

ATOrd 0011201-69.2016.5.15.0071

RECLAMANTE: VENICIO CORREA

RECLAMADO: ADVANCED VIAGEM E TRANSPORTE LTDA - ME e outros (2)

ID do mandado: 6880f72

Destinatário: BIANCA LINO DE ALMEIDA CARRETERO

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Certifico que, em 19/09/2023 às 15h e 50, compareci no endereço indicado, qual seja, na Rua José Fernandes, nº. 77, Jardim Cristina, Mogi Guaçu (SP), CEP 13843-371, e PENHOREI e AVALIEI o imóvel de matrícula 28.877, Lote nº. 31, Quadra I, que tem registro no CRI de Mogi Guaçu (SP), com cadastro imobiliário nº. 24056 e inscrição imobiliária nº. SE-21.15.06.031, o qual consta com registro de propriedade, na proporção de 25%, em favor da executada BIANCA LINO DE ALMEIDA CARRETERO, CPF nº. 291.274.788-07, com as seguintes divisas e confrontações:

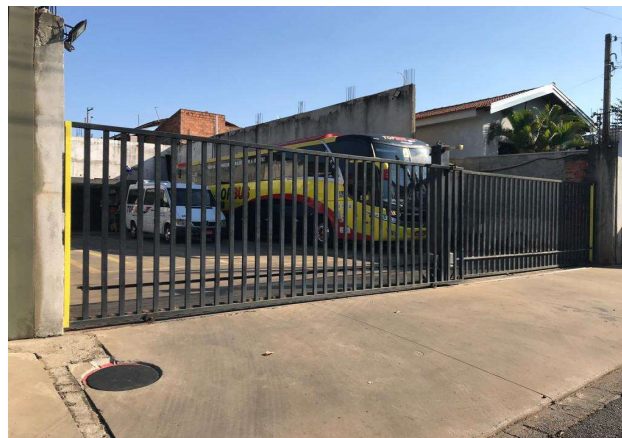
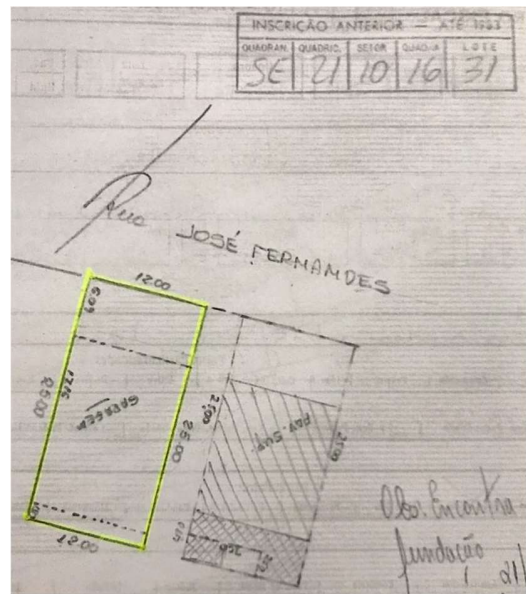
**Registro de Imóveis**  
COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S.P.  
**REGISTRO GERAL**  
IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 28.877

DATA 21 de outubro de 1992

0 Of. Interino, 1

UM LOTE DE TERRENO SOB Nº TRINTA E HUM (31), DA QUADRA "I", DO LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM CRISTINA", situado nesta cidade e comarca, com a área de TREZENTOS METROS QUADRADOS (300,00 mts²), medindo 12,00 metros de frente / para a rua "05", tendo a mesma medida nos fundos onde confronta com o lote nº 08; 25,00 metros do lado direito confrontando com o lote nº 32 e 25,00 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote nº 30. - Pref. Municipal / IC. SE. 21.15.06.31. - PROPRIETÁRIA: - GUINCO IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LIMITADA, com sede nesta cidade e comarca, na rua Domingos Brunelli, sob nº 68, inscrita no CGC/MF. sob nº 43 364 447/000152, com seu Contrato Social registrado na JUCESP sob nº 35200576231, em 23 de abril de 1980. - TÍTULO // AQUISITIVO registrado sob nº 01 e loteamento sob nº 02, na matrícula nº / 9 086, ambos neste Cartório. - O Esc. Aut., (Vanderley Freitas / Marques). -





Observações:

No cadastro imobiliário, consta que o terreno possui área total de 300 metros<sup>2</sup>, sendo a área teoricamente construída de 270,34 metros<sup>2</sup>, isso mediante projeto de reforma de nº. 10236/16, aprovado para a construção de área com pavimento superior.

Ficha do Cadastro Imobiliário									
Inscrição Inicial: SE211506031000					Inscrição Final: SE211506031000				
Nº CADASTRO 24056		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA SE211506031000			ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO				
ENDEREÇO DO IMÓVEL 97430 RUA JOSE FERNANDES					NUMERO 00077		LOTEAMENTO CRISTINA JARDIM		
COMPLEMENTO		BAIRRO cristina jardim			LOTE LT 31	QUADRA QD 1	APTO	BLOCO	CEP 13843371
ÁREA DO TERRENO 300,00		TEST. PRINCIPAL 12,00	FRAÇÃO IDEAL		DATA INCLUSÃO 08/11/2019		ISENÇÃO		
VL. VENAL TERRENO 26.831,40		VL. VENAL CONSTR. 91.294,25	VL. VENAL TOTAL 118.125,65		VL. M2 TERRENO		VL. M2 363,12		
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA RUA JOSE FERNANDES 00065 MOGI GUACU JARDIM CRISTINA SP CEP: 13843371							ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 270,34		
DDD TELEFONE		E-MAIL							
Proprietário JOAO BATISTA LINO DE ALMEIDA					CPF/CNPJ 424.962.848-53				

Entretanto, como se nota das fotos acima, a construção foi iniciada, porém não foi finalizada, tendo apenas um pequeno escritório com banheiro e área lateral para depósito de ferramentas, os quais somam aproximadamente 30 metros<sup>2</sup>.

Ressalta-se que o Lote objeto de penhora é adjacente ao Lote nº. 32 (matrícula nº.



12.649) com inscrição imobiliária SE-21.15.06.032, local de residência da executada e de sua família, o qual, em caso de arrematação, necessitará da construção de um muro para demarcar a referida divisão. Ressalta-se que há registro de hipoteca judiciária sobre o bem.



### **AVALIAÇÃO**

Em relação ao terreno (300,00 m<sup>2</sup>), considerando sua localização e o preço médio de imóveis de igual parâmetro, em atenção ao método comparativo, avalio o lote em R\$ 180.000,00, o que representa o valor de R\$ 600,00 por metro quadrado de área.

#### **Parâmetros de avaliação:**

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-suecia-bairros-mogi-quacu-300m2-venda-RS180000-id-2580515535/> - R\$ 180.000,00 (300 metros<sup>2</sup>), o que representa o valor de R\$ 600,00 reais por metro quadrado;
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-herminio-bueno-bairros-mogi-quacu-300m2-venda-RS219000-id-2634609268/> - R\$ 219.000,00 (300 metros<sup>2</sup>), o que representa o valor de R\$ 730,00 reais por metro quadrado.

Em relação à área construída (aproximadamente 30,00 m<sup>2</sup>), considerando sua localização e as características do imóvel, em atenção ao método evolutivo, o qual leva em conta o custo unitário básico de construção por metro quadrado (CUB/m<sup>2</sup>), para uma residência de padrão baixo, o custo atual (2023) estaria em R\$ 1.914,64 por metro<sup>2</sup>, em atenção à tabela do SINDUSCON, o que resultaria no valor de R\$ 57.439,20.

Entretanto, pela tabela de vida referencial, sua vida útil é estimada em 70 anos. Se sua construção de fato se deu em 2016, consoante ficha de inscrição cadastral, é certo que o mesmo tem 7 anos de existência, razão pela qual é relevante aplicar um fator de depreciação, conforme o que coloca a tabela Ross-Heidecke.

Nesse caso, tendo em conta que o bem se encontra regular, o que o coloca na classificação “C” da tabela Ross, e que, também pela tabela, sua idade representa 10% de

sua vida útil, deve ser aplicada uma depreciação de 7,88% sobre o montante depreciável, que, por padrão, é de 80% do valor atual do metro quadrado de construção indicado acima, o que resulta em R\$ 1.793,92 por metro<sup>2</sup>. Nesse sentido, avalio a construção, por arredondamento, em R\$ 54.000,00 (aproximadamente 30 m<sup>2</sup>).

Parâmetros de avaliação:

1. <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>
2. <http://www.cub.org.br/projetos-padrao>
3. <https://cursodegestaoelideranca.paginas.ufsc.br/files/2016/09/Material-7-Prof-Mauricio.pdf>

Assim, em consolidação, o valor total do bem, considerando terreno e construção, representa o importe de R\$ 234.000,00, sendo a parte da executada (25%) representada pelo valor de R\$ 58.500,00.

CAIO TOGNI DE CARVALHO  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

