

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Processo nº	0000441-19.2024.8.26.0073
Exequente	Ricardo Gabriel
Executado	Construtora Pinheiro e Silva Ltda e outros

Em Cumprimento ao mandado nº 073.206/001641-3, AVALIEI o seguinte imóvel:

1. Identificação do Imóvel

Matrícula	17.604	Lote	27	Inscrição Municipal	52.05.02.27
Proprietário	Rosaldo Del Peso Cortez Guerreiro e Margareth Perez de Souza Cortez Guerreiro				
Endereço:	Rua Antonio Carlos de Oliveira nº 381				
Bairro:	Residencial Albatroz I		Município:	Cerqueira César	UF: SP

2. Características do Terreno

(X) Lote Urbano () Residência () Lote Rural () Prédio Comercial () Galpão					
() Lote industrial () Indústria () Outro:					
Frente:	8,00m	Lateral:	25,00 m	Lateral:	25,00 m
Fundos:	8,00 m				
Área do terreno:	200,00 m²		Área construída:	00	
Forma	(x) Regular		() Irregular	() Poligonal	() Triangular
Vegetação	(x) Mato		() Pomar	() Pasto	() Nenhum
Proteção	() Muro		() Cerca	(X) Prédio Divisa	() Nenhum
Topografia	() Plana		() Ondulada	() Aclive	(X) Declive
	(x) Acima do logradouro () Abaixo do logradouro				
Solo	(x) Firme	() Arenoso	() Rochoso	() Alagadiço	() Outro:

3. Características da edificação

Cadastro municipal em	Antonio Pereira Veiga CPF 136.373.208/00		
Nome de:			
Serviços Urbanos Disponíveis	(x) Pavimentação	(x) Passeio	(x) Guias/sarjetas
	(x) Rede elétrica	(x) Rede de água	(x) Ilumin. Pública Coleta
	(x) Telefone	(x) Rede esgoto	(x) Coleta lixo
Observações	Este auto não é realizado por perito técnico, servindo somente apenas para atestar as condições visuais atuais do imóvel.		

4. Parâmetros Valorativos

4.1. Para a presente avaliação adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado**.

4.2. As pesquisas foram realizadas no dia 17 de março de 2026.

4.3. Para efeitos da avaliação, o terreno foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo, áreas protegidas por leis, ou ônus de qualquer natureza.

Pesquisa de Mercado	Área	Preço de venda	Preço do m ²
Amostra 1*	200,00 m ²	R\$ 60.000,00	R\$ 300,00
Amostra 2**	365,58 m ²	R\$ 60.000,00	R\$ 164,00
Amostra 3***	250,00 m ²	R\$ 68.000,00	R\$ 272,00
Amostra 4****	250,00 m ²	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00
Amostra 5*****	160,00 m ²	R\$ 45.000,00	R\$ 281,25

* <https://www.facebook.com/marketplace/item/540797825650775> - consultado em 17/03/2026.

** <https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/1867587/terreno-venda-cerqueira-cesar-sp-vila-almeida> - consultado em 17/03/2026.

*** <https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/3547533/terreno-venda-cerqueira-cesar-sp-jardim-primavera-iii> - consultado em 17/03/2026.

**** <https://www.tealvesimoveis.com.br/imovel/1738606/terreno-venda-cerqueira-cesar-sp-nova-cerqueira> - consultado em 17/03/2026.

***** <https://www.facebook.com/marketplace/item/1904067507035063> - consultado em 17/03/2026.

4.5. Para obtermos o valor aproximado do m² realizaremos a média aritmética das amostras encontradas.

Valor médio do m ² [(VA1+VA2+VA3+VA4+VA5)/5]	R\$ 260,05
--	------------

4.6. Para obtermos seu valor aproximado multiplicaremos o valor médio do m² pela área do bem avaliado.

Valor aproximado do imóvel =	R\$ 52.010,00
------------------------------	---------------

5. Avaliação

Após haver realizado as pesquisas e a vistoria acima relatada e, considerando seu estado atual, AVALIO o imóvel ACIMA DESCRITO, em R\$ 52.010,00 (Oitenta e dois mil setecentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos).

Cerqueira César, 23 de março de 2026.

Carlos Sérgio Aguiar de Oliveira

Oficial de Justiça

Matrícula 820.151

(Assinado digitalmente)

Foto 01



Cadastro Municipal do Imóvel



MUNICÍPIO DE CERQUEIRA CESAR

CNPJ: 46634184000142
PREFEITURA MUNICIPAL DE CERQUEIRA CESAR - Telefone:
RUA OLÍMPIO PAVAN, 290 - CENTRO
Cadastro de Imóvel

Filtros aplicados ao relatório: Indica se o Imóvel é Rural igual a N, Setor do Endereço que contenha 52, Quadra do Endereço que contenha 05, Lote do Endereço que contenha 02, Cadastro do Imóvel igual a 000008900

Dados Cadastrais									
Cadastro	Inscrição Municipal	Rural	Data de Cadastro	Data de Alteração	Setor	Vencimento			
000008900	52-05-002-027	N	22/04/2014	0	1				
Endereço do Imóvel						Setor	Quadra	Lote	Unidade
RUA ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA, n° 381 - RESIDENCIAL ALBATROZ						52	05	02	27
Distrito			Loteamento			Setor	Quadra	Lote	Unidade
0 -			0 -						
Imobiliária			CNPJ						

Dados no Registro de Imóveis							
Cartório	Matrícula	Data Matrícula	Livro	Folha	Escriturado	Data Escritura	Código Antigo
		0			N	0	
Espécie do Título							

Proprietários/Co-proprietários										
Tipo de Proprietário		Nome	CPF/CNPJ		RG/Inscr. Est.		Data Início	Data Fim	Principal	
Proprietário		ANTONIO PEREIRA VEIGA		13637320800		3.655.452-2		24/03/2025	0	S
Cobrança										
Testadas										
Cobrança		Data Inicial	Data Final	Tipo Cobrança	Posição	Medida	Logradouro			
1 - NORMAL		01/01/1900		Ativo	Fronte	8,00				
Informações do Terreno										
Área Terreno	Fundos	Distância	Fator Geo	Área Alagada	L. Direito	L. Esquerdo	Curva	Fração Ideal	Dt ITU Progressivo	Possui Aforamento
200,00	8,00	0,00	0,00	0,00	25,00	25,00	0,00	1,00	0	N
Características do Terreno										
1 - ESQUINA		2 - NÃO		2 - BALDIO				1 - SIM		
3 - SITUAÇÃO DO TERRENO		0 - NULO		4 - TOPOGRAFIA				1 - NORMAL		
5 - PEDOLOGIA		1 - NORMAL		6 - DIMENSÃO				1 - SIM		
26 - ZONA DO TERRENO		5 - COR AZUL		61 - TAXA DO LIXO				2 - NÃO		

Valores Venais									
Ano	Tipo Cálculo	Status	Dt Cálculo	Área Terreno	Área Edificada	V. Venal Terreno	V. Venal Predial	V. Venal Total	V. de Referência
2025	Atualizado	Normal	10/02/2025	200,00		7.432,00	0,00	7.432,00	7.432,00
2025	Calculado	Normal	11/03/2025	200,00		7.432,00	0,00	7.432,00	7.432,00
2024	Atualizado	Normal	18/12/2024	200,00		7.094,00	0,00	7.094,00	7.094,00
2024	Calculado	Normal	15/10/2024	200,00	0,00	7.094,00	0,00	7.094,00	7.094,00
2023	Atualizado	Normal	15/10/2024	200,00	0,00	6.840,00	0,00	6.840,00	6.840,00
2023	Calculado	Normal	15/10/2024	200,00	0,00	6.840,00	0,00	6.840,00	6.840,00
2022	Atualizado	Normal	15/10/2024	200,00	0,00	6.457,76	0,00	6.457,76	6.457,76
2022	Calculado	Normal	15/10/2024	200,00	0,00	6.457,76	0,00	6.457,76	6.457,76
2021	Atualizado	Normal	15/10/2024	200,00	0,00	5.862,18	0,00	5.862,18	5.862,18
2021	Calculado	Normal	15/10/2024	200,00	0,00	5.862,18	0,00	5.862,18	5.862,18
2020	Atualizado	Normal	15/10/2024	200,00	0,00	5.559,22	0,00	5.559,22	5.559,22
2020	Calculado	Normal	15/10/2024	200,00	0,00	5.559,22	0,00	5.559,22	5.559,22

Histórico de alterações				
Dt Alteração	Usuário	Campo	Anterior	Atual
22/04/2014	PENA	Prof. Entrega		1
22/04/2014	PENA	Cód. Prefixo		1
22/04/2014	PENA	Cód. Logradouro		101286
22/04/2014	PENA	Cód. Situação		21
22/04/2014	PENA	Log. Entrega		168
22/04/2014	PENA	Cód. Bairro		1673
22/04/2014	PENA	Código do Imóvel		8900
22/04/2014	PENA	Nº de Escritura		0
22/04/2014	PENA	Englobado		2
22/04/2014	PENA	Área		200,00
22/04/2014	PENA	Valor Venal Terreno		4000,00
22/04/2014	PENA	Bairro Entrega		13
22/04/2014	PENA	Número		371
22/04/2014	PENA	CEP		18760000
22/04/2014	PENA	Complemento Entrega		
22/04/2014	PENA	Edificação		0
22/04/2014	PENA	Inativo		N
22/04/2014	PENA	Valor Venal Construção		0,00
22/04/2014	PENA	Nº Entrega		102
22/04/2014	PENA	Inscrição Imobiliário 3º		52050226
22/04/2014	PENA	Inscrição Imobiliário 1º		52-05-02-26
22/04/2014	PENA	Apto Entrega		
22/04/2014	PENA	Tipo Endereço(Endereço de		1
22/04/2014	PENA	Bloquear Movimentação(Se		N