

**PROCESSO:** 0010270-18.2023.5.15.0040 – CartPrecCiv

**AUTORA/EXEQUENTE:** TEREZINHA GORETI MIRANDA

**RÉU/EXECUTADO:** CARLOS EDUARDO VILLELA

**DESTINATÁRIO:** CARLOS EDUARDO VILLELA

**ENDEREÇO:** Condomínio Serra da Bocaina. Fazenda Dona Joaninha. Serra da Bocaina - SAO JOSE DO BARREIRO/SP.

### **AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**BEM A SER AVALIADO:** PARTE IDEAL de 12.100,00 m<sup>2</sup> de uma área de 36,3 hectares, desmembrada da Fazenda Dona Joaninha, situada no Município de São José do Barreiro, Comarca de Bananal, Estado de São Paulo, na Serra da Bocaina, sem benfeitorias, com demais divisas e confrontações constantes na matrícula n° 1.019 do Cartório de Registro de imóveis de Bananal-SP, de propriedade do executado, Carlos Eduardo Villela, portador do CPF n. 053.328.728-60.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, de acordo com a MATRICULA n. 1.019 do Cartório de Registro de Imóveis de Bananal/SP:** “Uma área de 36,3 hectares desmembrada da fazenda Dona Joaninha, situada no Município de São José do Barreiro, Comarca de Bananal, Estado de São Paulo, na Serra da Bocaina, sem benfeitorias com as divisas e confrontações seguintes:- "Partindo da estaca "O", cravada na beira da Estrada São José do Barreiro - Bocaina(SP 221), limitando-se ao Norte, com a Fazenda São Miguel, pelo espigão, com os rumos e distâncias:- 24° 00' SE 82,00 metros - 72° 30' SE - 10,50 metros 30° 50' SE 25,00 metros 54° 30' SE - 61,00 metros, 68° 30' SE 61,00 metros 58° 30' NE - 33,00 metros, 72° 00' SE - 65,00 metros, 67° 00' SE - 106,00 metros, 39° 00' SE - 47,00metros, 71° 30' NE 37,00 metros e 78° 30' NE 10,00 metros extremadas pelas estacas "O" e 1 (na beira da Estrada Velha, numa extensão de 604,00 metros, extremada pelas estacas 1 e 2; Ao Sul com a área remanescente, em linha reta de 862,00 metros e rumo de 86° 40' NW, extremadas pelas estacas 2 e 3; a Oeste com a área remanescente, pelo espigão com os seguintes rumos e distâncias: 10° 35' NE - 37,00 metros 42° 50' – 73,00 metros, extremadas pelas estacas 3 e 4; a Oeste, com a Área remanescente, em linha reta de 200,00 metros e rumo de 34° 10° NW, extremada pelas estacas 4 e 5; ainda a Oeste, seguindo a beira de uma estrada, limitando-se com os seguintes rumos e distâncias: 09° 00' NE - 55,00 metros, 17° 30' NW - 10,15 metros extremadas pelas estacas 5 e 6 (na beira da Rodovia SP 221) e a Oeste, seguindo pela beira da rodovia SP 221, numa extensão de 458,00 metros, extremada pelas estacas 6 e 0, que é o ponto de

partida. Imóvel cadastrado no INCRA sob n.º 639.095.000.086. **Título Aquisitivo:** R.17, de 22 de fevereiro de 1990. Percentual pertencente ao executado CARLOS EDUARDO VILLELA, CPF: 053.328.728-60: 3,33%

**Coordenadas de localização Google Maps:** -22.706083, -44.633814

#### **DILIGÊNCIA REALIZADA:**

- **Dia 16 de outubro de 2023, a partir das 12h30:** estive na portaria do Condomínio por mais de uma hora. Chamei por algum responsável, buzinei o carro, mas ninguém apareceu para atender-me. O local tem acesso restrito, com porteira trancada. Após aguardar por um longo tempo, consegui, com pessoas que passavam de carro pela estrada principal da Bocaina (SP 221) informação sobre o zelador do condomínio. Após retornar à cidade de São José do Barreiro, consegui contato, por telefone, com o zelador, que disse chamar-se Márcio e passou-me o contato do Sr. Walter Gonçalves Júnior, condômino e atual síndico do local. Por intermédio do Sr. Walter, ainda no dia 16 de outubro, mantive contato com a Dra. Denise Yagi, advogada do condomínio.

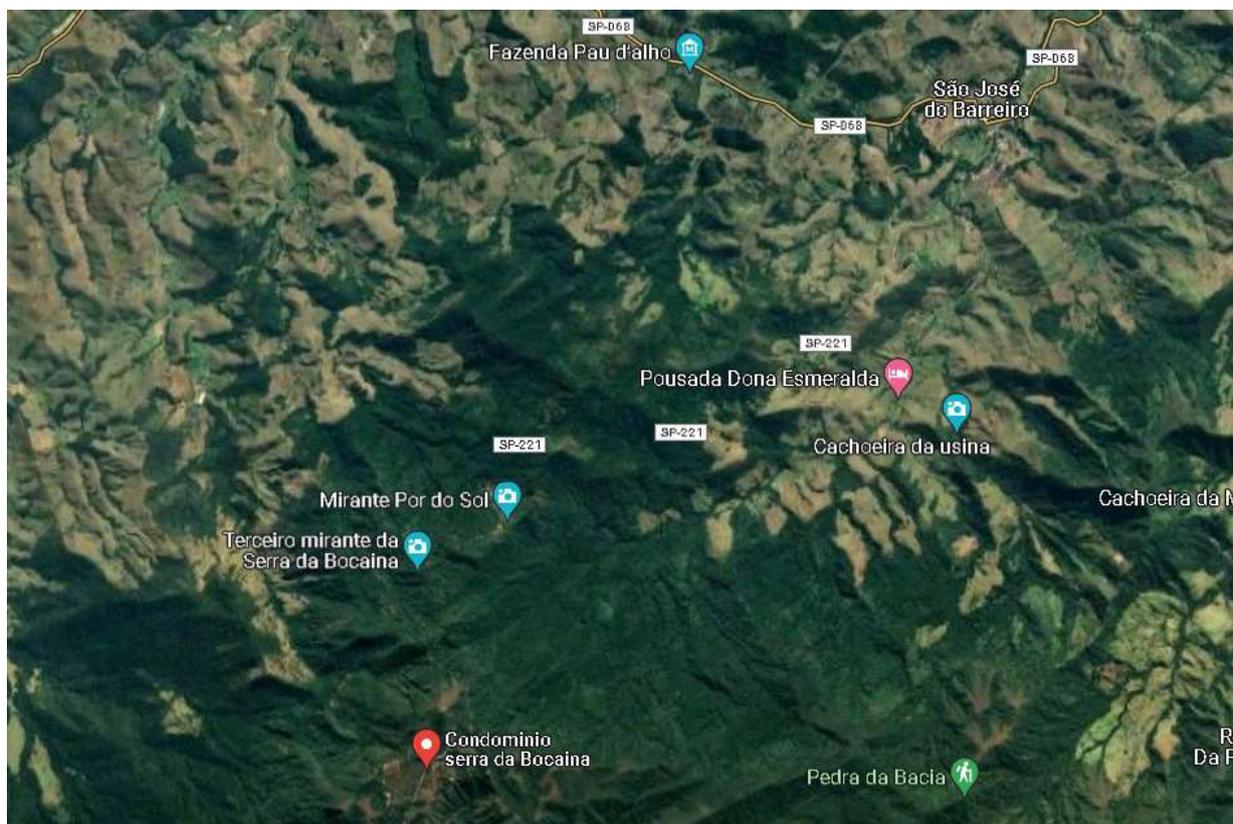
Pela Dra. Denise foi esclarecido que o executado, Sr. Carlos Eduardo Villela, detém uma cota do Condomínio Serra da Bocaina. Disse-me, ainda, que o Sr. Carlos Eduardo não exerceu, até o momento, sua prerrogativa de escolha de lote para construção; que, nos termos do Regimento Interno da Associação Ecológica dos Proprietários do Condomínio Serra da Bocaina, a determinação das áreas privativas de cada cota será em função do uso atual e do bom senso coletivo, ocupando no máximo 1.600 m<sup>2</sup>; que existe ação de execução (Processo n. 0001149-97.2013.8.26.0059 e Ação de Cumprimento de sentença n. 0000506-66.2018.8.26.0059), movida pelo Condomínio Serra da Bocaina em face de Carlos Eduardo Villela, para cobrança de encargos condominiais, cujo débito, atualmente, alcançaria mais de R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais).

#### **VISTORIA**

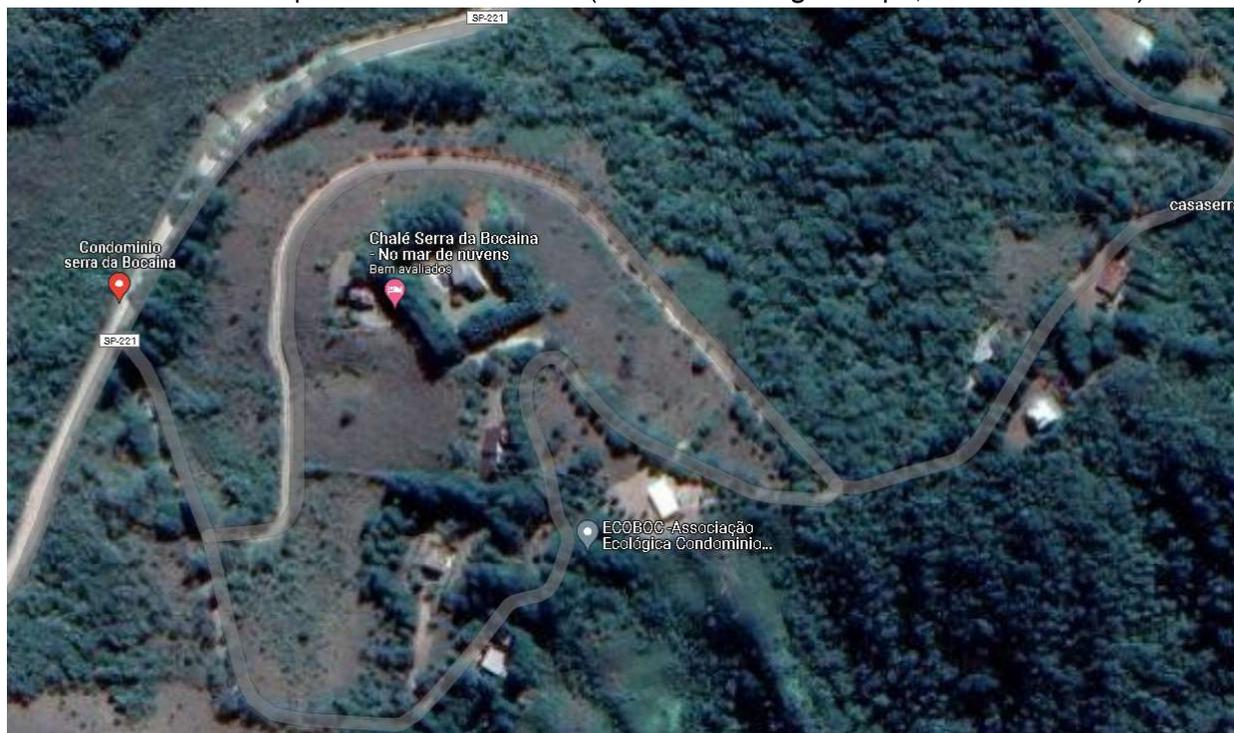
Realizada em 16 de outubro de 2023, a partir das 12h30. Não foi possível entrar na área interna do condomínio. Todavia, por se tratar de cota com direito a área privativa indeterminada para construção, de até 1600 m<sup>2</sup>, a vistoria teve por base aspectos externos, como análise das vias de acesso e condições de conservação da área do empreendimento, possíveis de serem avaliadas a partir da portaria e da estrada que circunda o local. Também foram analisadas imagens de satélites (Google Maps) e colhidas informações com moradores da região, condômino e com a advogada da Associação Ecológica dos Proprietários do Condomínio Serra da Bocaina.

Nesse sentido, vale ressaltar que a via de acesso ao condomínio (SP 221), tem aproximadamente 21 quilômetros, a partir da cidade de São José do Barreiro. A rodovia tem pontos com asfalto muito desgastado, trechos com estrada de terra e cascalho, sinalização precária e árvores e galhos de grande porte caídos na via. Considero o local de acesso precário e difícil, sobretudo em época de chuvas. No local não consegui acesso à rede de internet, mas há rede de energia elétrica. O condomínio aparenta, externamente, ser bem conservado, com ruas limpas, algumas calçadas, vegetação e jardins bem cuidados. A região está situada na Serra da Bocaina e apresenta matas nativas e relevo com fortes inclinações. Assim, grande parte do condomínio é abrangida por zona de preservação permanente, com restrições para edificações. É possível observar, também, que o local conta com lotes já edificados, com casas de médio e alto padrão de construção.

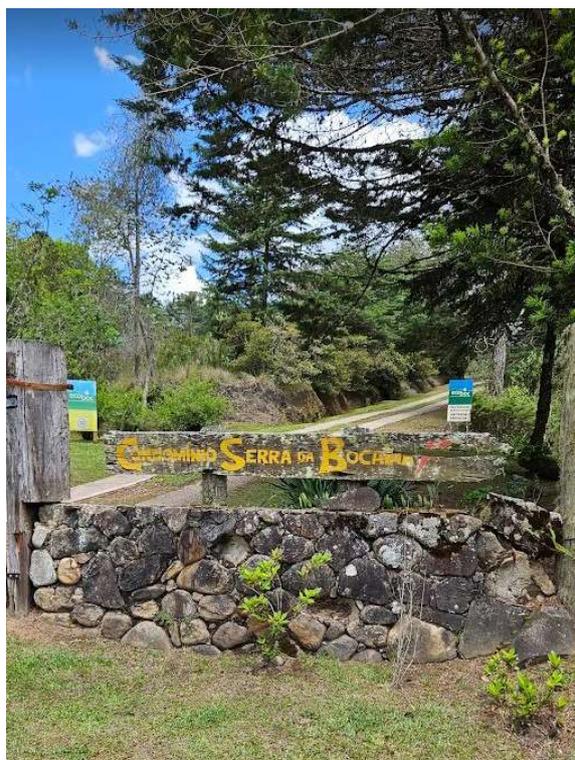
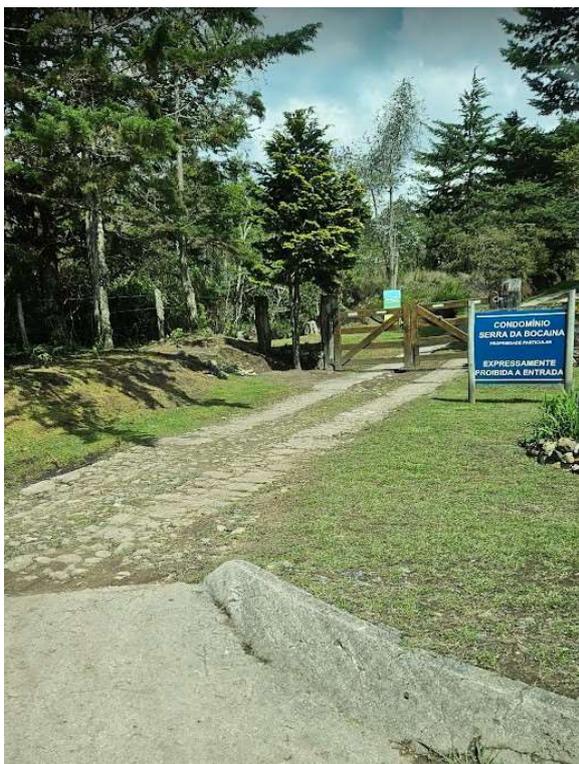
Visão Aérea Geral do Imóvel (obtida do Google Maps, em 23/10/2023)



## Visão Aérea Aproximada do Imóvel (obtida do Google Maps, em 23/10/2023)



## Fotos da área externa do condomínio no momento da vistoria



## AVALIAÇÃO

Após a vistoria do local, o estudo ponderado dos valores de venda das cotas de outros condôminos, expressos na matrícula do imóvel, a análise de laudos de avaliação juntados ao processo n. 0000506-66.2018.8.26.0059 e a consulta a moradores e pessoas ligadas ao mercado imobiliário da região, considerando as limitações ao exercício dos direitos de propriedade e às exigências impostas aos condôminos pelos Estatuto Social e Regimento Interno da Associação dos Proprietários do Condomínio Serra da Bocaina, avalio a cota do executado, correspondente a 1,21 hectares, que equivale a 3,333% do total da gleba, com direito de construção em área privativa pré-definida, de até 1600 m<sup>2</sup>, em **R\$ 95.000,00 (NOVENTA e CINCO MIL REAIS)**.

Advirto, todavia, como já apontado no corpo desse auto de avaliação, para a existência de débito relativo a despesas e encargos condominiais, de alto valor, com execução judicial em curso perante o d. Juízo Cível da Comarca de Bananal (Processo n. 0001149-97.2013.8.26.0059 e Ação de Cumprimento de sentença n. 0000506-66.2018.8.26.0059).

Note-se que a penhora relativa à ação de execução das despesas de condomínio foi averbada na matrícula do imóvel (Av. 62 da matrícula n. 1.019, de 08/11/2019)

**AV.62/1.019** em 08/11/2.019. Protocolo nº 12.590 em 23/10/2.019. **PENHORA**. Nos termos da Certidão de Penhora datada de 22/10/2.019, Protocolo de Penhora Online PH000293678, transmitida e recepcionada em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, Processo de Execução Civil nº de ordem 0000506-6620188260059, em que é **Exeqüente LUCIANO TEIXEIRA DE CARVALHO**, CPF nº 084.706.568-56 e como **Executado CARLOS EDUARDO VILLELA**, CPF nº 053.328.728-60 que tramita pelo Ofício Judicial local, emitida por Daniel Ferreira, escrivão Judicial II procedo a averbação da penhora da fração de 3,33333% do imóvel desta matrícula para a garantia da dívida de **R\$ 114,084,91 (cento e quatorze mil, oitenta e quatro reais e noventa e um centavos)**, constando como depositário **CARLOS EDUARDO VILLELA**. Selo digital:- 12001433100000002231191. Escrevente:- (a.) Roberta Cristina Gomes de Andrade. **AVERBAÇÃO:- AV.63/1.019** em 27/11/2.019. Protocolo nº 12.626 em 19/11/2.019. **PENHORA**. Nos termos da

Cruzeiro, 23 de outubro de 2023.

**JOÃO DO CARMO LIMA JÚNIOR**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

