

AUTO

Processo Digital nº: **1000110-19.2022.8.26.0581**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco Bradesco S/A**
 Executado: **Supermercado Perucel Ltda**
 Oficial de Justiça: **Antonio Mistretta Neto (25941)**

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos (11) dias do mês de março (03), do ano dois mil e vinte e seis (2026), eu, oficial de justiça, ao final assinado, dando cumprimento integral ao mandado nº 581.2026/000464-0, extraído dos autos em epígrafe, dirigi-me à Rua Coronel Amando Simões nº 905, Centro, neste Município, sendo aí, depois de preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI** à **AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito:

I - do bem objeto de avaliação: trata-se de *um terreno, situado nesta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, à Rua Cel. Amando Simões, nº 905, esquina da Rua Irmãs Campos Silveira, matriculado sob nº 2.163 do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel, de acordo com o que consta em referida matrícula, excluída a casa, que deu origem à matrícula 2170, bem como, sendo excluídos mais 2 lotes de terreno, que deram origem às matrículas 3292 e 5160, corresponde às averbações 2 e 3 dessa matrícula. Portanto, do lote original, foram excluídas as seguintes áreas: 700 m² (matrícula 2170), 303,75 m² (matrícula 3292) e 487,30 m² (matrícula 5160). Na descrição da matrícula 2163, não localizei a informação correspondente à sua área original, portanto, estima-se que o lote original dessa matrícula continha 2.463,45 m². Consequentemente, considerando a área original e os 3 desmembramentos realizados sobre ela, conclui-se que a matrícula 2163 ficou com a seguinte área remanescente: 972,40 m²*

II) da coleta de dados: foram coletados dados junto à sede do imóvel, no setor de obras da Prefeitura Municipal de São Manuel (para obter a localização), junto a corretores de imóveis desta cidade e em pesquisas com a utilização da internet.

III) da vistoria efetuada “in loco” no imóvel: a vistoria foi realizada na data de 09/03/2025, onde verifiquei que se trata de um imóvel situado na Rua Coronel Amando Simões, nº 905, e com a Rua Irmãs Campos Silveira, sendo a região do imóvel dotada de melhoramentos públicos (água, energia elétrica, iluminação pública,)

IV) dos parâmetros de avaliação^[1]: Segundo dados coletados acima informado, o terreno possui 972,40 m², 9

V) da avaliação propriamente dita: Levando-se em consideração os parâmetros e observações acima mencionadas, bem como pesquisas junto a imobiliárias desta cidade e internet, *avalio o imóvel acima descrito, em R\$ 470.000,00 (Quatrocentos e setenta mil reais)*

VI) encerramento: E para constar, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado de forma digital.



Oficial de Justiça:
Antonio Mistretta Neto

[1] DA AVALIAÇÃO: Avaliação feita a "nível de rigor expedito". A determinação do(s) valor(es) obedece(m) 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, com depreciação; 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 cont