



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO MANUEL
FORO DE SÃO MANUEL
1 VARA
 Rua Ettore Targa, s/n, V. Consolata - CEP 18652-330, São Manuel-SP
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

AUTO

Processo Digital nº: 0000649-56.2009.8.26.0581
 Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos
 Requerente: Banco Nossa Caixa S.A.
 Requerido: Cooperativa de Cafeicultores da Zona de São Manuel e outros

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos cinco (05) dias do mês de março (03) do ano de dois mil e vinte e seis (2026), eu, oficial de justiça, ao final assinado, dando cumprimento integral ao mandado nº 581.2026/000831-9, extraído dos autos em epígrafe, dirigi-me à Avenida José Horácio Mellão, nº 1365, nesta cidade, e, sendo aí, depois de preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito da seguinte maneira:

I) do bem objeto de penhora e avaliação: *Um imóvel com a seguinte descrição:*

“a) uma gleba de terras situada na via de acesso à Rodovia Marechal Rondon (antiga estrada de Avaré) – hoje Avenida José Horácio Mellão – e Rua Oito, Vila Parque Recreio, nesta cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, circunscrição única, com a área de 2ha., 06a. e 33ca. (dois hectares, seis ares e trinta e três centiares), confrontando dita área de terras com propriedades que são ou foram de Theophilo Portella e outro, com a Cooperativa de Cafeicultores da Zona de São Manuel, via de acesso à Rodovia Marechal Rondon (antiga estrada de Avaré) – hoje Avenida José Horácio Mellão – e novamente, Theophilo Portella e outros, medindo 151,80m. (cento e cinquenta e um metros e oitenta centímetros) pela via de acesso – Avenida José Horácio Mellão –, 96,00m. (noventa e seis metros) de um lado, 170,80m. (cento e setenta metros e oitenta centímetros) de outro lado e 167,00m. (cento e sessenta e sete metros) nos fundos, existindo nessa gleba, prédios para escritório, administração, oficina, almoxarifado e outras benfeitorias”, tudo conforme a matrícula nº 11098, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel.

II) da coleta de dados: foram coletados dados junto à própria administração da empresa requerida, junto à sede do imóvel, no setor de obras da Prefeitura Municipal de São Manuel, junto a corretores de imóveis desta cidade e cópia da matrícula do imóvel.

III) da vistoria efetuada “in loco” no imóvel: a vistoria foi realizada na data de 03/03/2026, por volta de 15h10min, e verifiquei que se trata de um imóvel situado, atualmente, no perímetro urbano de São Manuel, em uma das áreas mais valorizadas da cidade. O imóvel possui várias

** J. Parlini* 5/3/2026

construções e benfeitorias, tais como: prédios para escritório e administração, oficina, barracões e outras benfeitorias.

IV) dos parâmetros de avaliação^[1]: Segundo dados coletados, o terreno possui 20.600,33 metros quadrados, bem como aproximadamente 4.000,00 metros quadrados de construção, todas do tipo alvenaria, alvenaria com estrutura metálica, somente estrutura metálica e/ou apenas cobertura; **a) do terreno:** pesquisas realizadas dão conta que o valor é de até R\$1200,00 o m² de terra nua para uma faixa na parte frontal do terreno, ou seja, frente para a Avenida José Horácio Mellão (aproximadamente 3795,00 m²), bem como de R\$400,00 para as demais faixas (parte encravada dentro da propriedade), sendo esta a parte maior do imóvel (16.838,00 m²). Concluiu-se, assim, pela estimativa de R\$550,00 para o metro quadrado de terra nua, atribuído como valor médio a ser considerado para efeito de cálculo do valor total da área; **b) das benfeitorias:** considerou-se para o cálculo das benfeitorias o valor de R\$1000,00 o metro quadrado de construção (já que se trata de construções aparentemente antigas e sem reformas recentes e de variadas estruturas). É de se constatar que algumas construções fazem parte da referida matrícula e da matrícula 21 do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel, porém os quatro mil quadrados de construção refere-se ao imóvel penhorado e avaliado (algumas construções não possuem separação física em uma ou outra matrícula).

V) da avaliação propriamente dita: Levando-se em consideração os parâmetros acima indicados, teremos o montante definido de R\$11.348.150,00 (20.633 x R\$550,00) para a área do terreno; e de R\$4.000.000,00 (4.000 x R\$1.000,00) para a área construída no imóvel. Caso em que, **AVALIO O BEM IMÓVEL ACIMA DESCRITO, NA SUA TOTALIDADE, EM R\$15.348.150,00 (QUINTE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA E OITO MIL, CENTO E CINQUENTA REAIS).**

VI) da nomeação de depositário: Realizada a penhora e avaliação, nomeei para depositária dos bens, a Senhora **ROSA MARIA PAOLINI** (R.G. 3.212.070 e C.P.F. 515.154.588-49), Representante Legal da Executada, a quem fiz ver a responsabilidade adquirida com o encargo perante a lei, de tudo ficando ciente.

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

OFICIAL DE JUSTIÇA: _____

DEPOSITÁRIA: *x* _____

[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; 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.

