

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARTUR NOGUEIRA

FORO DE ARTUR NOGUEIRA

1ª VARA JUDICIAL

Rua 13 de Maio, 140, Centro - CEP 13160-170, Fone: (19) 3877-2095, Artur Nogueira-SP - E-mail: arturnogueira1@tjsp.jus.br

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANOProcesso Digital nº: **0009802-54.2010.8.26.0363**Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Hipoteca**Exequente: **Banco do Brasil S/A**Executado: **José Francisco Vilela Mancini e outro****Identificação e caracterização do imóvel objeto da avaliação**

O imóvel objeto do presente auto de avaliação possui a **matrícula 29.624** do cartório de registro de imóveis da Comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo. **Segundo informações do cadastro imobiliário municipal**, consta uma casa com **área construída de 284,62 m²** e está localizada em um terreno de 600,00 m². Trata-se de casa residencial, **localizada à Rua Helena Heremann, 429 – Centro – Engenheiro Coelho/SP**. No local, constatei ser um imóvel com grau de acabamento de médio padrão, com estrutura consolidada, e embora necessite de manutenções e pintura, aparentemente mostra-se arejada, possui apenas 1 pavimento e apresenta 2 garagens cobertas.

Caracterização da região onde está localizado o imóvel

Trata-se de imóvel inserido no município de Engenheiro Coelho, no centro da cidade, à Rua Helena Heremann. A localidade conta com infraestrutura completa: rede água e esgoto, energia elétrica, asfalto, guia e sarjetas e rede de telefonia. Trata-se de área nobre da cidade, por sua localização privilegiada e próxima aos principais comércios do município. A ocupação da região é predominantemente residencial, como maioria das edificações ao redor.

Data da Vistoria

A vistoria foi efetuada na data de 02 de dezembro de 2025, às 15h50min.

Registro Fotográfico do Imóvel

Segundo consta do registro municipal, a área total do terreno é de 600,00 m², sendo a construção num total de 284,62 m². É um imóvel bem localizado e com conservação regular, conforme se verifica pelo registro abaixo:





Método Avaliatório

O imóvel será avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado mediante pesquisas de imóveis equivalentes.

Número da amostra	Bairro	Área construída do Imóvel	Valor de Oferta	Valor do m ²
1	Centro	196 m ²	R\$ 300.000,00	R\$ 1.530,00
2	Residencial Forner	250 m ²	R\$ 699.000,00	R\$ 2.796,00
3	Jardim Minas Gerais	142,50 m ²	R\$ 480.000,00	R\$ 3.368,00

Número da Amostra	Referência de Pesquisa
1	Imobiliária Ideia: https://imobideia.com.br/imoveis/casa-a-venda-eng-coelho-r-300-00000/
2	Galindo Imóveis https://galindoimoveis.com.br/imovel/casa-para-comprar-com-3-quartos-em-engenheiro-coelho-com-2-vagas-garagem-area-total-300m-area-util-250m-id-anu-st-27c7684f155e4d388d1e94b35601418b
3	Imobiliária Mikasa: https://www.mikasaimoveis.com.br/imovel/3672861/casa-venda-engenheiro-coelho-sp-jardim-minas-gerais

Média dos valores de oferta de mercado por m²: R\$ 2.565,00

Área construída do Imóvel Avaliando: 284,62 m²

Desta forma, avalio o imóvel em R\$ 730.050.00

Romário César Moreira Silva
Oficial de Justiça
(assinado digitalmente)

ROMARIO CESAR MOREIRA
SILVA:09143156681
681

Assinado de forma digital por ROMARIO CESAR MOREIRA
SILVA:09143156681
Dados: 2025.12.02 20:09:34 -03'00'