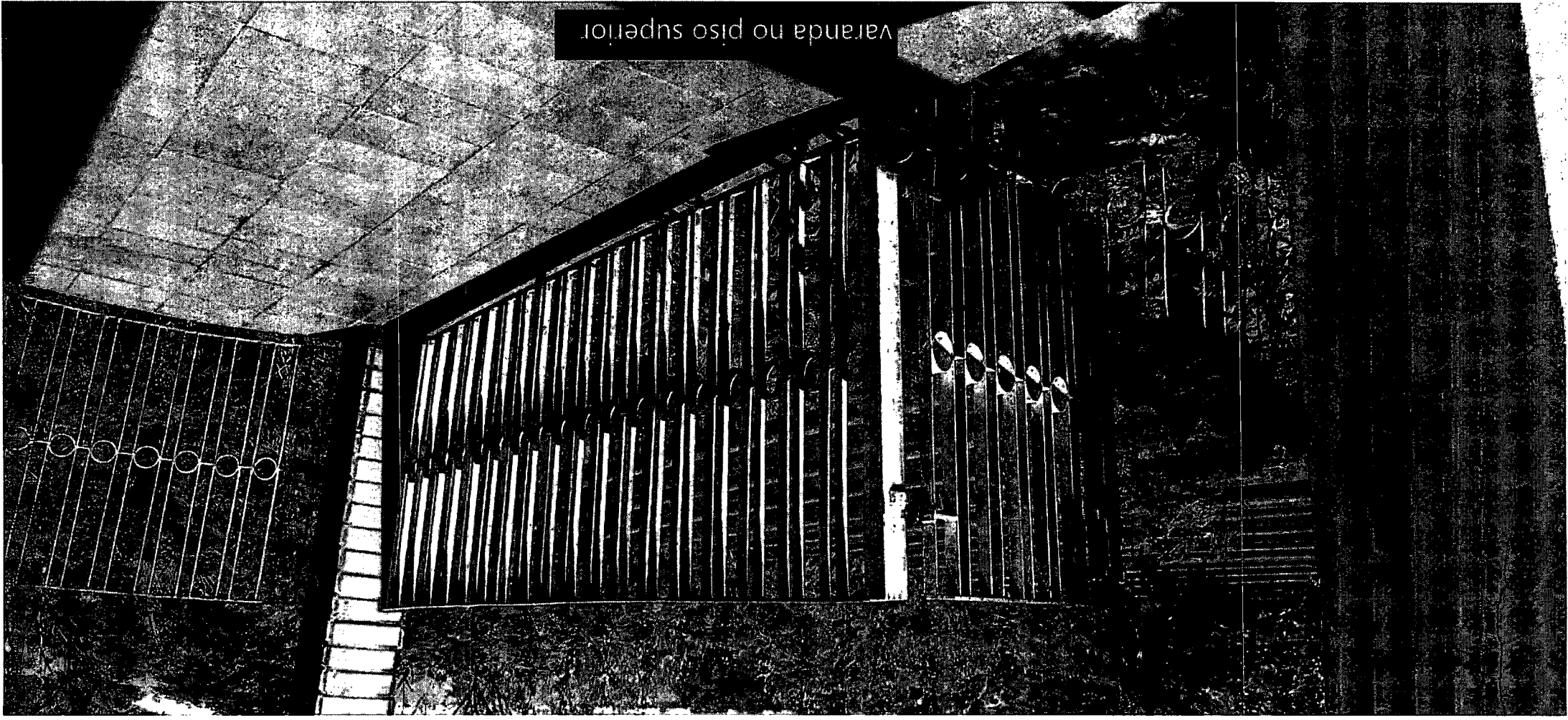
parede do piso superior que divisa com o quintal da casa vizinha, com a única porta que permite o ingresso na segunda sala do referido pavimento

✓

✓

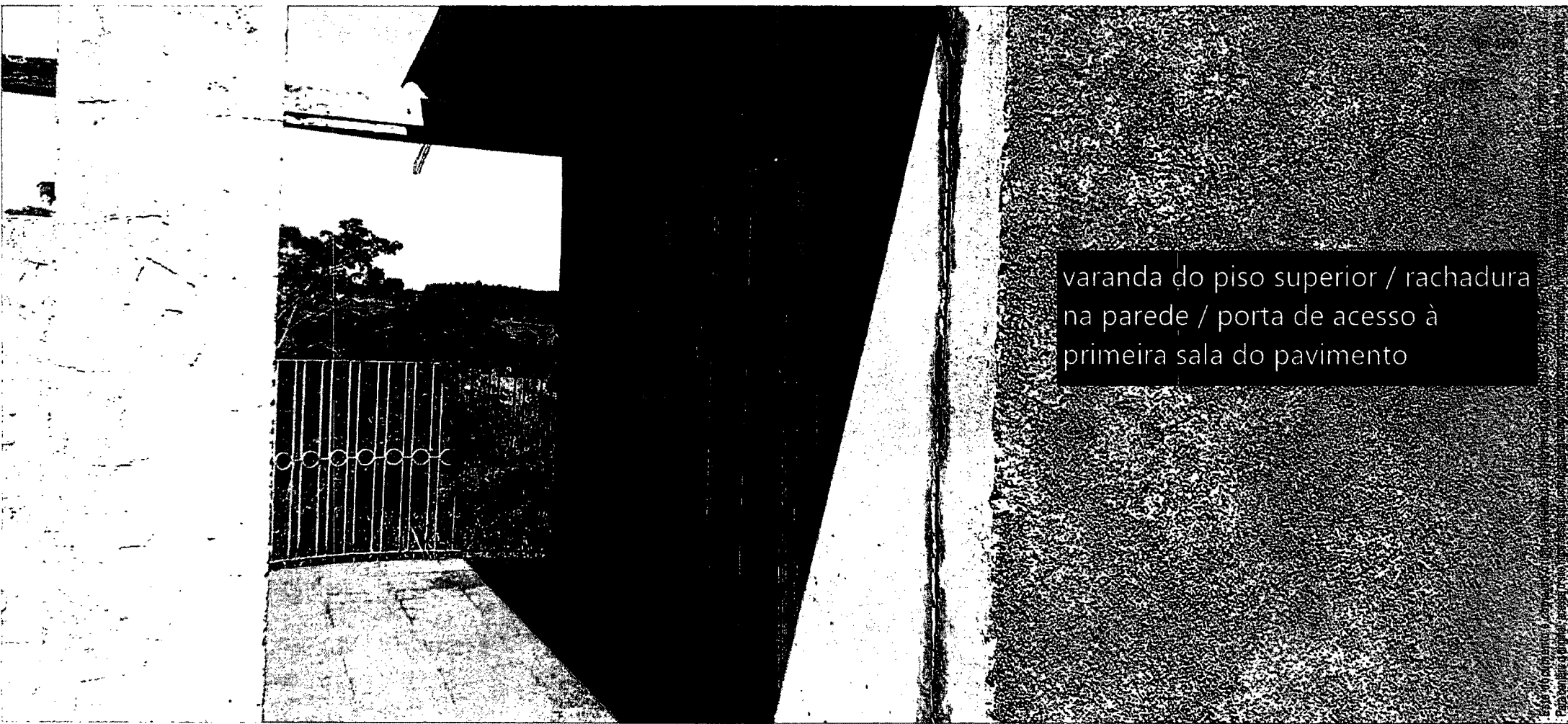
1273
1

varanda no piso superior



4

5



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

1234
/

✓

□



fls. 110

detalhe dos degraus da varanda do piso superior

✓

1275

1776

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



1777
1

visão do terreno a partir da varanda do piso superior



fls. 1454
1078
/

porta de acesso ao interior da primeira sala do piso superior



original, assinado e datado, para ser utilizado em caso de necessidade, e se o site hipotecário for utilizado para fins de venda ou arrendamento.

código C 2 31

↳

↳



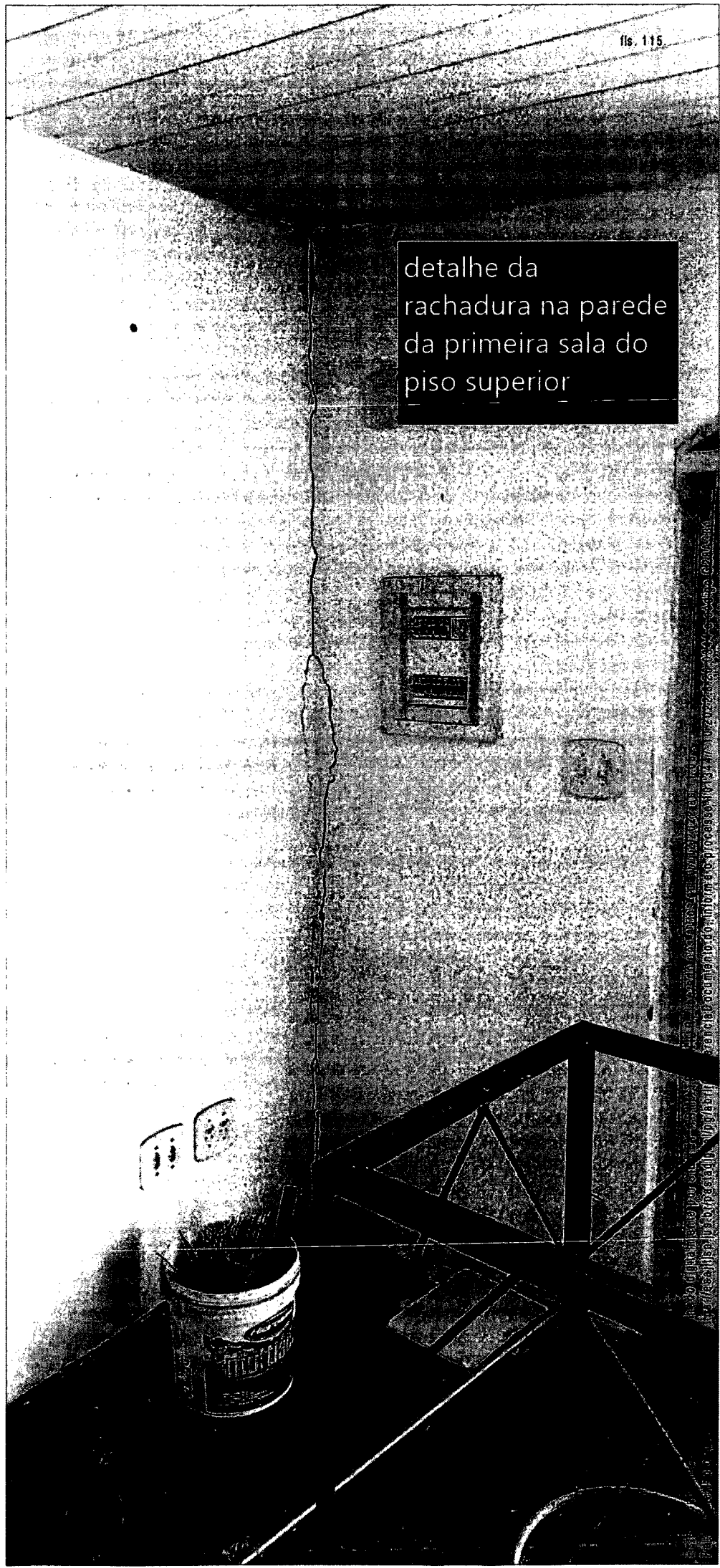
interior primeira sala /
varanda piso superior /
rachadura na parede

p

1279



detalhe da rachadura na parede da primeira sala do piso superior



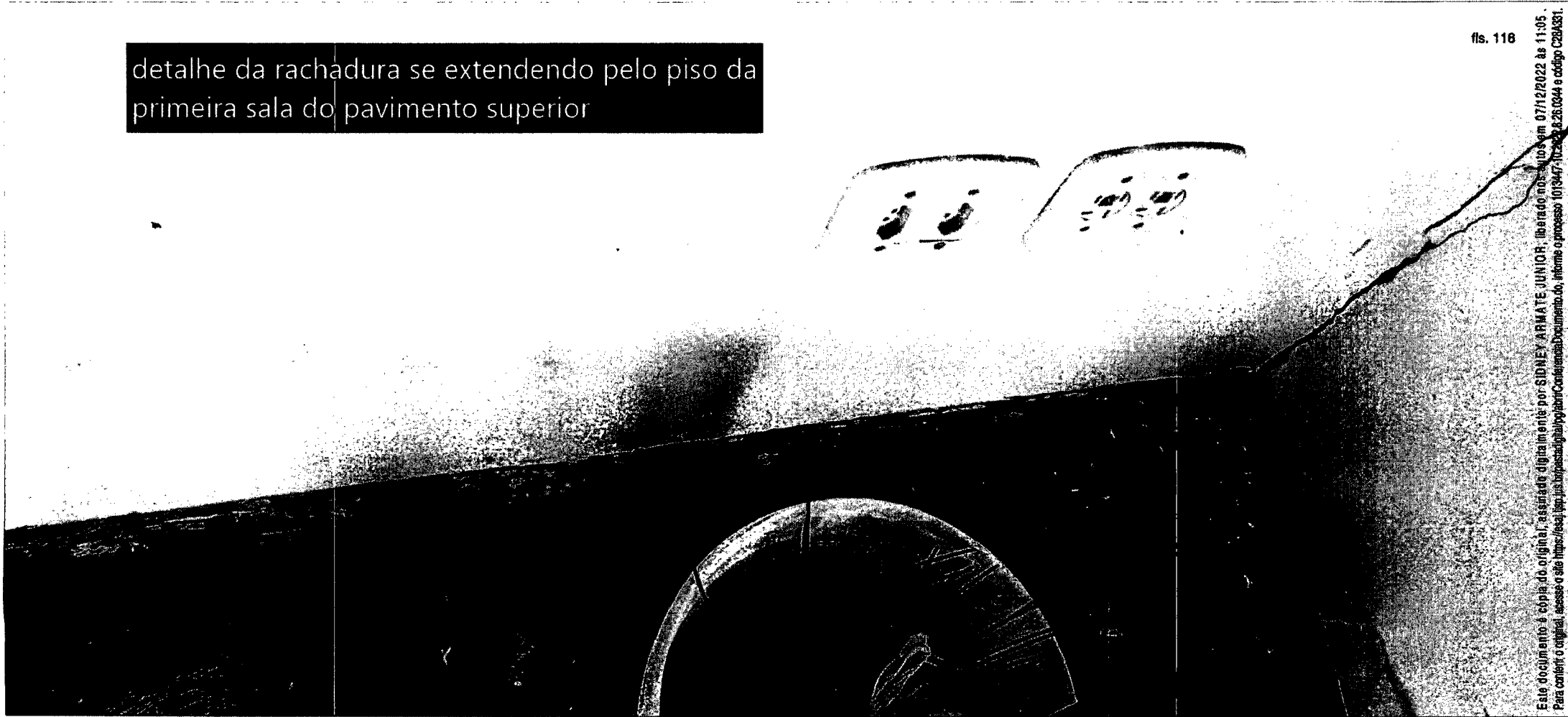
Arquiteto: ...
Engenheiro: ...
Fotografia: ...

4

5

detalhe da rachadura se extendendo 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://scj.trf4.jus.br/pastadigital/pgr/arq/condemnacoe/documento.do>, informe o processo 017847-1/2022 e o código C28831.

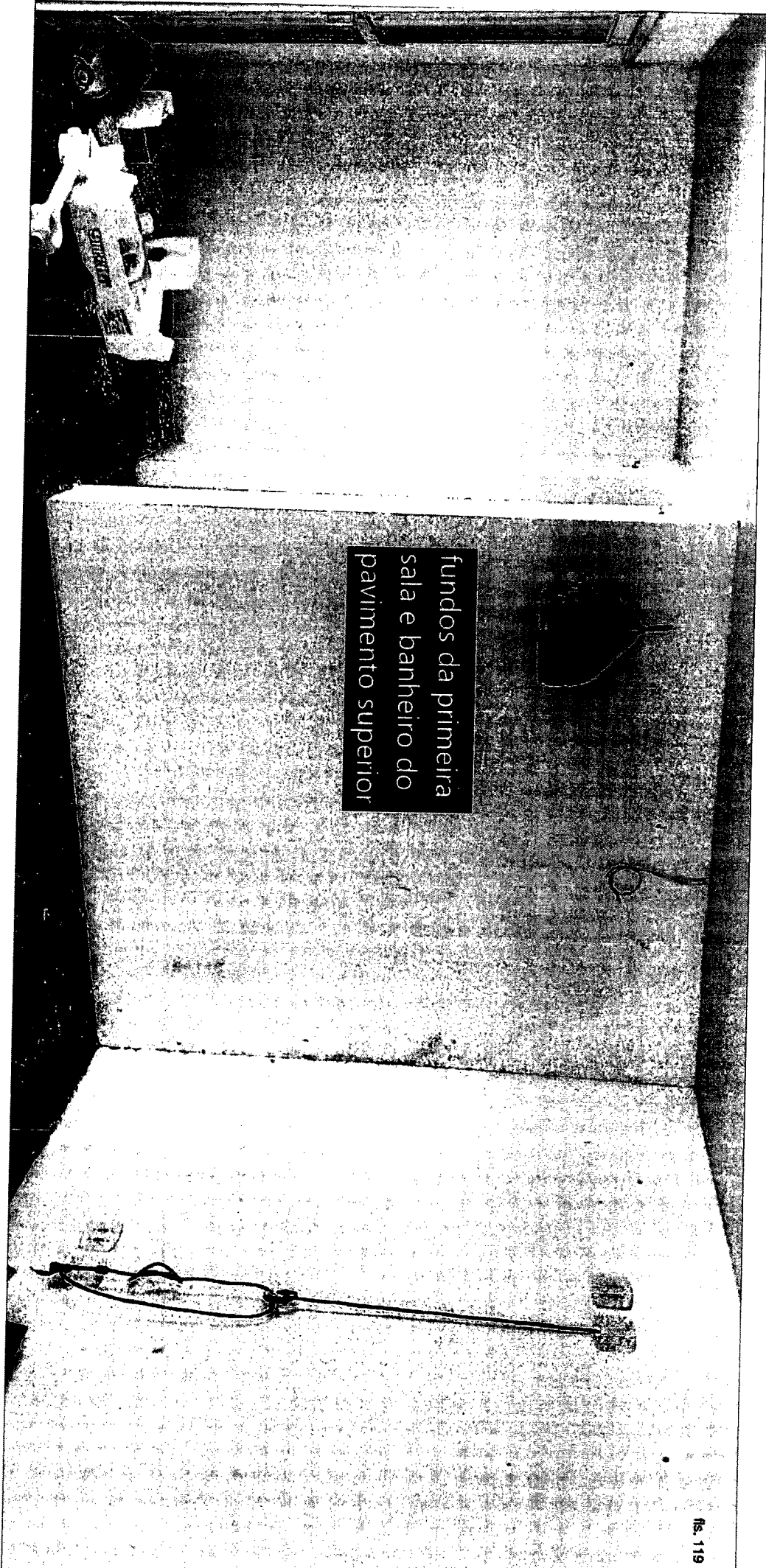
1221
p

prolongamento da rachadura pelo piso da primeira sala do pavimento superior

fls. 117

OTRISIDNEY ABRIL DE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05.
Téc. de Engenharia Civil, nº 1019447-10-2022.8.26.0304 e código C28A331.

d
2821



fundos da primeira
sala e banheiro do
pavimento superior

fls. 119

1
4821

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

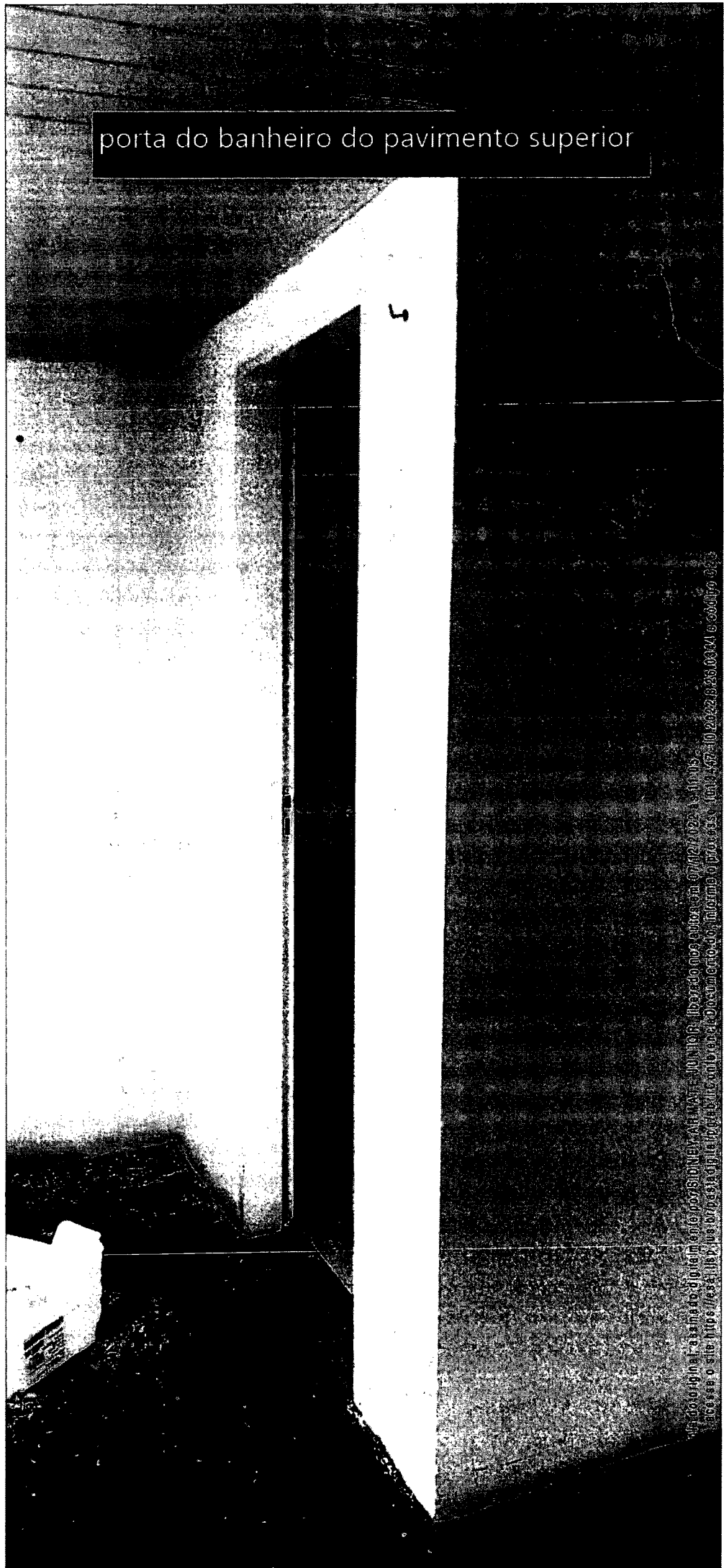
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE JUNIOR, liberado no
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013447-10.2022.8.26.0344 e código C28A331.

1295

1286

1

porta do banheiro do pavimento superior



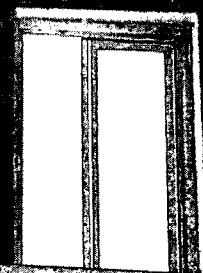
1

2

Arquivo digitalizado pelo IBRAN - Instituto Brasileiro de Resgate Histórico - em 07/12/2012. Acesso ao site: <http://www.ibran.org.br>

2

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.

✓
1287

banheiro pavimento superior

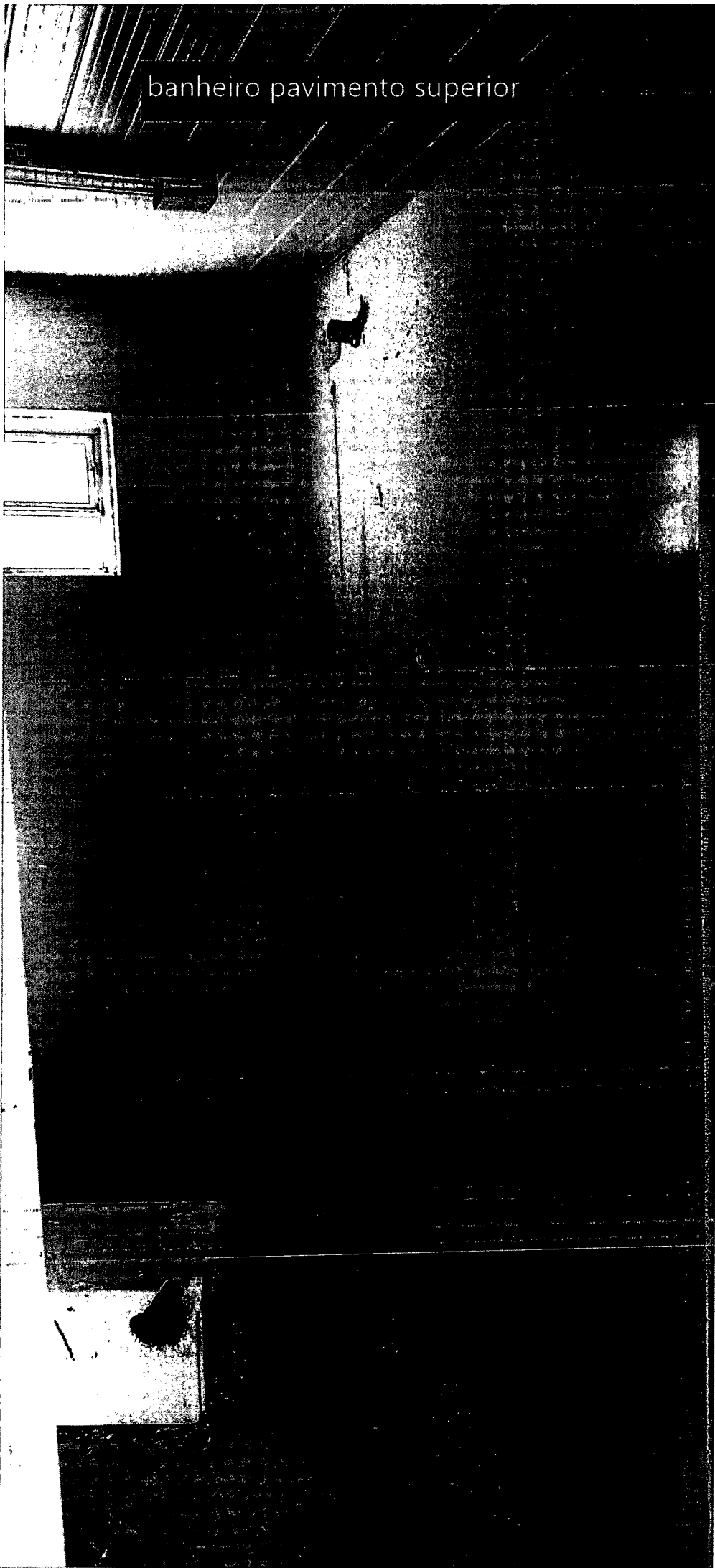
fls. 123

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.

13448
A

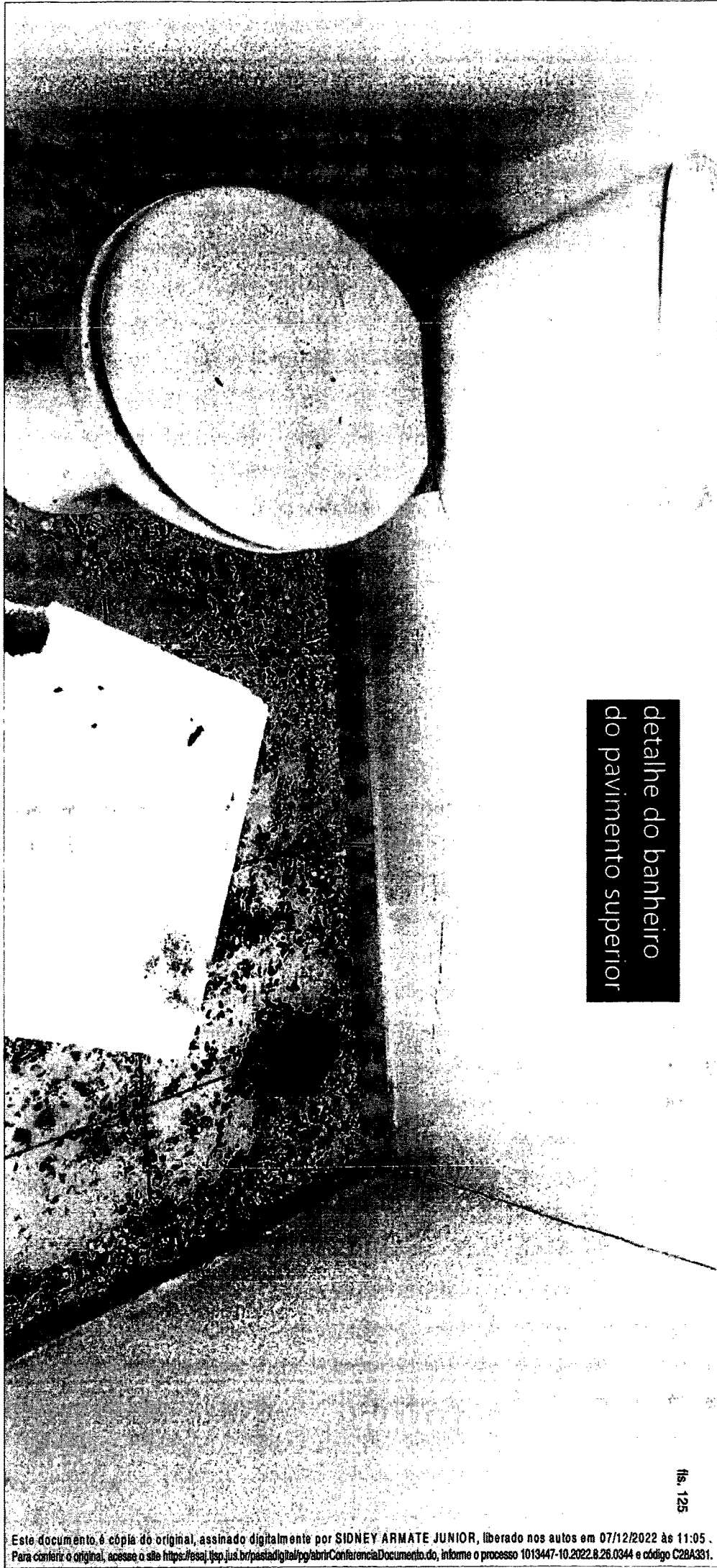
1289
P

banheiro pavimento superior



7

6



detalhe do banheiro
do pavimento superior

fls. 125

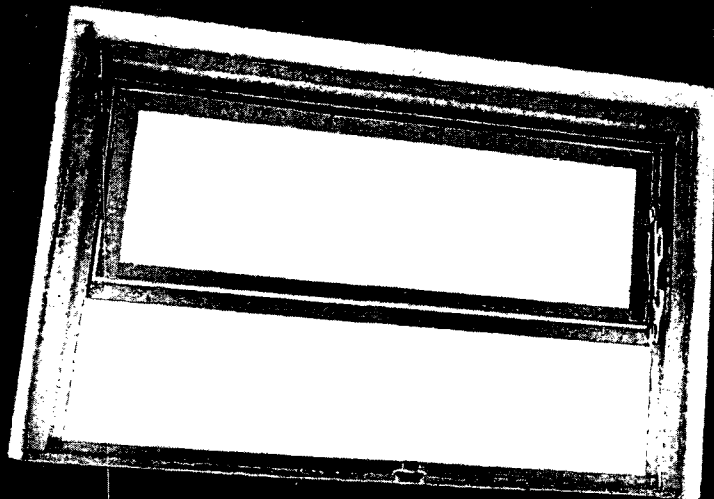
0621

7

8

detalhe do banheiro do pavimento superior

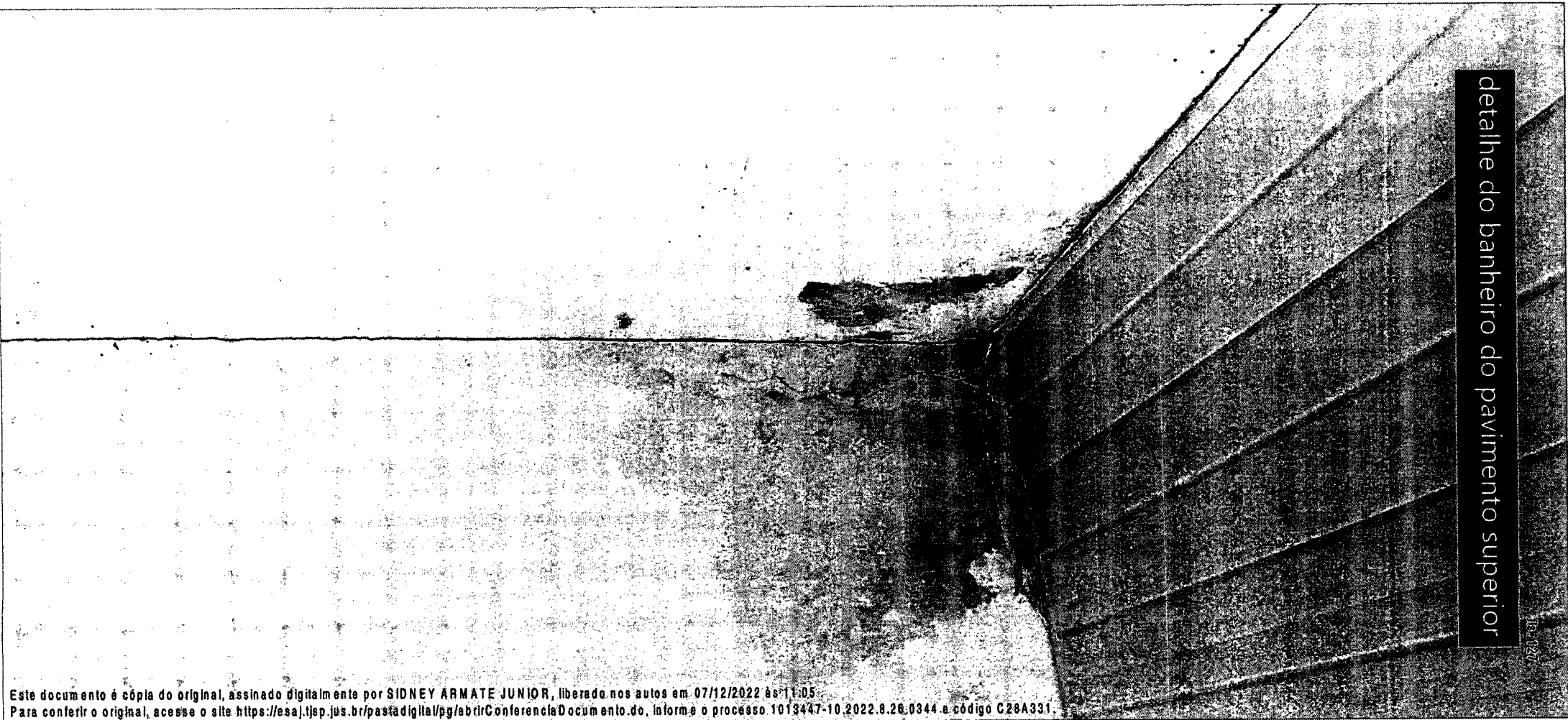
fls. 123



9

1291

detalhe do banheiro do pavimento superior

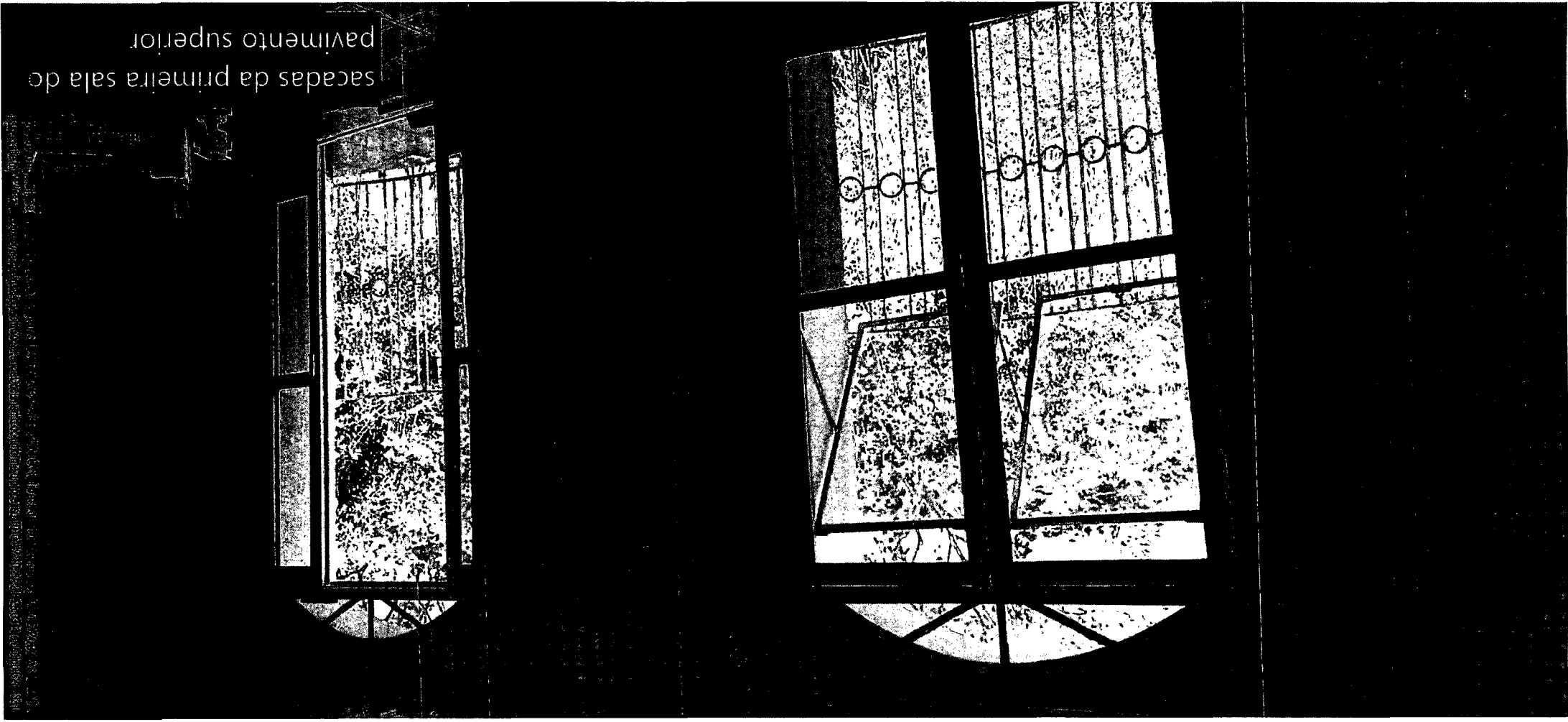


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SIDNEY ARMATE JUNIOR, liberado nos autos em 07/12/2022 às 11:05.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013447-10.2022.8.26.0344 e código C28A331.

1292
n

1293 /

sacadas da primeira sala do pavimento superior



△

▽

1
4821



sacadas das duas
salas do pavimento
superior vistas da
varanda

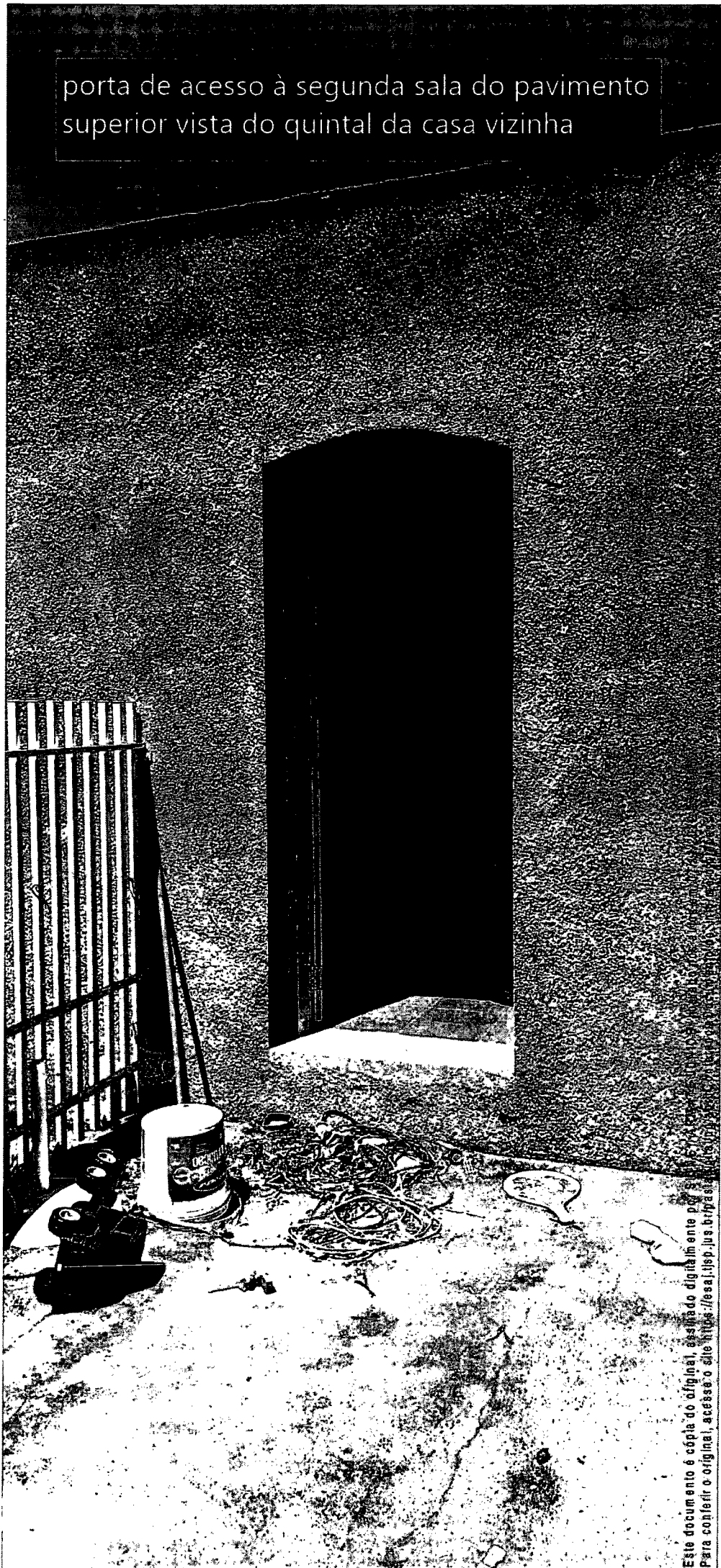
Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de arquivos digitais do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em 12/05/2014 às 13:05:10. Para mais informações, consulte o site do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em www.tjrj.jus.br ou pelo telefone (021) 250-1000.



1285

2

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

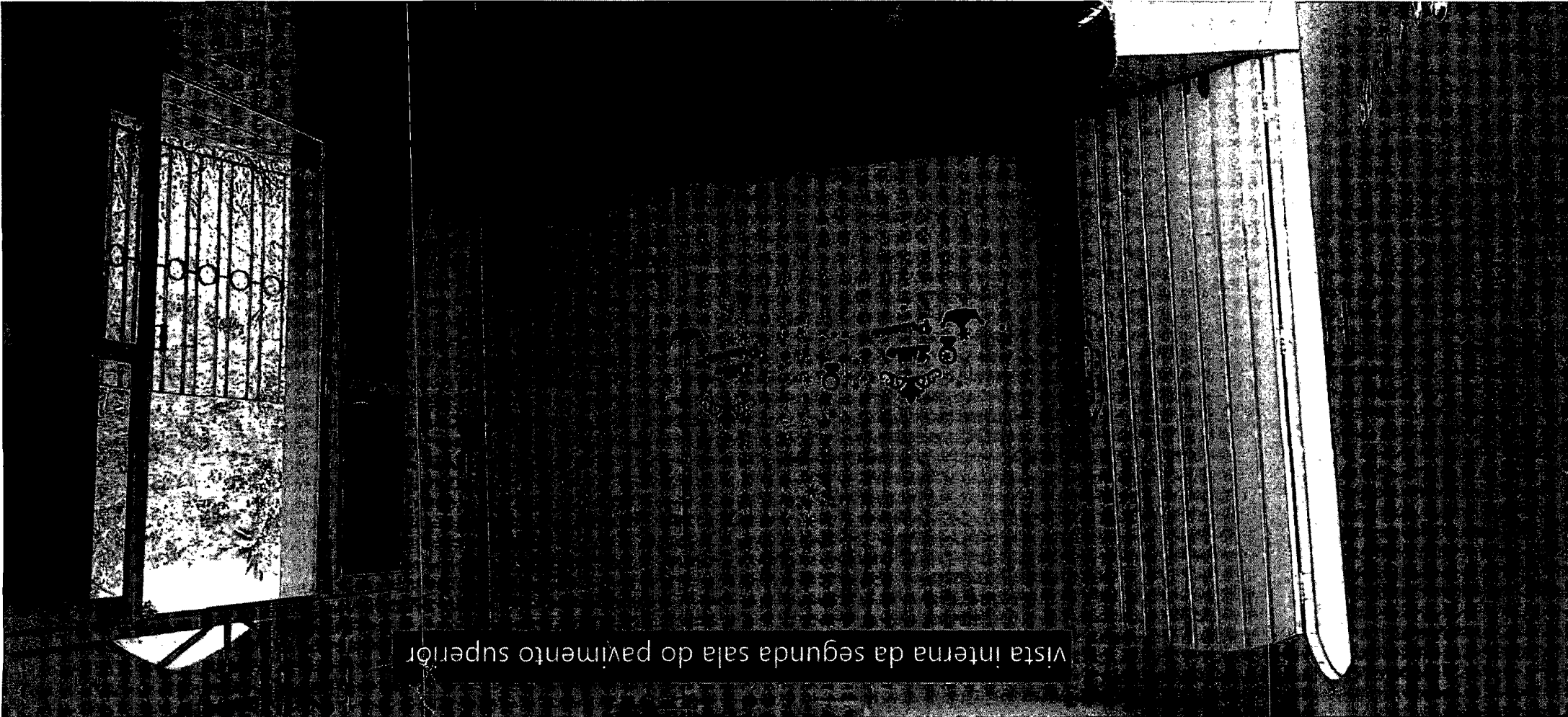


Handwritten mark resembling a triangle with a dot inside.

Handwritten mark resembling a triangle with a dot inside.

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

9621
6



vista interna da segunda sala do pavimento superior

0

1

vista interna da segunda sala do pavimento superior
/ parede que divisa com o imóvel vizinho

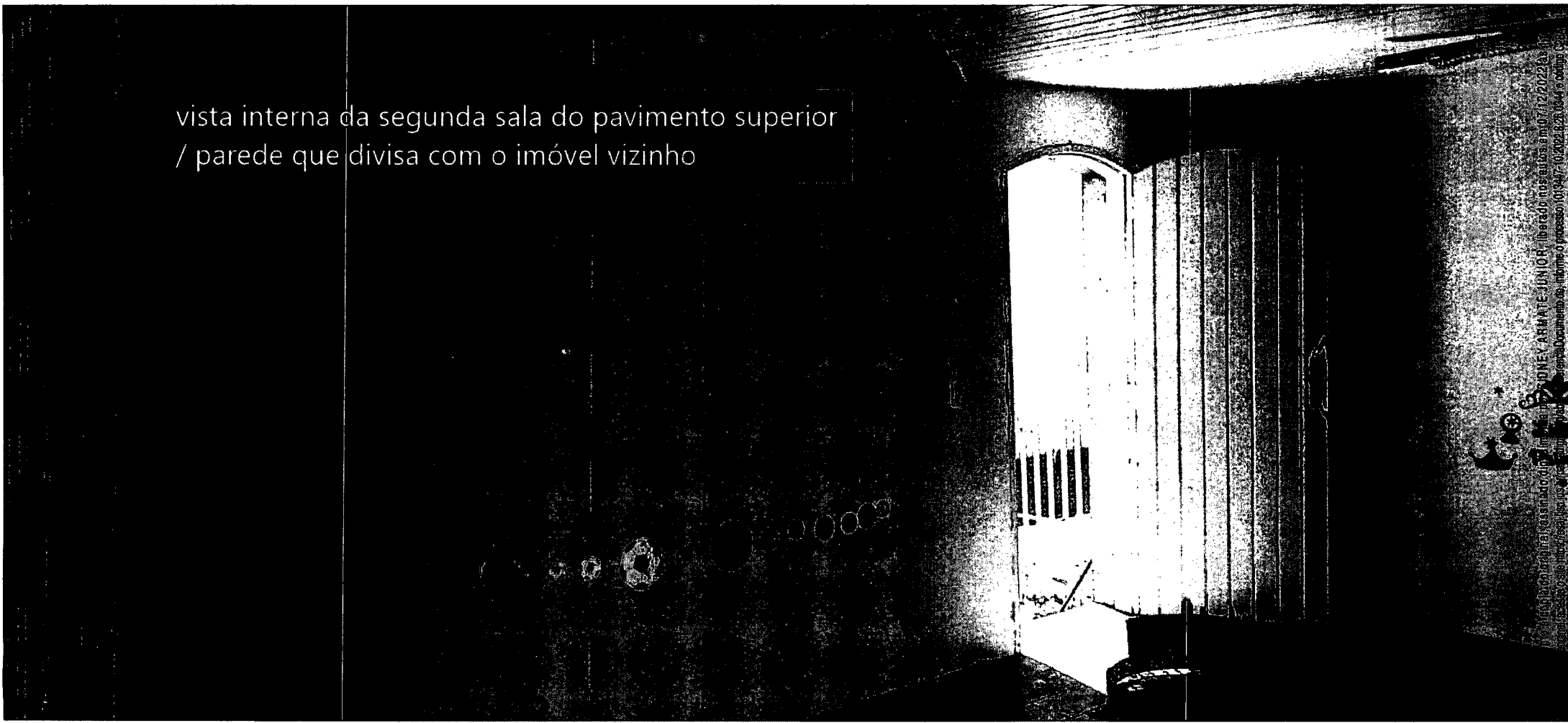
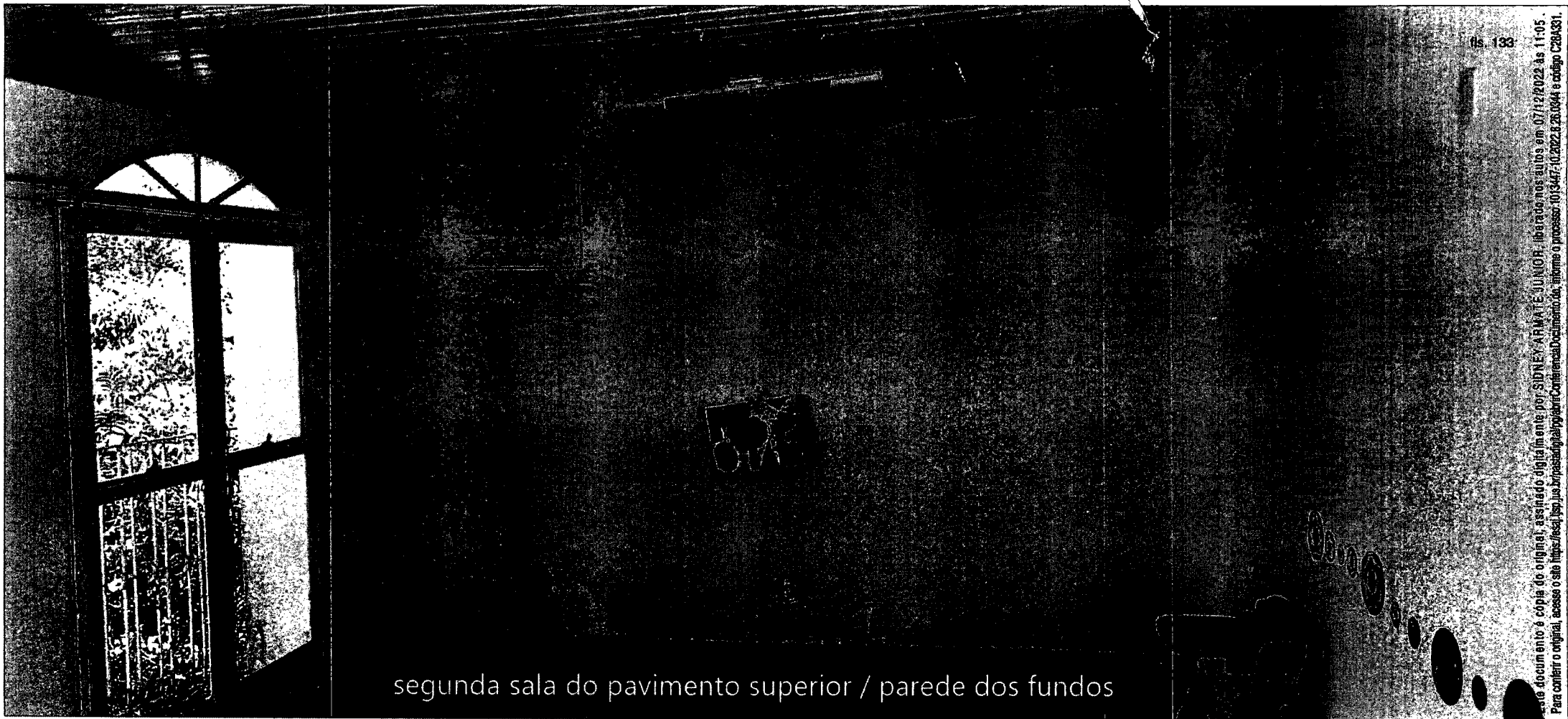


Imagem extraída do sistema de segurança do edifício em questão, datada de 07/12/2023. O sistema de segurança do edifício em questão é propriedade da JONE Y ARMATE- JONIOR, liberado nos autos nº 0071172/2023. O sistema de segurança do edifício em questão é propriedade da JONE Y ARMATE- JONIOR, liberado nos autos nº 0071172/2023. O sistema de segurança do edifício em questão é propriedade da JONE Y ARMATE- JONIOR, liberado nos autos nº 0071172/2023.

/
1797



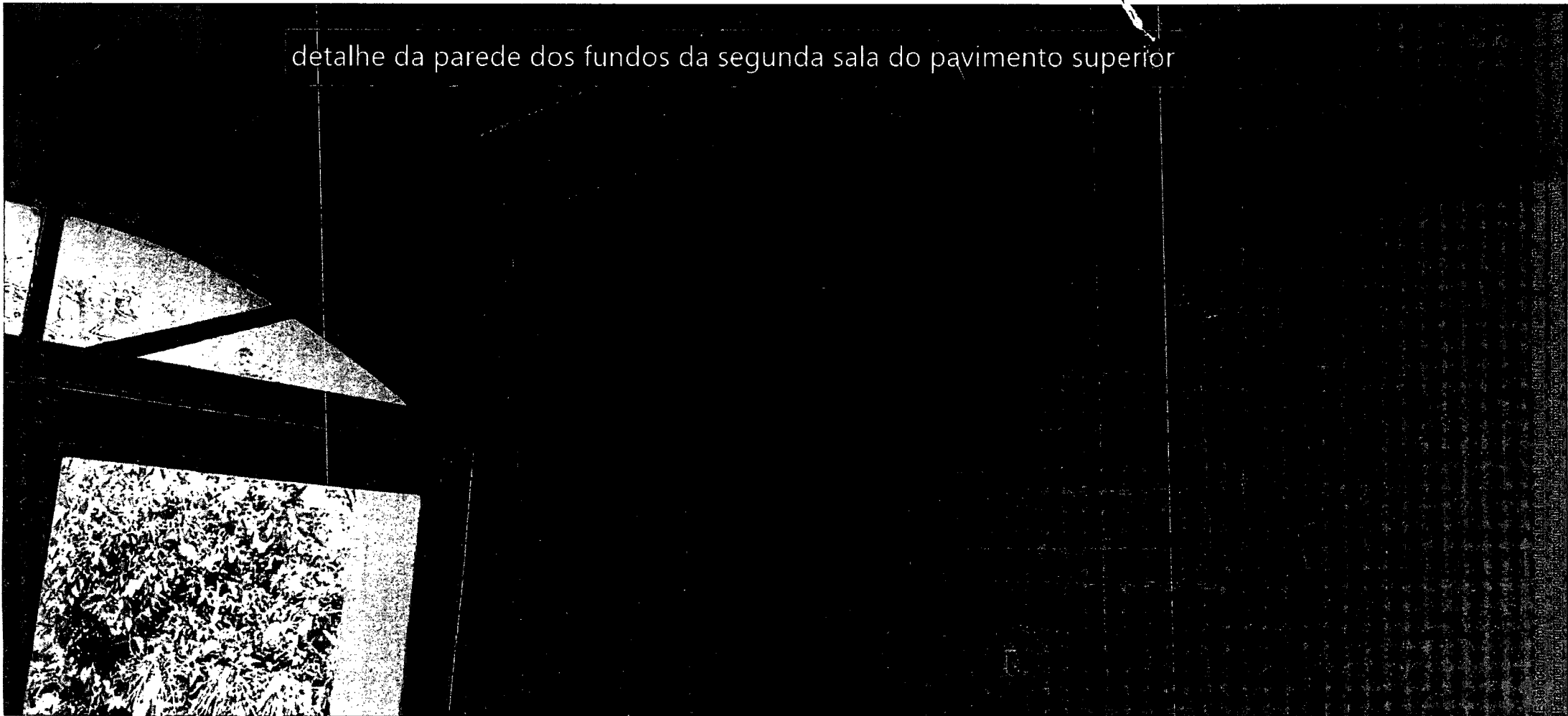
segunda sala do pavimento superior / parede dos fundos

fls. 133

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/padrao/documentos/view/DocumentoConsultaDocId/1034471020220261044> e código C284331.

p
1298

detalhe da parede dos fundos da segunda sala do pavimento superior



1
1299

13º
1

sacadas da segunda sala do pavimento superior



13º
1

1



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

Imagem extraída do Relatório de Inspeção Técnica nº 1301/2014, datado de 07/11/2014, às 14h05min, referente ao processo nº 10.2022.0.0000000/2014, sob o nº 029831.

1301

1302
p



vista externa da
outra sacada da
segunda sala do
pavimento superior

1302



△

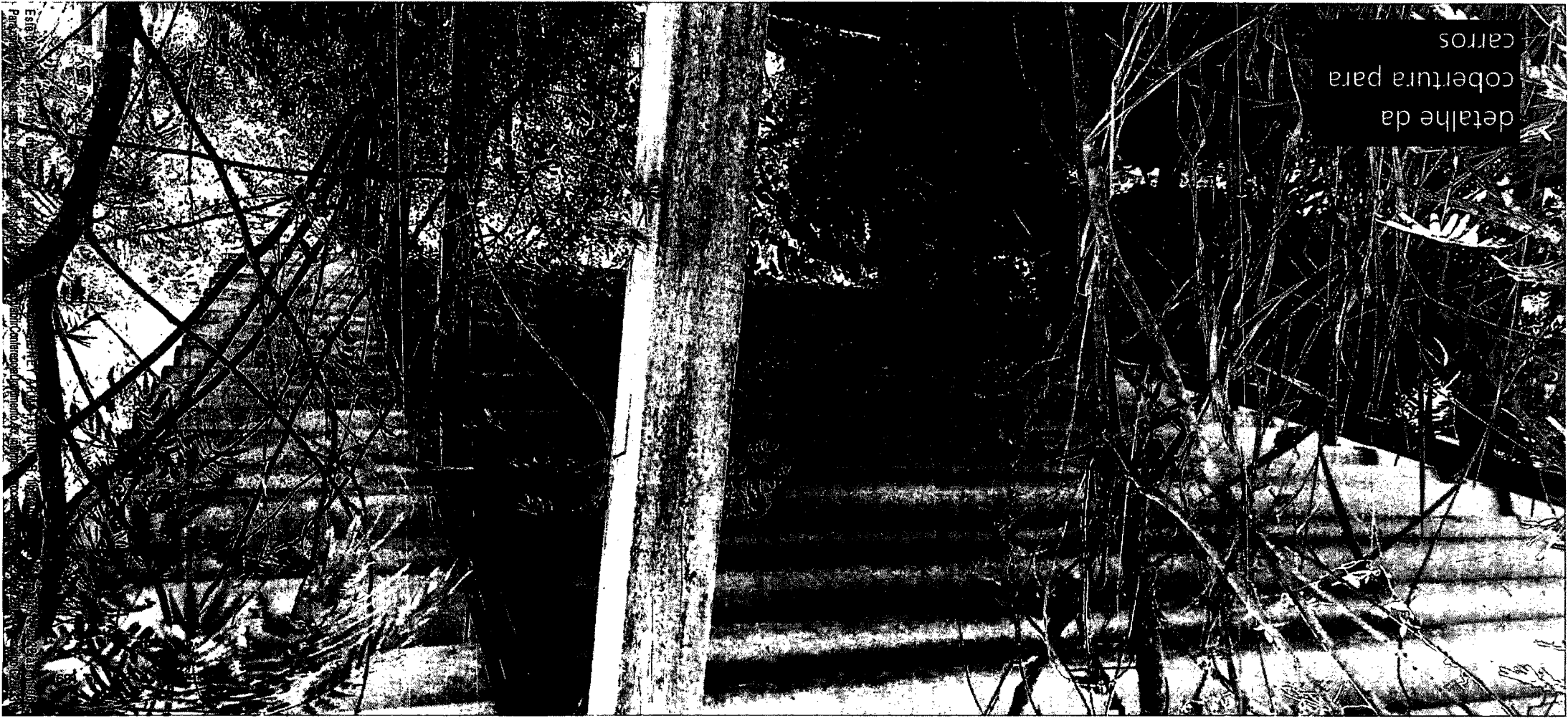
1



cobertura para carros vista do terreno

1303
/

1304



detalhe da
cobertura para
carros

△

1304



cobertura para carros
vista da varanda do
pavimento superior

1305
P