

440/β

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DA
COMARCA DE PENÁPOLIS**

Processo n.º 0006626-36.2010.8.26.0438

Mandado n.º 438.2019/010248-9

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e dezenove, em cumprimento ao mandado anexo, expedido nos autos do processo em epígrafe, **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **AGIS – EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS DE INFORMÁTICA LTDA** move contra **MARIA DA GLÓRIA GALLINARI BURANELLO ME**, em trâmite no cartório da 1ª Vara Judicial desta comarca, dirigi-me, eu, Oficial de Justiça ao final assinado, à Avenida Ivanoé de Cunto, 416, Vila Guanabara, nesta cidade e comarca de Penápolis/SP, onde, depois de observadas às formalidades legais, **PROCEDI** à **AVALIAÇÃO** do imóvel penhorado nestes autos, nos seguintes termos:

1) LOCALIZAÇÃO

a) Acesso

O imóvel, objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Avenida Ivanoé de Cunto, 416, Vila Guanabara, nesta cidade e comarca e Penápolis-SP, 2 KM do centro da urbe, considerando a Igreja Matriz.

b) Características dos logradouros de situação

A Avenida Ivanoé de Cunto desenvolve-se em pista simples e asfaltada. Conta com passeios para pedestres, iluminação pública, praças e arborização.

c) Tipo da ocupação circunvizinha

O bairro Guanabara e vilas próximas são predominantemente residenciais, padrão de construções de popular a médio. Há, no entanto, variado comércio no próprio bairro e proximidades como mercados, padarias, escolas, faculdade, açougues, restaurantes, depósitos de gás, pet shop, bazar, etc.

d) Serviços públicos

O próprio bairro e vilas próximas, considerando raio de 1 KM, contam com serviços de coleta de lixo e de produtos recicláveis, transporte público, iluminação, Unidade de Saúde, hospital, creches, escolas e biblioteca municipal.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO TERMO DE PENHORA

50% (cinquenta por cento) de um lote de terreno sob n.º 13 da quadra "R", do Jardim Guanabara, nesta cidade de Penápolis/SP, medindo 12,00 metros de frente, 11 metros na linha dos fundos, trinta e cinco metros e cinquenta centímetros (35,50 ms) do lado direito de quem olha o imóvel de frente, e, trinta (30,00) metros do lado esquerdo, confrontando pela frente com a Rua Ivanoé de Cunto, do lado direito de quem olha o imóvel de frente, com os lotes n.ºs 10, 11 e 12 dos proprietários, do lado esquerdo, com o lote n.º 14 de Edson Lopes e nos fundos, com o lote n.º 09 de Gaudino de Freitas, localização a vinte e cinco metros e noventa centímetros (25,90 ms) da Rua José Carlos Pereira, do lado par da numeração da Prefeitura Municipal local. Registrado do Cartório de Registro de Imóveis de Penápolis sob a matrícula n.º 14.991.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NA MATRÍCULA

Idem à descrição do imóvel no termo de penhora.

DATA DA VISTÓRIA

A vistoria do imóvel foi realizada em 23/07/2019.

METODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado. Localizei imóveis à venda no mesmo bairro e com o mesmo padrão de construção e efetuei pesquisas em bairros diversos o mais próximo possível, entretanto, como Vila Formosa, Vila Paulista, Santa Terezinha, Vila São Vicente, jardim Primavera e Vila Santa Izabel.

SITUAÇÃO FÁTICA DO IMÓVEL

O terreno de matrícula 14.991 localizado na Avenida Ivanoé de Cunto (lote 13 da Quadra R) é de, aproximadamente, 351 Metros quadrados. Sobre ele fora construída, há mais ou menos 30 anos, uma casa residencial que recebeu o número 416. Embora antiga, a construção encontra-se em bom estado de conservação. A área construída é de, aproximadamente, 242,26 mts², compõe-se de sala com três ambientes, lavabo, cozinha, lavanderia, três quartos (1 suíte), um WC social e garagem. Nos fundos há uma construção (edícula) com varanda e churrasqueira, três cômodos e um WC. O acabamento é padrão médio: laje, piso cerâmico em toda parte interna. Na área externa coberta o piso é de ardósia e na área externa descoberta pedra miracema.

Foto da fachada



443 P

AVALIAÇÃO

Por todos os itens e considerações expostos, sopesando padrão e conservação da construção, boa localização em face ao centro, diversidade de comércios nas imediações e padrão das construções vizinhas, **AVALIO** os **50% (cinquenta por cento)** do imóvel de matrícula 14.991 em **RS 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais)**. Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo, digitado em duas laudas, ao final, por mim assinado.

Penápolis, 24 de julho de 2019.



José Ailton Tognon

Matrícula 318.710-3



Prefeitura Municipal de
PENÁPOLIS
Cidade Princesa da Cidadania



Prefeitura Municipal de Penápolis
SECRETARIA DE FINANÇAS
Serviço de Rendas e Tributos

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Proprietário do Imóvel.....: JOSE FERNANDO BURANELLO

Endereço do Imóvel.....: AV DR YVANOE DE CUNTO, 416, JARDIM GUANABARA

Cadastro Municipal.....: Setor: 965300 Quadra: 030 Lote: 0240

Unidade(s): 001;

Código de Identificação do Imóvel (unidades): 15471;

CNPJ / CPF do Proprietário: 704.658.518-00

Certifica para os devidos fins, que dos lançamentos existentes nesta Prefeitura Municipal, verificou-se constar para o imóvel identificado acima, lançado o valor venal descrito abaixo:

| Exercício do Lançamento | Valor Venal do Imóvel (em R\$) |
|-------------------------|--------------------------------|
| 2016 | 100.650,28 |
| 2017 | 109.887,22 |

Penápolis, 31 de Julho de 2017

Documento emitido via Internet.
Certidão número: 3988310717020737

Para verificar a autenticidade ou obter cópia deste documento, entre no endereço:
<http://www.penapolis.sp.gov.br> e forneça o número da transação acima.

AV MARGINAL MARIA CHICA, 1400 - CEP 16300-000 PENÁPOLIS - SP
Fone: (18)3654-2500 Fax: (18)3652-2130
CNPJ: 49576416000141