



## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e quatro dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco (24/02/2025), nesta cidade e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, em cumprimento à ordem do MM. Juiz de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Araçatuba-SP, nos autos do **Processo nº 0006038-92.2024.8.26.0032, mandado 032.2024/038733-7**, tendo como requerente **EXPOL IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA** e como requerida **MARIA ELISA DA SILVA TORCHETTI**, dirigi-me à Rua Aviação, nº 550, Bairro Santana, nesta cidade e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, onde sendo, observadas as formalidades legais, **PROCEDI à AVALIAÇÃO**, por estimativa, do seguinte imóvel:

Do imóvel

Imóvel matriculado sob número 20.508 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba.

Localização:

Rua Aviação, lado par, esquina da rua Dona Ida (prolongamento), antiga rua Francis Fulbo, no bairro Santana.

Imóvel: Um terreno situado à Rua Aviação, lado par, esquina da rua Dona Ida (prolongamento), antiga rua Francis Falbo, no bairro Santana, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes metragens e confrontações: mede 30,00 metros de frente para a rua Aviação; quem do imóvel olha para a rua Aviação, mede do lado esquerdo 30,00 metros, confrontando com a rua Dona Ida (prolongamento), antiga rua Francis Falbo, com a qual faz esquina; mede do lado direito 30,00 metros, confrontando com os vendedores; mede nos fundos 30,00 metros, com a área de terras de propriedade da Prefeitura Municipal de Araçatuba; perfazendo uma área de 900,00 metros quadrados; cadastrado na P.M. local sob nº 1.11.00.06.0011.0361.00.00.

Após visita ao imóvel verifiquei que foram construídas três edificações. O imóvel situado na esquina recebeu a numeração 550; o imóvel seguinte possui quatro salões comerciais que receberam as numerações 558, 564, 570 e 576; e o imóvel dos fundos não possui numeração. Esclareço que não há registro na matrícula do imóvel acerca das edificações encontradas.

O imóvel número 550 é um salão comercial, com área de venda, câmara fria e área de preparo/corte de pescados, possuindo aproximadamente 158,00 metros quadrados de área construída, conforme consta no carnê de IPTU do imóvel.

O segundo imóvel é constituído por 04 (quatro) salas comerciais, que receberam as numerações 558, 564, 570 e 576, e que somadas as áreas constantes nos carnes de IPTUs, possuem 274,00 metros quadrados. Vistoriando o imóvel foi possível perceber, mesmo sem equipamentos de medição, que o imóvel não possui a área declarada nos carnes de IPTUs. Verificando que todas as salas comerciais possuem dimensões muito semelhantes, mais a medição realizada utilizando a ferramenta existente no aplicativo Google Maps, chega-se a conclusão de que a referida edificação possui área de aproximadamente 216,08 metros quadrados de área construída.

Por fim, o imóvel dos fundos possui dimensão externa de aproximadamente 15,90 metros de frente (área de carga/descarga de produtos) por 17 metros de lado, totalizando área de aproximadamente 270,30 metros quadrados de área construída, não havendo nenhuma indicação de sua área em registros oficiais, Neste prédio foram construídas 03 câmaras frigoríficas para armazenagem de pescados.

A somatória das três edificações, portanto, é de aproximadamente 644,38 metros quadrados de área construída.

O local é servido de asfalto, iluminação pública, rede de energia elétrica e serviço público de água e esgoto. Nas imediações do imóvel há diversos comércios, tais como farmácia, casa de rações, bares, escolas, restaurantes etc.


#### Da avaliação

Avaliação efetuada por estimativa: por não ter este Oficial de Justiça conhecimento especializado para avaliar imóveis, socorri-me do conhecimento especializado de corretores de imóveis atuantes nesta cidade. Assim, dirigi-me à imobiliária Expansão Imóveis, sito na rua Cristiano Olsen, nº 1197, Bairro Jardim Sumaré, nesta cidade, e em diálogo com o Sr. Izaías Bittencourt Dias Sobrinho, CRECI 29.956, após ele analisar fotos externas do referido imóvel, recebi informação de que o imóvel a ser avaliado possui valor estimado de R\$ 1.547.723,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e sete mil e setecentos e vinte e três reais). O terreno foi avaliado em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e o metro quadrado de área construída foi avaliado em R\$ 850,00 devidos ao estado de conservação e idade das edificações, totalizando o valor de R\$ 547.723,00 (quinhentos e quarenta e sete mil e setecentos e vinte e três reais). Posteriormente, dirigi-me à Rua Duque de Caxias, nº 264, Centro, nesta cidade, e em diálogo com a Sra. Marizilda Brandini, corretora de imóveis, após



realizar algumas pesquisas em seu sistema de informação, informou que, por estimativa, o imóvel objeto desta avaliação possui valor de R\$ 1.454.380,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta e quatro mil e trezentos e oitenta reais). O terreno foi avaliado em R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais) e o metro quadrado de área construída foi avaliado em R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o valor de R\$ 644.380,00 (seiscentos e quarenta e quatro mil e trezentos e oitenta reais). Assim, por estimativa, AVALIO o imóvel em R\$ 1.501.051,50 (um milhão, quinhentos e um mil e cinquenta e um reais e cinquenta centavos), valor médio obtido pela média aritmética simples dos valores obtidos junto aos corretores de imóveis consultados. Esclareço que a avaliação foi efetivada conforme as informações constantes na matrícula do imóvel (área do terreno), nas informações de área construída existentes nos carnês de IPTUs (prédio da esquina e prédio de salas comerciais) e em medição utilizando uma trena na edificação dos fundos. O Sr. Izaias fez a ressalva que apenas com uma visita pessoal poderá avaliar de forma técnica o imóvel indicado, e em caso de divergência dos valores informados na descrição do imóvel poderá acarretar alteração no valor da avaliação.

Feita a Avaliação, lavrei o presente auto, que após lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

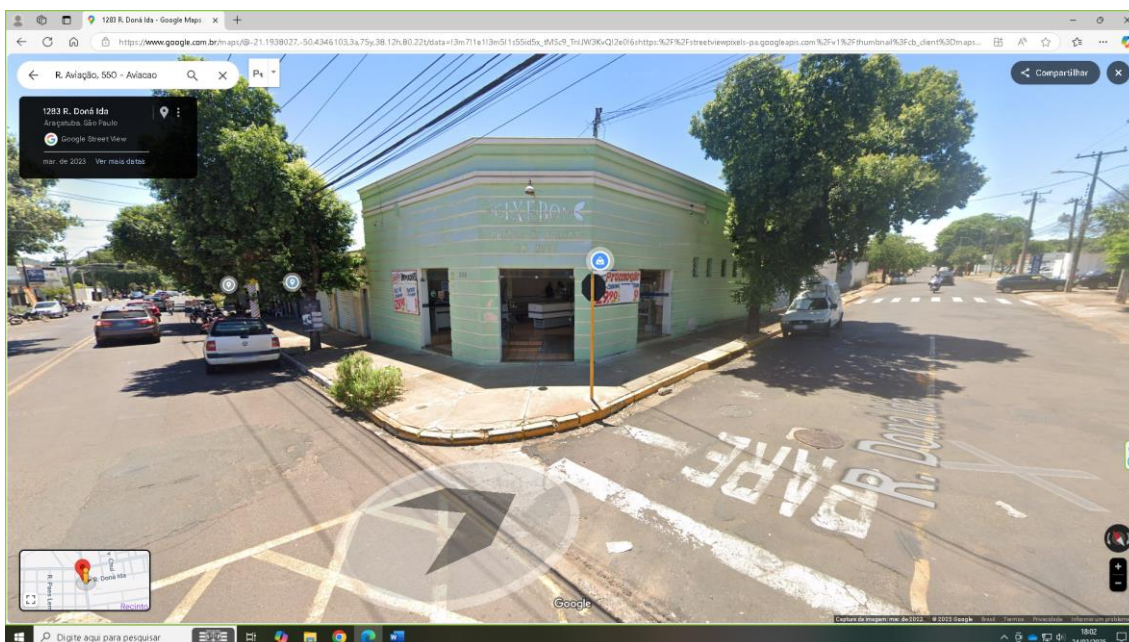
  
**MARCOS KATSUMI FUZITA**  
Oficial de Justiça  
Matrícula 358.653

**REQUERIDO(a)**

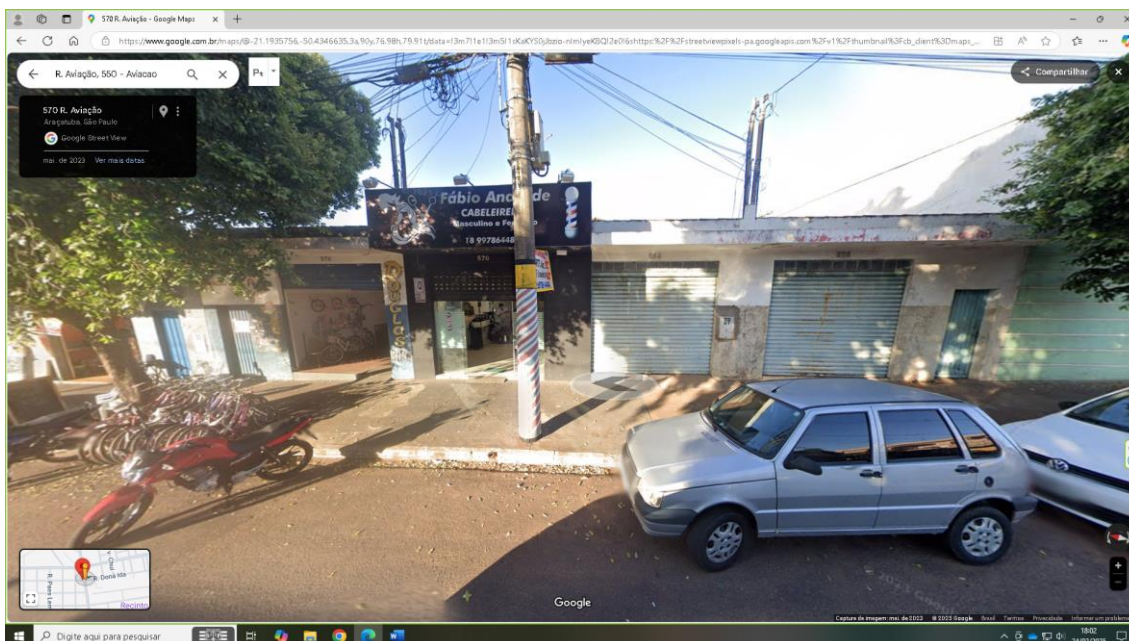


### Vista do imóvel a partir do aplicativo Google Maps

#### Imóvel nº 550 da Rua Aviação

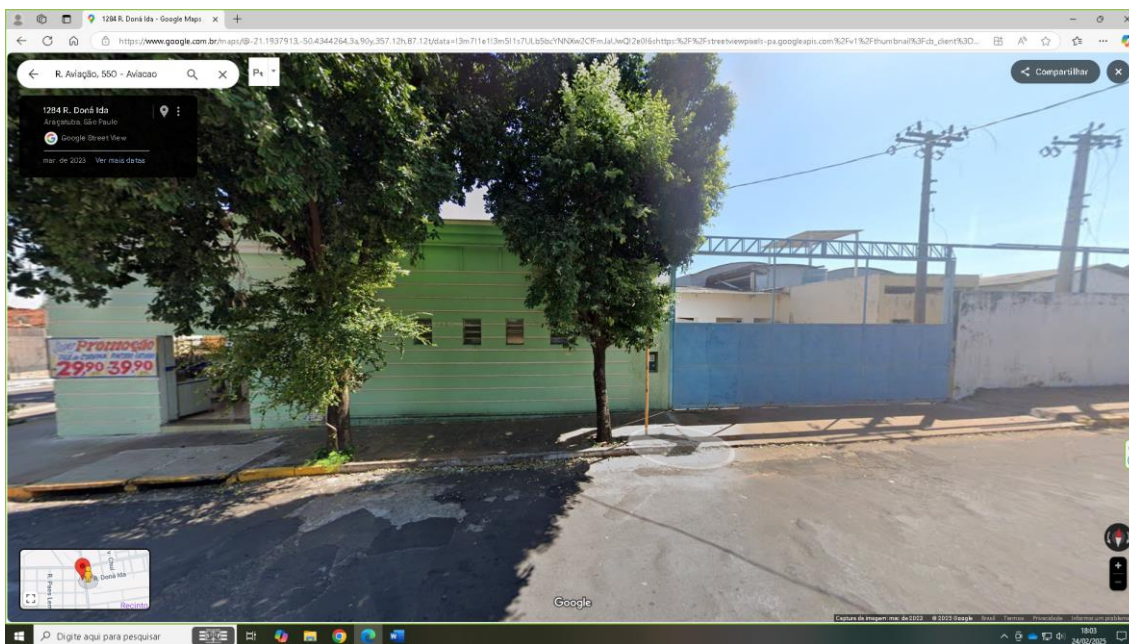


#### Imóveis números 558, 564, 570 e 576 (sentido direita para esquerda)

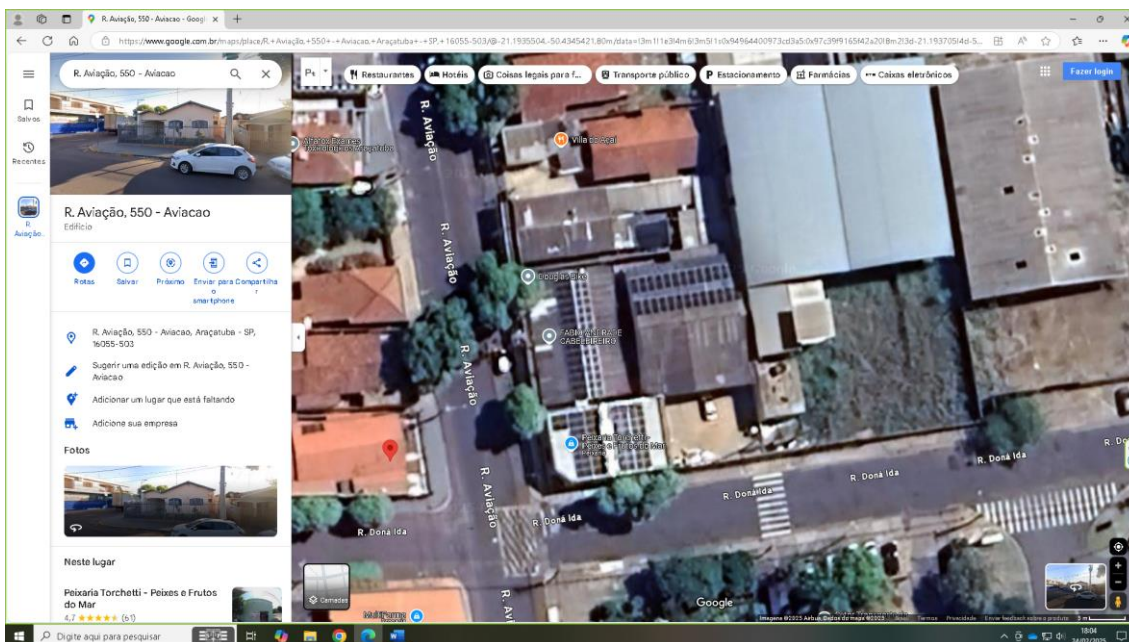


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO DE ASSIS MAFRA ZINGALES e autenticado por ARTO 261127025/2025-062636610:51. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00086038-20.2023.8.26.0092 e código 99744154.

### Imóvel nº 550 da Rua aviação, vista a partir da Rua Dona Ida.

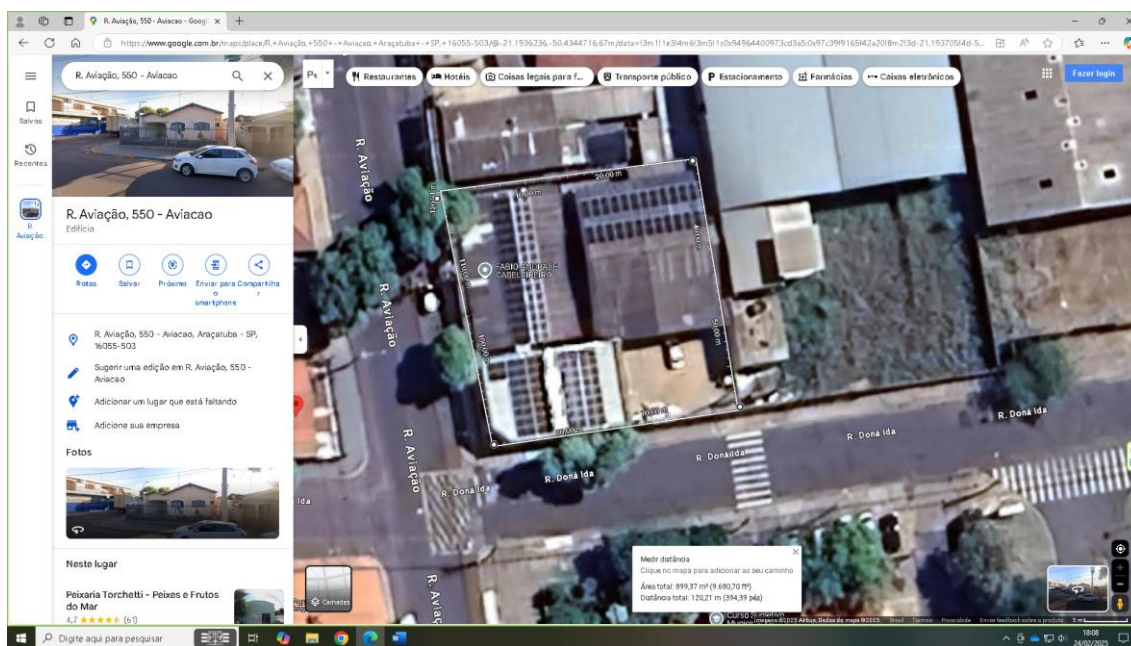


### Vista aérea do imóvel a partir do aplicativo Google Maps

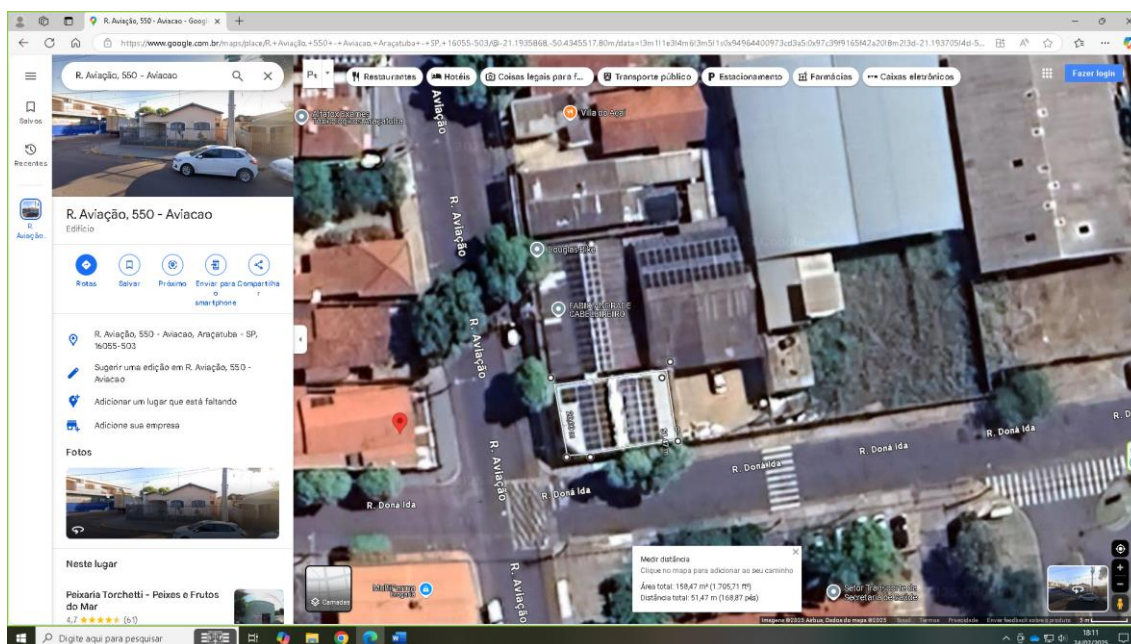


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO DE ASSIS SILVA, ZITGA a liberação das partes do cartório de registro de imóveis do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00086638-20.2023.8.26.0092 e código 99746154.

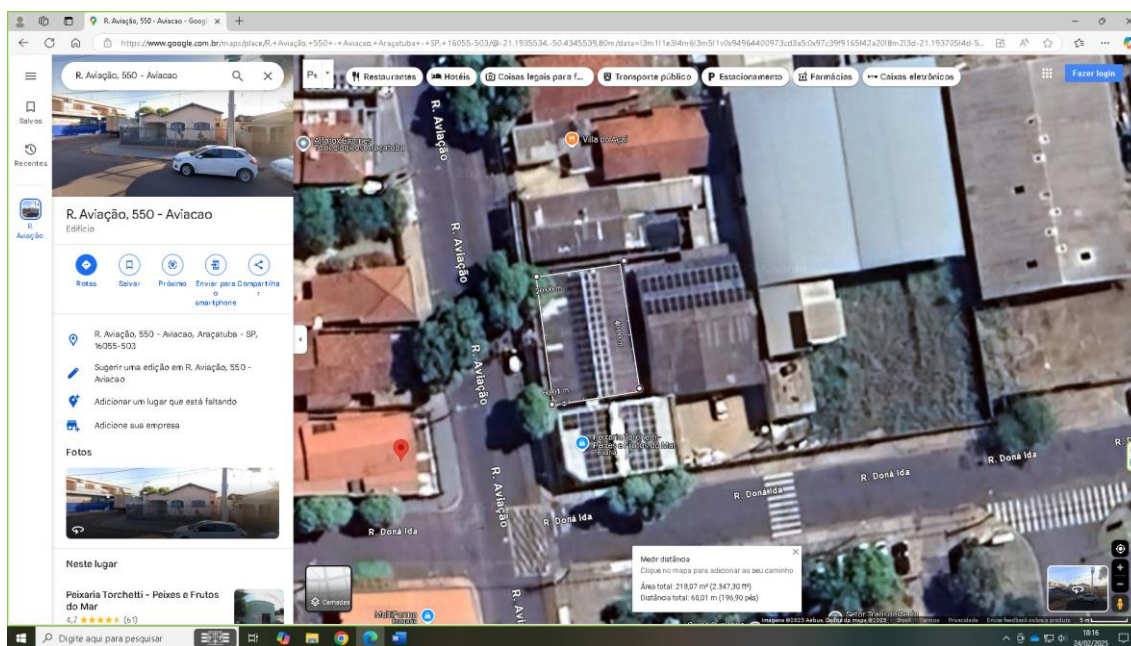
### Área aproximada do terreno.



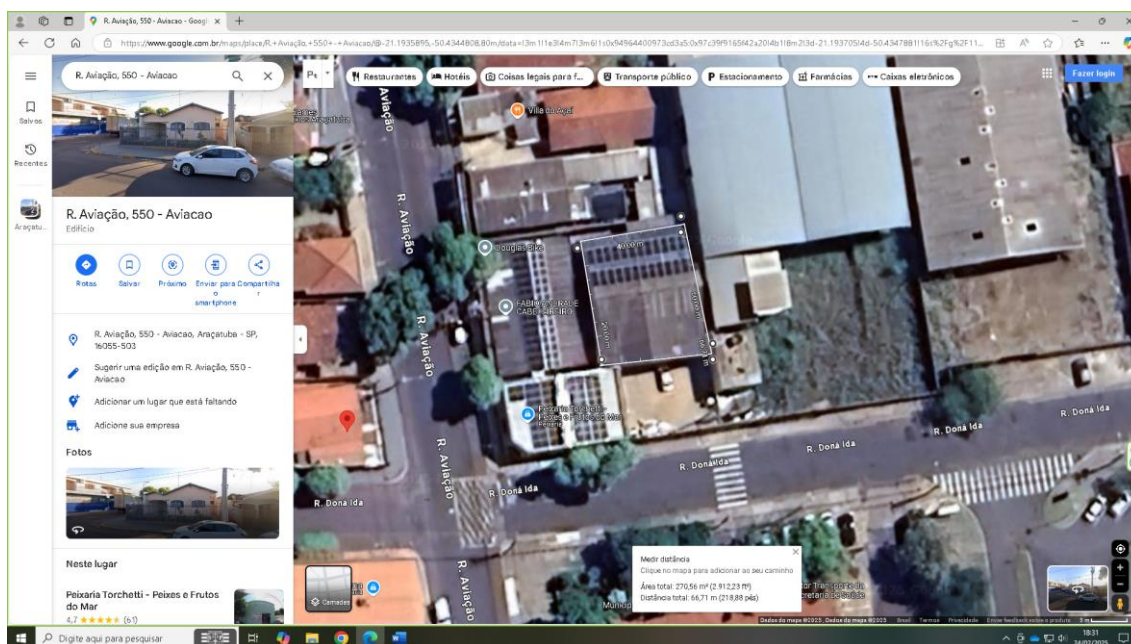
### Área aproximada do imóvel número 550 (prédio onde está estabelecida a peixaria).



Área aproximada dos salões comerciais (números 558, 564, 570 e 576).



Área aproximada do imóvel dos fundos (câmaras frias)



Todas medições são aproximadas e realizadas utilizando a ferramenta existente no Google Maps. Há grande possibilidade de divergência se medidos com ferramentas apropriadas e por técnico capacitado uma vez que este Oficial de Justiça não dispõe de equipamentos de medição de precisão, considerando que o prédio dos fundos foi medido com uma trena.



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.501.051,50
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Fevereiro/2025 a Fevereiro/2026

## Dados calculados

Fator de correção do período	365 dias	1,045044
Percentual correspondente	365 dias	4,504390 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 1.568.664,71
Sub Total	(=)	R\$ 1.568.664,71
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 1.568.664,71</b>

## Memória analítica do cálculo

Valor inicial	1.501.051,50
Data inicial	01/02/2025
Data final	01/02/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	1.519.514,43
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	1.529.239,33
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	1.535.815,05
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	1.541.343,99
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	1.545.351,48
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	1.550.451,14
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	1.548.280,51
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	1.555.712,26
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	1.558.512,54
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	1.561.629,57
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	1.565.533,64
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	1.568.664,71

## Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 1.568.664,71
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 1.568.664,71</b>

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