



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

1

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 14 de setembro de 2023, nesta cidade e Comarca de Mogi Guaçu, eu, Oficiala de Justiça infra-assinada, a fim de dar cumprimento ao mandado 362.2023/011111-8, expedido nos autos do processo 0000326-72.2022.8.26.0362, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu, ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por Eder Luiz Dias Negri em face de Angelica da Silva Botéchia, procedi à avaliação do imóvel a seguir descrito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

1. Da penhora

Por r. despacho de fls. 51/52 – que serviu como termo de penhora, foi realizada a penhora on-line do bem indicado pelo exequente a fls. 42/43.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando Colhado Mendes**

Vistos.

Fls. 48/50: Ante a juntada aos autos da matrícula do imóvel, considerando que dela não consta transcrição em favor da executada e, ponderado que o imóvel é objeto de contrato de concessão de direito real de uso e promessa de doação de terreno, conforme instrumento constante de fls. 11/14 dos autos principais, tão somente **DEFIRO a penhora dos direitos da executada Angelica da Silva Botéchia sobre o imóvel**, decorrente do contrato de fls. 11/14 e descrito na matrícula nº 70591 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Guaçu (fls. 49/50). Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como termo de constrição.

2. Localização, documentação e descrição

Conforme **matrícula 70.591 do CRI** de Mogi Guaçu (fls. 49/50) trata-se do IMÓVEL: LOTE DE TERRENO sob nº 07 da QUADRA “B”, do loteamento denominado “JARDIM YPE VI”, nesta cidade e comarca, com a área de 200,00 metros quadrados e de forma retangular; mede 10,00 metros de frente para a Rua Antônio Ferreira Filho; mede 20,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com lote 06; mede 20,00 do lado esquerdo, confrontando com lote 08; e mede 10,00 metros nos fundos, confrontando com lote da Quadra L do Jardim São José.

Lote sem edificações na matrícula, constando como proprietário o Município de Mogi Guaçu

Conforme documento de fls. 11/14 dos autos, por meio de CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E PROMESSA DE DOAÇÃO DE TERRENO, a cessionária Empresa Municipal de Desenvolvimento e Habitação de Mogi Guaçu – PROGUAÇU cedeu o imóvel em questão para as partes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

**CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E
PROMESSA DE DOAÇÃO DE TERRENO**

Loteamento: Jardim Ipê VI
Lote nº 07 Área: 200 m²
Quadra: B

Pelo presente instrumento particular de Concessão de Direito Real de Uso e Promessa de Doação de Terreno, entre partes, de um lado como CESSIONÁRIA a EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E HABITAÇÃO DE MOGI GUAÇU - PROGUAÇU, com sede à Estrada Municipal Cachoeirinha s/n.º, em Mogi Guaçu -SP, portadora de Inscrição Estadual Nº 455.036.279.116 e no CNPJ (M.F.) sob o Nº 54.672.845/0001-52 devidamente representada neste ato por sua Presidente a Sra. Márcia Maria de Paula Souza e pelo Diretor Administrativo e Financeiro o Sr. Mutsuo Gomi, de outro lado como CONCESSIONÁRIOS, neste instrumento, a Sra. ANGÉLICA DA SILVA BOTECHIA, brasileira, amasiada, portadora do RG. nº 21.882.144-x, CPF nº 171.000.878-48, e o Sr. EDER LUIZ DIAS NEGRI, brasileiro, amasiado, portador do RG. nº 27.727.474-6, CPF. nº 171.105.378-38, ambos residentes e domiciliados em Mogi Guaçu - Estado de São Paulo, à Rua Ver. José Antonio S. Pereira, nº 337 – Jardim Novo I, ficando certo e ajustado o seguinte:

Conforme Ficha do Cadastro Imobiliário obtida junto à Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu, **inscrição final NE31140102000**, o imóvel, em nome do Município de Mogi Guaçu, situado na Rua Antônio Ferreira Filho, 123 – Jardim Ypê VI, tem área construída de 79,87m², constando como compromissária Angelica da Silva Botéchia.

Trata-se de casa de padrão popular, bem acabada, em razoável estado de conservação, necessitando de pintura.

O imóvel se encontra em bairro de padrão considerado como popular, com ruas, redes de água/esgoto e energia elétrica, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, serviço de entrega postal, cobertura de internet, com linha de transporte coletivo e perto de supermercados e lojas do bairro.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

3. Registro fotográfico

4





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

4. Matrícula do imóvel

5

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

MATRÍCULA Nº 70.591
DATA 07/10/2020 FOLHA Nº 01
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT. *Adriana*

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO sob nº 07 da QUADRA "B", do loteamento denominado "JARDIM YPE VI", nesta cidade e comarca, com a área de 200,00 metros quadrados e de forma retangular, mede 10,00 metros de frente para a Rua Antonio Ferreira Filho; mede 20,00 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 06; mede 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 08 e mede 10,00 metros nos fundos, confrontando com lote da Quadra L do Jardim São José.

CADASTRO MUNICIPAL: IC-NE-31-14-01-020.000.

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE MOGI GUAÇU, pessoa jurídica de direito público interno, com sede e domicílio jurídico nesta cidade, na Rua Henrique Coppi, nº 200, Morro do Ouro, inscrito no CGC/MF sob nº 45.301.264/0001-13.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob nº 1 na matrícula nº 35.569 em 22/12/1998, deste Oficial de Registro de Imóveis.

Escrevente Autorizada *Adriana* (Adriana Madruga).

AV.01/70.591: Mogi Guaçu, 07 de outubro de 2020. (RAZÃO ABERTURA)
Pelo Requerimento de 05 de outubro de 2020, foi solicitado a abertura desta matrícula. Eu *Adriana* (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Henrique* (Henrique Rogério Dal Molin) do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$28,97- Prenotado sob nº 236.718 em 06/10/2020.

EM BRANCO

12061-8 - AA 569286



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

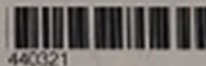
6

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº 70591, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até três dias úteis anteriores a data de sua emissão. NADA MAIS havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias. MOGI GUAÇU-SP, dia 02 de junho de 2023. Eu, Ellen Nataly de Melo, Escrevente, pesquisei, extraí esta matrícula e eu Leticia Fagundes Cuminato, Escrevente, conferi e subscrevi. Certidão emitida às 10:23:05.

Oficial.....	R\$	40,91
Estado.....	R\$	11,63
SEFAZ.....	R\$	7,96
Reg. Civil....	R\$	2,15
Tribunal.....	R\$	2,81
Ao Município..	R\$	1,27
Ao Min. Púb....	R\$	1,96
Total.....	R\$	68,69

Pedido de certidão nº: 172126

Controle:



440021

Página: 0002/0002



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1206183C3000000033458523V



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

5. Ficha do Cadastro Imobiliário

 PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU Rua Henrique Coppi, nº 200 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu - CEP: 13840-904 DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
Ficha do Cadastro Imobiliário									
Inscrição Inicial: NE311401020000					Inscrição Final: NE311401020000				
Nº CADASTRO 40192		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA NE311401020000			ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO				
ENDEREÇO DO IMÓVEL 93083 RUA ANTONIO FERREIRA FILHO					NÚMERO 00213		LOTEAMENTO YPE VI JARDIM		
COMPLEMENTO		BAIRRO ype vi jardim			LOTE LT 07		QUADRA QD B		APTO
							BLOCO		CEP 13846355
ÁREA DO TERRENO 200,00		TEST. PRINCIPAL 8,00		FRAÇÃO IDEAL		DATA INCLUSÃO 14/12/2020		ISENÇÃO	
VL. VENAL TERRENO 19.176,49		VL. VENAL CONSTR. 14.743,92		VL. VENAL TOTAL 33.920,41		VL. M2 TERRENO		VL. M2 214,65	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA RUA ANTONIO FERREIRA FILHO 00213 MOGI GUAÇU JARDIM YPE VI SP CEP: 13846355								ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA 79,87	
DDD TELEFONE		E-MAIL							
Proprietário MUNICIPIO DE MOGI GUACU						CPF/CNPJ 45.301.264/0001-13			
INFORMAÇÕES DO CADASTRO ATUAL									
Isenção		Ocupação			Construído				
Particularidade		Normal			Forma				
Situação		Meio Quadra			Benfeitorias				
Patrimônio		Municipal			Sem Benfeitoria				
Nº Pavimentos		Até 99			Elevador				
Ocupação Imob		Part/Propr.			Utilização				
Esgoto		Sim			Residência				
Telefone		Sim			Água				
Ocorrência		Ex-Ofício			Sim				
Matrícula		70.591			Não				
Data Escritura					Vem Buscar Carnê				
Folha					Não				
Compromissário		ANGELICA DA SILVA BOTECHIA			CPF / CNPJ				
					171.000.878-48				
ÁREA CONSTRUÍDA									
METRAGEM		79,87			ANO CONSTRUÇÃO		2003		
SEQUENCIA		1			PADRÃO CÁLCULO		RESIDENCIAL-POPULAR		
DATA ULT REFORMA		01/01/2003			FRAÇÃO IDEAL				
NUMERO HABITE-SE					DATA HABITE-SE				
CONSERVAÇÃO		Bom			TIPO CONSTRUÇÃO		01 RESIDENCIA ALINHADA ISOLADA		
ESTRUTURA		3 ALVENARIA			COBERTURA		1 TELHA FRANCESA/AMIANTO		
REVEST EXTERNO		2 REBOCO			PINTURA EXTERNA		3 LATEX		
ESQUADRIAS		2 FERRO			PISO		4 TACO / CERAMICA		
FORRO		4 LAJE			REVEST INTERNO		2 REBOCO		
PINTURA INTERNA		3 LATEX			INSTALACAO ELETRICA		4 EMBUTIDA		
INSTALACAO SANTIARIA		3 INTERENA SAMP.			PE DIREITO		3 DEMAIS TIPOS		
VAO		3 DEMAIS TIPOS							
TESTADAS									
Logradouro				Status			Metragem Frente		
RUA ANTONIO FERREIRA FILHO				Principal			8,00		
RUA ANTONIO FERREIRA FILHO				Testada Fator G			10,00		

RF0006801

11/09/2023 - 14:22

IMPRESSO A PEDIDO DE SIRF

1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

		PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI GUAÇU Rua Henrique Coppi, nº 200 - Morro do Ouro - Mogi Guaçu - CEP: 13840-904 DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	
Ficha do Cadastro Imobiliário			
Inscrição Inicial: NE311401020000		Inscrição Final: NE311401020000	
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	
40192	NE311401020000		



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

6. Método avaliatório e definição de valor de mercado

9

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando ou que mais se assemelhassem, de tal modo que a comparação fosse possibilitada.

TABELA AMOSTRAL

(o imóvel penhorado possui 160m² de área construída real)

NÚMERO DA AMOSTRA	LOCAL	ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL AVALIANDO EM M ²	VALOR PEDIDO PARA VENDA	VALOR DO M ² (1)
1	Jardim Ypê VI	160	R\$ 326.000,00	R\$ 2.037,50
2	Jardim Ypê VI	160	R\$ 326.000,00	R\$ 2.037,50
3	Jardim Ypê VI	145	R\$ 280.000,00	R\$ 1.931,03
4	Jardim Ypê VI	138	R\$ 300.000,00	R\$ 2.173,91
Preço médio do metro quadrado				R\$ 2.044,99

(1) valor total pedido dividido pela quantidade de m² de construção ou terreno, conforme o caso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

7. Amostras

AMOSTRA 1: imobiliária Remax, o próprio imóvel

<https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/casa/venda/mogi-guacu/213-rua-antonio-ferreira-filho/690521049-119>

Casa - Venda - Mogi Guaçu , São Paulo
Casa à venda com 3 dormitórios Mogi Guaçu - SP

R\$ 326.000 Outras moedas

Rua Antônio Ferreira Filho , 213 - Jardim Ipê VI , Mogi Guaçu , São Paulo , 13846-355
ID: 690521049-119

Ambientes Totais	7	Dormitórios	3
Banheiros	2	Área Útil	160
Tamanho do Lote:	10x20	Tamanho do Lote (M²)	200
Total M²	200	Ano construído	2015

AMOSTRA 2: Imobiliária Viva Real, o próprio imóvel

<https://www.vivareal.com.br/venda/sp/mogi-guacu/bairros/jardim-ipe-vi/>

Rua Antônio Ferreira Filho, 213 - Jardim Ipê VI , Mogi Guaçu - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 160m²

160 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Varanda Garagem Espaço verde / Parque Perto de escolas
Perto de hospitais ...

R\$ 326.000 **TELEFONE** **ENVIAR MENSAGEM**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

AMOSTRA 3: Imobiliária Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/venda/sp/mogi-guacu/bairros/jardim-ipe-vi/>

Jardim Ipê VI , Mogi Guaçu - SP

Casa com 2 Quartos à Venda, 145m²

145 m² 2 Quartos 2 Banheiros 3 Vagas

Churrasqueira

Cozinha

Lavanderia

Área de serviço

Quintal

R\$ 280.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM

11

AMOSTRA 4: Imobiliária Viva Real

<https://www.vivareal.com.br/venda/sp/mogi-guacu/bairros/jardim-ipe-vi/>

Jardim Ipê VI , Mogi Guaçu - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 138m²

138 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

Cozinha

Lavanderia

Quintal

R\$ 300.000

TELEFONE

ENVIAR MENSAGEM



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI GUAÇU
3ª Vara Cível
Processo 0000326-72.2022.8.26.0362
Cumprimento de sentença – locação de imóvel
Eder Luiz Dias Negri x Angelica da Silva Botechia

7. Conclusão

Assim, registrando que: *i)* não consta na matrícula nenhuma edificação; *ii)* consta na Ficha de Cadastro Imobiliário uma construção de R\$79,87m2; *iii)* o imóvel possui, na realidade, 160m2 de construção; *iv)* o imóvel está à venda em duas imobiliárias pelo valor de R\$326.000,00, **AVALIO** o imóvel situado na Rua Antônio Ferreira Filho, 213 – Jardim Ypê VI, na cidade de Mogi Guaçu, em **R\$327.198,40** (trezentos e vinte e sete mil, cento e noventa e oito reais e quarenta centavos).

12

8. Encerramento

Auto lavrado por esta Oficiala de Justiça, composto de 12 (doze) páginas, assinado digitalmente.

LAURIANA

BARBOZA:11613350805

Assinado de forma digital por
LAURIANA BARBOZA:11613350805
Dados: 2023.09.14 19:28:09 -03'00'

Lauriana Barboza
Oficiala de Justiça
Matrícula TJSP 804.629-7