AUTO DE AVALIAÇÃO

RAFAEL PINTO BERNARDO, OFICIAL DE JUSTIÇA, DESIGNADO NOS AUTOS, em cumprimento ao mandado do MM. Juiz de Direito desta Comarca, extraídos dos **AUTOS DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – PENHORA/DEPÓSITO/AVALIAÇÃO**, movida pelo **ARCOBRÁS COMERCIAL E INCORPORADORA LTDA** contra **ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS LIBONA**, **processo 1001156-47.2019.8.26.0355**, após concluir suas diligências e pesquisas, apresenta o resultado de seu trabalho através do presente.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme documento enviado pela requerente)

"Um Imóvel composto pelos seguintes terrenos:

Matrícula nº 10.474, do CRI de Miracatu, um lote de terras sob o nº 25 da quadra B, do loteamento denominado Parque das Samambaias, situado no bairro do Engano ou Ribeirão do Júlio, zona urbana com frente para a rua Dois, onde mede 50 m; do lado direito, divide-se com o lote 27, medindo 132m; do lado esquerdo, divide-se com o lote 24, medindo 132m e; nos fundos, mede 50m, dividindo-se com o lote 30, encerrando-se a área de 6.600m², tendo o formato retangular;

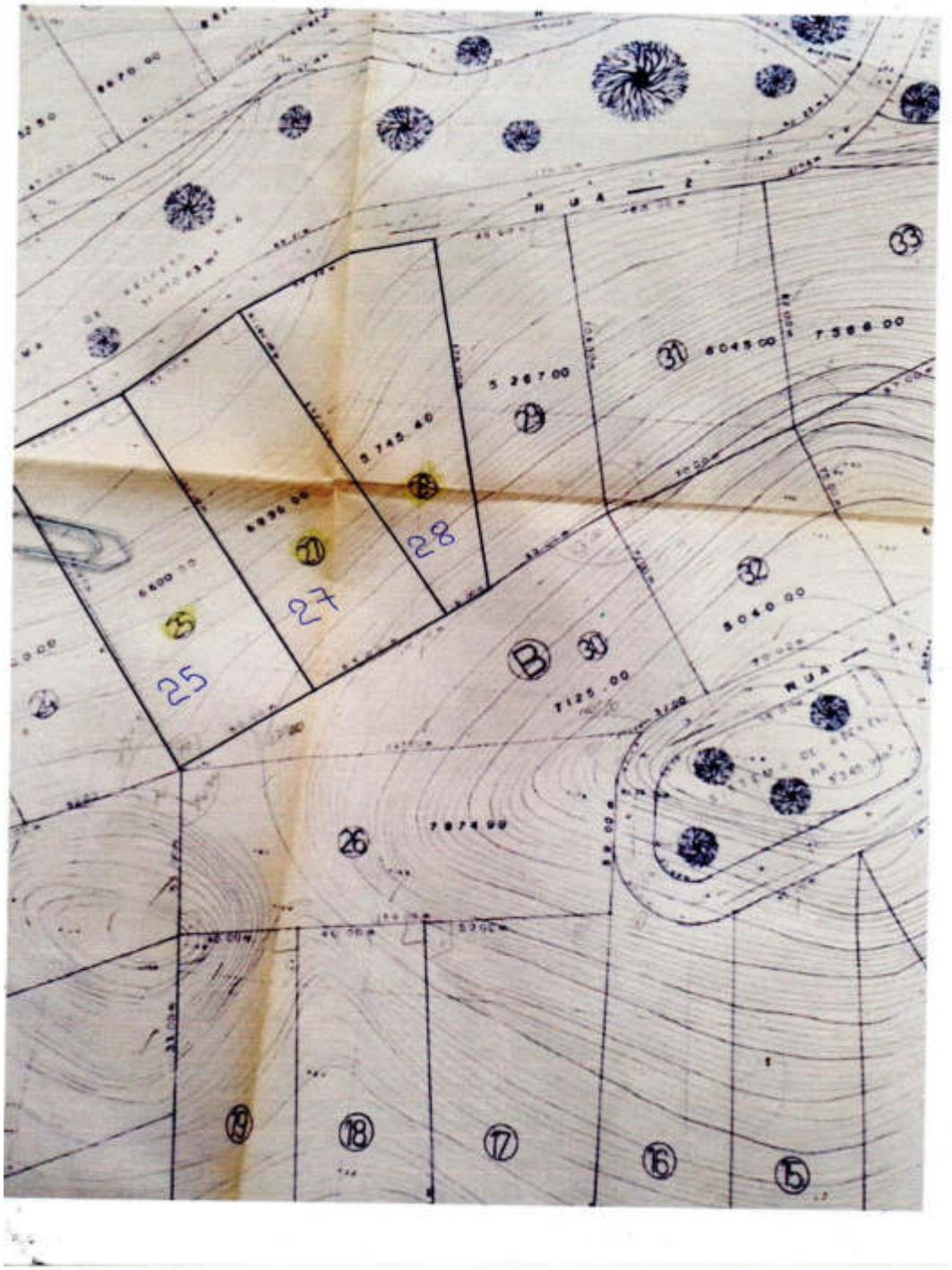
Matrícula nº 4.766, do CRI de Miracatu, um lote de terreno sob o nº 27, da quadra B, do loteamento denominado Parque das Samambaias, localizado no bairro Ribeirão do Júlio, como área de 6.996m², sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: 53m de frente para a rua Dois; do lado direito, divide-se com o lote 28, medindo 132m; do lado esquerdo, divide-se com o lote 25, medindo 132m e; nos fundos, mede 53m, dividindo-se com o lote 30, encerrando-se a área de 6.996m², tendo o formato retangular;

Matrícula nº 4.783, do CRI de Miracatu, um lote de terreno sob o nº 28, da quadra B, do loteamento denominado Parque das Samambaias, localizado no bairro Ribeirão do Júlio, com área de 5.745,40 m², sem benfeitorias, com a seguintes confrontações: 59,22m de frente para a rua Dois, com o raio de 150m mais 15m em linha reta; do lado direito com o lote 29, medindo 125m; do lado esquerdo, divide-se com o lote 27, medindo 132m e; nos fundos, mede 18m, dividindo-se com o lote 30, encerrando-se a área de 5.745,40m², tendo o formato retangular.

Os três lotes estão localizados no Bairro Ribeirão do Júlio-Miracatu SP, cuja entrada é feita por uma estrada de Terra que fica ao lado do Posto da PRF localizado às margens da Rodovia Régis Bittencourt na Serra do Cafezal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO DIAS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2021 às 09:25 , sob o número WPIN21701257793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001156-47.2019.8.26.0355 e código 6D022AM6.

Foto do mapa que indica o loteamento, em destaque os lotes 25,27 e 28.



O imóvel denominado Sítio dos Sonhos, conforme informação da requerente possui 03 casas com acabamento simples, 01 galpão, 01 piscina e 02 lagos, sendo que uma das casas possui apenas dois cômodos, a segunda casa possui três cômodos e a casa 03 possui cinco cômodos. Com exceção das construções, os lagos e piscinas e uma pequena área limpa, o resto do imóvel é composto por mata fechada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO DA SILVA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2021 às 09:25 , sob o número WPIN21701257793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008756-42.2019.8.26.0655 e código 6022246.

Seguem algumas fotos do imóvel:

Entrada do Sítio.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO PINHEIRO BARRETO, liberado nos autos em 24/05/2021 às 15:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008756-27.2019.8.26.0554 e código 6022AM6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BERNARDO, liberado nos autos em 24/05/2021 às 15:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008756-27.2019.8.26.0315 e código 6022246.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BERNARDO, liberado nos autos em 24/05/2021 às 15:16 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008756-42.2019.8.26.0451 e código 6022AM16.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 24/05/2021 às 15:06 , sob o número WPIN21701257793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008756-27.2019.8.26.0554 e código 6022AM6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO BERNARDO, liberado nos autos em 24/05/2021 às 15:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008756-42.2019.8.26.0554 e código 6022246.

AVALIAÇÃO

Para determinar o valor básico de Dados do Mercado, foi coletado e analisado elementos de oferta de transações imobiliária, colhidas no livre mercado.

PESQUISA DE PREÇOS

Procedeu-se uma pesquisa de preços junto a sites de divulgação de imóveis, corretores, proprietários e outras fontes idôneas, tendo sido considerado vários elementos que foram analisados.

CRITÉRIO AVALIATIVO

Em razão não só das peculiaridades do imóvel em si (piscina, lagos), como característica do terreno, como tamanho, acesso, localização dentre outras.

Assim sendo AVALIO-O, o imóvel em sua totalidade em R$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais).

O signatário dá por encerrado a missão que lhe foi confiada, consubstanciando o presente LAUDO.

MIRACATU, 12 de maio de 2021.

RAFAEL PINTO BERNARDO:28697084830

Assinado de forma digital por RAFAEL PINTO BERNARDO:28697084830
Dados: 2021.05.12 15:02:31 -03'00'

RAFAEL PINTO BERNARDO

OFICIAL DE JUSTIÇA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL PINTO BERNARDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/08/2021 às 09:25 , sob o número WPIN21701257793
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008756-42.2019.8.26.0344 e código 6022AM46.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MIRACATU
FORO DE MIRACATU
2ª VARA
Av. Dona Evarista de Castro Ferreira, 50, ., Centro - CEP 11850-000,
Fone: (13) 3847-1721, Miracatu-SP - E-mail: miracatu2@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Bittencourt na Serra do Cafezal.

O imóvel denominado Sítio dos Sonhos, conforme informação da requerente possui 03 casas com acabamento simples, 01 galpão, 01 piscina e 02 lagos, sendo que uma das casas possui apenas dois cômodos, a segunda casa possui três cômodos e a casa 03 possui cinco cômodos. Com exceção das construções, os lagos e piscinas e uma pequena área limpa, o resto do imóvel é composto por mata fechada.

Atualmente, o sítio encontra-se com aspecto de abandonado, o mato "cobriu" toda área em torno da residência. **Informo** que fotos antigas, encontra-se às fls. 90/94 do processo: **1001156-47.2019.8.26.0355** . Apenas uma pequena área havia sido roçada recentemente para dar acesso a casa.

Em conversa com uma moradora vizinha ao sítio, esta afirmou se chamar Adriana e informou que é irmã do rapaz que ocupava a casa no ano de 2021 e filha do caseiro que trabalhou muito tempo no local. A declarante afirmou que seu irmão saiu do local com a família, e sua nora de nome Daiane chegou a morar no local por alguns meses, porém devido a falta de água e energia elétrica ela saiu dali no natal de 2025 e não mais retornou, e que atualmente o local encontra-se vazio novamente.

Em 12 de maio de 2021, avaliei-o imóvel em R$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais). Hoje, devido ao estado de conservação do imóvel, sua deterioração devido ao abandono, avalio- o em R$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais).

Através das coordenadas GPS: (-24.026607, -47.188267), utilizando o google maps no modo satélite, tem -se uma visão "de cima" da área em questão.

O referido é verdade e dou fé.

Miracatu, 08 de fevereiro de 2026.

Diligência: R$ 111,06
Guia nº. 2229
Número de Cotas:01

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Rafael Pinto Bernardo. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1014952-30.2025.8.26.0021 e o código Sfz6G7bh.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcela Harano, liberado nos autos em 24/04/2026 às 08:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008727-22.2017.8.26.0011 e código olw4orgl.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Rafael Pinto Bernardo. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1014952-30.2025.8.26.0021 e o código eZu1tm3P.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcela Harano, liberado nos autos em 24/04/2026 às 08:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008727-22.2017.8.26.0011 e código olw4orgl.





Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Rafael Pinto Bernardo. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1014952-30.2025.8.26.0021 e o código eZu1tm3P.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcela Harano, liberado nos autos em 24/04/2026 às 08:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008727-22.2017.8.26.0011 e código olw4orgl.





Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Rafael Pinto Bernardo. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1014952-30.2025.8.26.0021 e o código eZu1tm3P.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcela Harano, liberado nos autos em 24/04/2026 às 08:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008727-22.2017.8.26.0011 e código olw4orgl.





Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Rafael Pinto Bernardo. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1014952-30.2025.8.26.0021 e o código eZu1tm3P.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcela Harano, liberado nos autos em 24/04/2026 às 08:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008727-22.2017.8.26.0011 e código olw4orgl.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Rafael Pinto Bernardo. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1014952-30.2025.8.26.0021 e o código eZu1tm3P.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marcela Harano, liberado nos autos em 24/04/2026 às 08:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008727-22.2017.8.26.0011 e código oIw4orgI.