

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI-GUAÇU****FORO DE MOGI GUAÇU****2ª VARA CÍVEL**

Rua José Colombo, Nº 45, ., MORRO DO OURO - CEP 13840-065,

Fone: (19) 3019-2763, Mogi Guacu-SP - E-mail:

Mojiguacu2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

Processo Digital nº: **1004065-36.2022.8.26.0362**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Requerente: **Banco Santander Brasil Sa**
 Requerido: **Vida Livre Moto Camping Ltda e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Ramiro Vasconcelos Muniz (24629)**

Aos 10 dias do mês de fevereiro do ano de 2025, eu, Oficial de Justiça, em cumprimento ao mandado nº 362.2024/15023-0, dirigi-me aos endereços abaixo indicados, nesta comarca de Mogi Guaçu, onde, considerando o mercado imobiliário local e a constatação realizada, avaliei¹ os imóveis:

- Matrícula nº 6.602** do CRI Mogi Guaçu, com área de 6.325,00m², e área construída de 1064,09m², endereço atualizado: Av. Tancredo de Almeida Neves, 1930, Imóvel Olho D'agua, nesta cidade. Trata-se de lote de grande extensão com galpão comercial edificado e em área de crescente valorização, próximo à via de grande movimento e da Rodovia SP-340. Assim, considerando o percentual penhorado de 16,6%, avalio a cota-parte que sofreu a constrição em R\$ 648.279,80 (seiscentos e quarenta e oito mil duzentos e setenta e nove reais);
- Matrícula nº 7.703** CRI Mogi Guaçu, com área de 360,00m², e área construída de 420,94m² (não localizei a averbação da construção na matrícula, dados fornecidos pelo município - BCI), endereço atualizado: Rua Catanduva, 85, bairro Planalto Verde, nesta cidade. Trata-se de imóvel residencial tipo sobrado (dois pavimentos) com piscina, bom acabamento e em razoável estado de conservação. Assim, considerando o percentual penhorado de 100%, avalio o imóvel em R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais);
- Matrícula nº 34.972** CRI Mogi Guaçu, com área de 781,60m², e área construída de 1060,93m², endereço atualizado: Rua Treze de Maio, 46, Centro, nesta cidade; e nos fundos para Rua Antonio T. Lange, 53 e 55, no mesmo bairro. Trata-se de prédio comercial, localizado no centro da cidade, em rua de grande movimento e visibilidade. A construção é antiga, mas está em bom razoável de conservação. Assim, considerando o percentual penhorado de 16,6%, avalio a cota-parte que sofreu a constrição em R\$

¹ O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairro vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI-GUAÇU
FORO DE MOGI GUAÇU
2ª VARA CÍVEL

Rua José Colombo, Nº 45, ., MORRO DO OURO - CEP 13840-065,

Fone: (19) 3019-2763, Mogi Guacu-SP - E-mail:

Mojiguacu2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

429.990,00 (quatrocentos e vinte e nove mil novecentos e noventa reais);

4. **Matrícula nº 40.691** CRI Mogi Guaçu, com área de 345,00m², e sem área construída (lote utilizado como estacionamento de veículos), endereço atualizado: Praça Padre Armani, 50, Centro, nesta cidade. Trata-se de lote de terreno sem benfeitorias, mas localizado em rua movimentada e valorizada pelo comércio. Assim, considerando o percentual penhorado de 16,6%, avalio a cota-parte que sofreu a constrição em R\$ 68.724,00(sessenta e oito mil setecentos e vinte e quatro reais);
5. **Matrícula nº 40.690** CRI Mogi Guaçu, com área de 525,00m², e área construída de 929,47 (salão principal locado para Lojas Montreal), endereço atualizado: Praça Padre Armani, 66, Centro, nesta cidade. Trata-se de prédio comercial localizado em rua movimentada e valorizada no Centro da cidade. Assim, considerando o percentual penhorado de 16,6%, avalio a cota-parte que sofreu a constrição em R\$ 381.800,00(trezentos e oitenta e um mil e oitocentos reais);

O mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de alta nos preços. Em consulta a imobiliárias locais, constatei que imóveis semelhantes que aguardam venda por período superior há um ano. O bairro onde se encontram o imóveis penhorados conta com asfalto, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas, posto de saúde e são bem localizados tanto para moradia quanto para fins comerciais.. Nada mais. Para constar, lavrei o presente auto que segue assinado de forma eletrônica.

CERTIDÃO
CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 362.2024/015023-0 dirigi-me aos endereços acima indicados, onde avaliei os imóveis ali descritos, tudo como segue acima. O referido é verdade e dou fé.

Mogi Guacu, 20 de fevereiro de 2025.

Número de Cotas: 01 – R\$ 106,08 (26422)