TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba-SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: **1021546-39.2020.8.26.0602**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Alienação Judicial**
Exequente: **Claudineide da Silva Peixoto**
Executado: **Victorio Peixoto Junior**
Oficial de Justiça: *
Mandado nº: **602.2022/040991-3**

ASSISTÊNCIA JUD. GRATUITA

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara Cível do Foro de Sorocaba, Dr(a). Mário Gaiara Neto, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, PROCEDA À

AVALIAÇÃO do imóvel situado na **Rua Aristides Occon, 19, Qd B7 - lote 19, Horto Florestal, CEP 18074-772, Sorocaba – SP (endereço residencial do requerido)**.

CUMPRA-SE, observadas as formalidades legais. Sorocaba, 30 de junho de 2022.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Advogado: Dr(a). Vanderlei Cardoso Juvencio
Telefone Comercial: (15)34111561

Recomendação 111/2021 do CNJ: É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil Art. 227 da CF). Denúncias sobre maus-tratos, violência, ou abusos contra crianças e adolescentes podem ser realizadas por meio do Disque 100 (Serviço do Ministério da Justiça), por qualquer cidadão. A ligação é gratuita. O serviço funciona para todo o país, todos os dias da semana, das 8 às 22 horas, inclusive nos feriados. Não é preciso identificar-se.

Art. 105, III, das NSCGJ: *"É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".*
Advertência: *Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxilio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraido do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.*

x Clef Silva Peixoto
40.324.883-8

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA RABELLO VILIOTTI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 1021546-39.2020.8.26.0602 e o código AA9E2E9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HANDERSON WILLIAM BREDA, liberado nos autos em 10/08/2022 às 14:03 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021546-39.2020.8.26.0602 e código AC75B50.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) M.M. JUÍZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA-SP.

Eu, Handerson William Breda, Oficial de Justiça, nomeado nos autos do **processo nº 1021546-39.2020.8.26.0602**, proposto por **CLAUDINEIDE DA SILVA PEIXOTO**, contra **VICTORIO PEIXOTO JUNIOR**, mandado de número **602.2022/040991-3**, ação de **Procedimento Comum Cível – Alienação Judicial**, em curso perante este respeitável Juízo, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que me foi confiado, venho apresentar o meu laudo:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Preliminarmente:

Inicialmente esclarece que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário, contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável. Tendo que ser, aliás, o critério de transação à vista obrigatório nesses casos, pois as licitações em hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado.

Quanto ao método para esta avaliação, foi usado o **método comparativo**, por meio de **pesquisas eletrônicas**, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na *Rua Aristides Occon, 19, quadra B07, lote 19, condomínio Horto Florestal II,* nesta cidade de Sorocaba.

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HANDERSON WILLIAM BREDA, liberado nos autos em 10/08/2022 às 14:03 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021546-39.2020.8.26.0602 e código AC75C7F.

A rua Aristides Occon se situa dentro do condomínio Horto Florestal II e é toda asfaltada, com calçadas em ambos os lados. A Rua é uma via simples de mão dupla.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES:

A região encontra-se servida dos melhoramentos públicos de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone e internet, além de galerias de captação de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo e serviços de limpeza e conservação urbana.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS:

O local é servido diretamente por transportes públicos e o acesso a eles se dá a alguns metros da portaria do condomínio, onde existem pontos de ônibus. A portaria do condomínio Horto Florestal II se localiza na Rua Izidro Roque da Silva Telo, nº 800.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

Os imóveis das proximidades estão ocupados. O bairro é de habitação residencial e comercial de grande densidade. O imóvel se localiza dentro de um condomínio residencial de casas. Apenas do lado esquerdo do referido imóvel, de quem da rua olha, trata-se de um terreno vazio.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

01 (um) imóvel, consistente em uma casa (sobrado) de alvenaria, localizado na Rua Aristides Occon, 19, quadra B07, lote 19, dentro do condomínio Horto Florestal II, dividido em 01 garagem para dois carros, sem cobertura; 01 sala de TV, integrada com sala de jantar; 01 lavabo; 01 cozinha; 01 lavanderia; 01 pequena área gourmet com churrasqueira; 01 pequeno quintal todo gramado e 03 suítes, contendo, em uma delas, um closet.

AVALIAÇÃO:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HANDERSON WILLIAM BREDA, liberado nos autos em 10/08/2022 às 14:03 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021546-39.2020.8.26.0602 e código AC75C7F.

Informo que no local fui recebido pelo filho do casal, Alef Silva Peixoto, como se identificou, o qual me permitiu adentrar no imóvel, onde foi possível verificar que, embora se trate de um sobrado e de estar localizado num condomínio amplo de casas residenciais, com área de lazer, controle de acesso, segurança e portaria 24 horas, o local visivelmente necessita de alguns reparos e melhorias, como pintura interna e externa, além de tratamento de algumas trincas e de humidade em pelo menos uma parede que divide com o imóvel vizinho do lado direito de quem da rua olha, dentre outras coisas.

Assim, por tudo acima exposto, levando-se em conta o estado de conservação do imóvel, bem como o preço médio de venda praticado na região de imóveis semelhantes ao avaliado, após realizar pesquisas eletrônicas, na data de hoje, este Oficial chegou ao valor aproximado de **R$ 452.500,00 (quatrocentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais).**

Observo que o preço acima indicado se trata de preço médio, podendo esse sofrer variações, para mais ou para menos, em decorrência de valorização/desvalorização, crises financeiras, especulações imobiliárias, dentre outros fatores...

Observo finalmente que este Oficial não possui conhecimento técnico e específico para verificar a real condição do imóvel, como a existência ou não de possíveis problemas de fundação/estruturais, dentre outras coisas...

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo, digitado em 03 (três) páginas, todas numeradas, ao final por mim assinado.

Sorocaba, 20 de julho de 2022.

HANDERSON WILLIAM BREDA
OFICIAL DE JUSTIÇA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HANDERSON WILLIAM BREDA, liberado nos autos em 10/08/2022 às 14:03 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021546-39.2020.8.26.0602 e código AC75C7F.