

ATOrd 0011201-69.2016.5.15.0071

RECLAMANTE: VENICIO CORREA

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

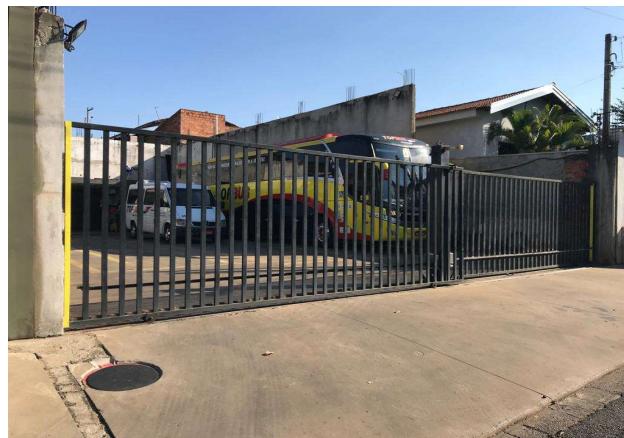
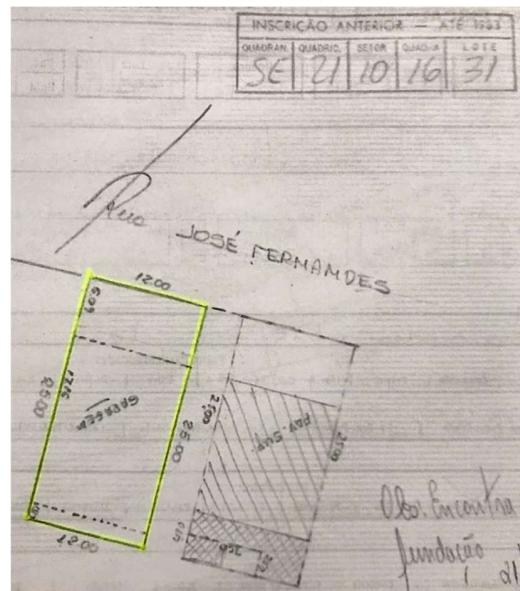
ID do mandado: 6880f72

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		MATRÍCULA N° 28.877
COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S.P.		
ATA 21 de outubro de 1992		
REGISTRO GERAL		
0 Of. Interino,		
IMÓVEL		
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 MÉTROS QUADRADOS (300,00 mts ²), 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 dodoadireito 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: GUAINO IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade e comarca, na rua Domingos Brunelli, sob nº 68, inscrita no CGC/MF sob nº 43 364 447/0001-52, com seu Contrato Social re- registrado na JUCESP sob nº 35200576231, em 23 de abril de 1980. - TÍTULO // AQUISITIVO registrado sob nº 01 e loteamento sob nº 07, 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 metros², sendo a área teoricamente construída de 270,34 metros², isso mediante projeto de reforma de nº. 10236/16, aprovado para a construção de área com pavimento superior.

Ficha do Cadastro Imobiliário						
Nº CADASTRO 24056		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA SE211506031000	ULTIMA ATUALIZAÇÃO			
ENDEREÇO DO IMÓVEL 97430 RUA JOSE FERNANDES			NÚMERO 00077			
COMPLEMENTO	BAIRRO cristina jardim		LOTE LT.31	QUADRA QD I	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 CONSTRUÍDA 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 metros².

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 m²), 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 metros²), 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 metros²), o que representa o valor de R\$ 730,00 reais por metro quadrado.

Em relação à área construída (aproximadamente 30,00 m²), 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/m²), para uma residência de padrão baixo, o custo atual (2023) estaria em R\$ 1.914,64 por metro², 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 metro². Nesse sentido, avalio a construção, por arredondamento, em R\$ 54.000,00 (aproximadamente 30 m²).

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

