



VARA DO TRABALHO DE SÃO ROQUE

Processo nº 0165500-68.2008.5.15.0108 - RTOOrd

Exequente: JOÃO RAMOS FA FONSECA

Executados: SERGIO OPIK PEREIRA JUNIOR e outro

Valor da execução em 31/01/2024: R\$ 644.046,96

Endereço da diligência: Estrada da Ponte Lavrada (ou Estrada da Aeronáutica), Alto da Serra, em São Roque – coordenadas GPS: -23.590595,-47.086246

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Certifico que compareci na Estrada da Ponte Lavrada, Alto da Serra, Mailasque, em São Roque, onde REAVALIEI a área total de 1,8150 hectares do seguinte imóvel:

Descrição oficial – Matrícula nº 13.436, Cartório de Registro de Imóveis de São Roque.

Endereço atual – Estrada da Ponte Lavrada (ou Estrada da Aeronáutica), Alto da Serra, Mailasque – São Roque.

Benfeitorias averbadas – não há.

Benfeitorias não averbadas, descritas isoladamente:

1. uma casa sede, em alvenaria e madeira (50%), avarandada, contendo: sala, cozinha, 1 wc, 2 quartos e uma suíte, totalizando em torno de 100m² a.c.;
2. uma piscina adulto e uma piscina infantil, ambas em fibra;
3. 2 nascentes;
4. 2 poços artesianos;
5. uma casa de caseiro, contendo 1 quarto, 1 wc, sala, cozinha e área de serviço, com 50m² a.c., aproximadamente;
6. uma casa sem uso (antiga sede), contendo 1 sala com lareira e integrada à cozinha, 2 suítes e área de serviço, totalizando, aproximadamente, 120m²;
7. um campo de futebol gramado;
8. quatro barracões que eram utilizados como granja;
9. um salão de festas (antigo barracão utilizado para criação de galinhas);
10. canil;
11. pomar e paisagismo exuberante

Ocupação – no imóvel reside tão somente o caseiro.

Observações:



1. O imóvel encontra-se em ótimas condições. O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água e esgoto, rede telefônica, transporte coletivo nas proximidades.
2. A matrícula se refere, no R.7/13.436, à aquisição pelos executados, da área referente a 35,5146% da área total do imóvel, descrito no INCRA como sendo de 8,2 hectares (ou 82.000m²), o que corresponde a 29.121,97m². “In loco” verifica-se que o imóvel pertencente aos executados corresponde, realmente, aos 29.121,97m² (vide imagem aérea em anexo). Portanto, existe uma diferença de 10.971,97m² que compõe o imóvel dos executados e que, embora não conste expressamente da descrição do imóvel na matrícula ao se referir a área de 1,8150 hectares, está claramente referida no R.7/13.436, razão pela qual foi levada em consideração para fins de reavaliação do bem.

Avaliação – A avaliação utilizou o Método Comparativo de Preços no Mercado Imobiliário. Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário para os terrenos à venda na região do imóvel objeto da presente penhora, em São Roque, avalio o bem em **R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)**.

Vide [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-7-dormitorios-a-venda-24200-m-por-r\\$-2980315724.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-7-dormitorios-a-venda-24200-m-por-r$-2980315724.html)

R\$ 2.250,00

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-sp-sao-roque-area-rural-de-sao-roque-20000m2-RS2120000/id-26583220/>

R\$ 2.120,00

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-centro-2985974684.html>

R\$ 2.300,00

Vivian de Castro Satiro Aragão
Oficial de Justiça Avaliador