

8

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA JUDICIAL DA
COMARCA DE PENÁPOLIS**

Processo n.º 0006474-85.2010.8.26.0438

Mandado n.º 438.2020/013866-9

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Aos quinze (15) dias do mês de fevereiro (02) do ano de dois mil e vinte e um (2021), em cumprimento ao mandado anexo, expedido nos autos do processo em epígrafe, **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **FERNANDO NISHIMOTO** move contra **MASSAYUKI SHINKAI e outro**, em trâmite no cartório da 3ª Vara Judicial desta comarca, dirigi-me, eu, Oficial de Justiça ao final assinado, à Rua Antonio Martins de Barros, 100, Chácara Palestina, e Avenida Dr. Antonio Define, 651, Centro, nesta cidade e comarca de Penápolis/SP, onde, depois de observadas às formalidades legais, **PROCEDI** à **AVALIAÇÃO** dos imóveis penhorados nestes autos, nos seguintes termos:

1) LOCALIZAÇÃO

a) Acesso

As garagens localizadas no Edifício Parque Residencial Monte Carlo, objetos do presente laudo de avaliação, situam-se na Rua Antônio Martins de Barros, 100, Chácara Palestina, e a garagem do Condomínio Edifício Central Plaza situa-se na Avenida Doutor Antônio Define, 651, Centro, as primeiras distam 1,5 KM do centro e a segunda 400 metros, considerando a Igreja Matriz.

b) Características dos logradouros de situação

A Rua Antônio Martins de Barros, bairro Chácara Palestina, desenvolve-se em via asfaltada simples, mão dupla de direção, e a Avenida Doutor Antônio Define, também asfaltada, pista simples, mão única de direção, sentido centro-bairro. Contam com passeios para pedestres, iluminação pública, praças e arborização.

9

c) Tipo da ocupação circunvizinha

A Chácara Palestina e imediações onde se situa o Edifício Parque Residencial Monte Carlo são predominantemente residenciais, os padrões das construções, a maioria, médio e alto, eventualmente, popular. Por sua vez, o centro e imediações, onde se situa o Condomínio Edifício Central Plaza, é preponderantemente comercial, com variados comércios, bancos, lotéricas, prestadores de serviços, lojas diversas, escolas públicas e privadas, restaurantes, farmácias, clínicas médica e odontológica, etc.

d) Serviços públicos

Os bairros e vilas próximas contam com serviços de coleta de lixo e de produtos recicláveis, transporte público, iluminação, Santa Casa de Misericórdia, Pronto Socorro, Unidade de Saúde, creches e escolas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO TERMO DE PENHORA

- 1) Um lugar para estacionamento de automóvel de passeio, sob número 06, localizado no pavimento ao nível de garagem (térreo semienterrado), do Edifício Parque Residencial Monte Carlo, situado à Rua Antônio Martins de Barros, número 100, com área útil de 13,68 m², área comum de 16,249 m², no total de 29,929 m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,383%, registrado no Cartório de Registro Civil de imóveis de Penápolis, sob matrícula n.º 26.755.
- 2) Um lugar para estacionamento de automóvel de passeio, sob número 14, localizado no pavimento ao nível de garagem (térreo semienterrado), do Edifício Parque Residencial Monte Carlo, situado à Rua Antônio Martins de Barros, número 100, com área útil de 13,68 m², área comum de 16,249 m², no total de 29,929 m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,383%, registrado no Cartório de Registro Civil de imóveis de Penápolis, sob matrícula n.º 26.763.
- 3) Um lugar para estacionamento de automóvel de passeio, sob número 35, localizado no pavimento ao nível de garagem (térreo semienterrado), do Edifício Parque Residencial Monte Carlo, situado à Rua Antônio Martins de Barros, número 100, com área útil de 13,68 m², área comum de 16,249 m², no total de 29,929 m²,

9

cabendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,383%, registrado no Cartório de Registro Civil de imóveis de Penápolis, sob matrícula n.º 26.784.

- 4) Um lugar para estacionamento de automóvel de passeio, sob número 56, localizado no pavimento ao nível de garagem (térreo semienterrado), do Edifício Parque Residencial Monte Carlo, situado à Rua Antônio Martins de Barros, número 100, com área útil de 13,68 m², área comum de 16,249 m², no total de 29,929 m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,383%, registrado no Cartório de Registro Civil de imóveis de Penápolis, sob matrícula n.º 26.805.
- 5) Uma vaga para estacionamento, sob número 05, localizado no pavimento térreo, do Condomínio Edifício Central Plaza, situado na Avenida Dr. Antônio Define, número 651, com área útil de 10,17 m², área comum de 7,89 m², no total de 18,06 m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 1,28267, registrado no Cartório de Registro Civil de imóveis de Penápolis, sob matrícula n.º 28.640.

DATA DA VISTÓRIA

A vistoria do imóvel foi realizada em 15/02/2021.

METODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Os valores dos imóveis penhorados foram determinados pelo método comparativo direto de dados de mercado, considere, após pesquisas, não os preços das garagens, comércio raro na urbe, mas sim, os valores médios de venda de apartamentos padrões naqueles condomínios e apliquei um percentual, praxe do mercado imobiliário que é entre 10 e 15% em se tratando de garagens. Especificamente, em relação aos imóveis avaliados, atribui o percentual de 10% pelo porte da cidade e falta de interesse no segmento, nenhuma imobiliária pesquisada tem oferta ou venda de garagens em seu portfólio.

CONSTRUÇÃO - LOCALIZAÇÃO

O Edifício Parque Residencial Monte Carlo é residencial, médio padrão de acabamento na maioria dos apartamentos, construção antiga, as garagens são cobertas e com boa estrutura e segurança na guarda dos veículos, os moradores, normalmente, têm mais de um veículo, no entanto, sua localização fica longe do centro e o bairro não é verticalizado, não sendo

atraente o investimento em garagens, a não ser entre condôminos. Por sua vez, o Condomínio Edifício Central Plaza é comercial, médio padrão de acabamento, a garagem é descoberta (somente faixas separam uma das outras), a maioria das salas são alugadas para profissionais liberais e prestadores de serviços, região central da cidade com poucas ofertas de estacionamento nas imediações, sendo, portanto, mais atraente o investimento, tanto entre condôminos como de moradores e comerciantes próximos.

Foto da fachada - Edifício Parque Residencial Monte Carlo



Foto da fachada - Condomínio Edifício Central Plaza



9

AVALIAÇÃO

Por todos os itens e considerações expostos, embora as estruturas das garagens de ambos os condomínios sejam díspares, as do Edifício Parque residencial Monte Carlo é coberta e bom acabamento em contrapartida ao Condomínio Edifício Central Plaza, garagem descoberta e sem estrutura de construção, mantenho o percentual de 10% para todas, levando em consideração à localização dos edifícios em face ao centro da urbe, valores médios dos apartamentos à venda, no primeiro, o preço pesquisado é de R\$ 500.000,00 e, no segundo, é de R\$ 80.000,00 e, por fim, o potencial interesse de condôminos e terceiros em eventual leilão. Passo à **AVALIAÇÃO**: as garagens do **Edifício Parque residencial Monte Carlo**: matrículas **26.755**, **26.763**, **26.640** e **26.805** avalio em **R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais)** cada uma e do Condomínio Edifício Central Plaza, matrícula **28.640**, em **R\$ 8.000,00 (Oito mil reais)**. Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto, digitado em duas laudas, ao final, por mim assinado.

Penápolis, 15 de fevereiro de 2021.


 José Ailton Tognon
 Matrícula 318.710-3