

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

COMARCA DE SÃO MANUEL.

2ª VARA JUDICIAL CÍVEL.

Processo nº 1000705-18.2022.8.26.0581

Ação: Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: Nova Conquista II Empreendimentos Imobiliários.

Executada: Regina Fabrício Pereira.

Mandado nº 581.2022/009499-0.

No 1º dia do mês de dezembro de 2022, nesta Cidade e Comarca de São Manuel – Estado de São Paulo, como Oficial de Justiça designado, e depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à constatação e avaliação conforme determinado.

I) DO BEM OBJETO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO:

“UM LOTE DE TERRENO SOB Nº360 DA QUADRA “O” DO LOTEAMENTO DENOMINADO “RESIDENCIAL E COMERCIAL NOVA CONQUISTA II”, NESTE DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO MANUEL, ESTADO DE SÃO PAULO, COM 253,54 METROS QUADRADOS DE ÁREA, LOCALIZADO NA RUA QUATRO, CUJAS MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES ENCONTRAM-SE DEVIDAMENTE DESCRITAS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, REGISTRADA SOB Nº26.458 – LIVRO Nº2 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO MANUEL.”

Conforme verificação feita e informações obtidas junto à Prefeitura Municipal local e empresa Nova Conquista II Empreendimentos Imobiliários, esta instituidora/formadora do loteamento e detentora de mapas da localidade, localizei o imóvel e procedi à sua constatação e avaliação, nos termos abaixo descritos.

II) DA CONSTATAÇÃO PROPRIAMENTE DITA:

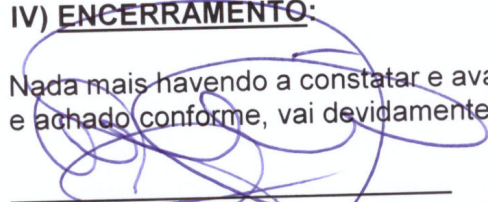
Em diligência no local e de posse das informações necessárias para localização do imóvel, constatei que no terreno encontra-se edificada uma casa de morada construída de tijolos e coberta com telhas, padrão médio de construção, murada e atendida pelos principais serviços públicos como asfalto, água, luz e saneamento básico. Referido imóvel, atualmente, é identificado pelo número 141 da Rua Antonio Martins Lourenço, esquina com Rua Orlando Jorgetto – Loteamento Nova Conquista II.

III) DA AVALIAÇÃO PROPRIAMENTE DITA:

Após constatação e diligências devidas, avalio o imóvel penhorado, na sua totalidade, em R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

IV) ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a constatar e avaliar, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, vai devidamente assinado.



Wilson Roberto Tavares
Oficial de Justiça

Avaliação feita a "nível de rigor expedito". A determinação do(s) valor(es) obedece(m) sempre aos critérios subjetivos e/ou objetivos como os seus característicos; estado de conservação e funcionamento; localização; benfeitorias; tempo de uso e/ou existência; valor de mercado tomando-se por base o preço do mesmo bem ou similar em estado de novo; dentre outros, utilizados em conjunto ou separadamente, dependendo estes se forem conhecidos, possíveis e aplicáveis ao bem a ser avaliado. Visando a aplicação do valor final, é de rigor tomar por base os preços inerentes ao bem divulgados através de estabelecimentos comerciais; jornais, revistas e outros periódicos; sites de vendas via internet; corretores; entes especializados etc., cada qual quando necessário dependendo do tipo de bem a ser avaliado. O preço, independentemente da forma como foi tomado, é sempre considerado levando-se em conta a realidade do mercado local.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 250.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Dezembro/2022 a Fevereiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1158 dias	1,145243
Percentual correspondente	1158 dias	14,524342 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 286.310,85
Sub Total	(=)	R\$ 286.310,85
Valor total	(=)	R\$ 286.310,85

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	250.000,00
Data inicial	01/12/2022
Data final	01/02/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	251.725,00
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	252.882,93
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	254.830,13
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	256.461,04
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	257.820,28
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	258.748,44
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	258.489,69
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	258.257,05
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	258.773,56
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	259.058,21
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	259.369,08
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	259.628,45
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	261.056,40
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	262.544,42
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	264.671,03
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	265.173,90
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	266.155,05
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	267.379,36
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	268.047,80

01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	268.744,72
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	269.255,34
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	269.605,37
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	271.061,23
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	272.741,81
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	273.669,13
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	273.970,17
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	277.340,00
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	279.114,98
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	280.315,17
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	281.324,31
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	282.055,75
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	282.986,54
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	282.590,36
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	283.946,79
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	284.457,89
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	285.026,81
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	285.739,38
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	286.310,85

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 286.310,85
Valor total	(=)	R\$ 286.310,85

[Retornar](#) [Imprimir](#)