



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL
COMARCA DE OURINHOS

fls. 122

Processo nº 1501403-74.2017.8.26.0408- Execução Fiscal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL ¹

Aos 30 dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento ao mandado anexo n. 408.2024/007400-2, expedida nos autos do processo em epígrafe, Execução Fiscal, que **Prefeitura Municipal de Salto Grande** move contra **Gilmar Antonio Mouco**, em trâmite no cartório do SAF – Serviço de Anexo Fiscal desta Comarca, dirigi-me, eu, Oficial de Justiça ao final assinado, à Avenida Deputado Federal Antonio Sylvio Cunha Bueno, 1962 (lote 9, correspondente à área B da matrícula nº 33.326) Vila Salto Grande - CEP 19920-224 - Salto Grande – SP onde, depois de observadas às formalidades legais, **PROCEDI À AVALIAÇÃO do bem, conforme termo de constrição de fls. 101, ou seja: do lote 9, correspondente a área B do imóvel descrito na matrícula nº 33326 do Cartório de Registro de Imóveis de Ourinhos/SP (fls. 96/97), de propriedade do executado.**

1. ZONA E LOGRADOURO ²

a) Localização

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação trata-se daquele descrito na **Matrícula nº 33.326**, do CRI de Ourinhos/SP (doc. anexo), situado na Avenida Deputado Federal Antonio Sylvio Cunha Bueno, 1962 (lote 9, corresp. à área B da matr. nº 33.326) Vila Salto Grande - CEP 19920-224 - Salto Grande – SP

Imagem atual do imóvel (data 30/4/2024)



¹ Conforme artigo 872 da lei 13.105, de 16 de março de 2015

² NBR 14653-1, item 10.1



b. Condições de infraestrutura urbana

A área onde situada o imóvel conta com asfalto na frente, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica, rede telefonia, entrega postal, escola, creche, posto de saúde, internet, posto de combustíveis. Dotada de toda infraestrutura e serviços públicos.

c. Perspectivas de mercado³

Atualmente, encontrarmos muitos imóveis e pontos comerciais para venda e locação, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Medidas e confrontações conforme Matrícula nº 33.326 do Cartório de Registro de Imóveis de Ourinhos e dados imobiliários constantes neste, situado na Avenida Deputado Federal Antonio Sylvio Cunha Bueno, 1962 (lote 9, corresp. à área B da matr. nº 33.326) Vila Salto Grande - CEP 19920-224 - Salto Grande – SP contendo edificações de alvenaria, totalizando 231,18 metros quadrados.

3. DATA DA VISTORIA⁴

A vistoria do imóvel foi realizada em 30/4/2024, terça-feira. Encontrei uma casa de alvenaria, com 231,18 metros quadrados de área construída, conforme informações que obtive junto ao setor oficial de edificações da Fazenda Pública Municipal de Salto Grande.

³ NBR 14653-1, item 7.7.2

⁴ NBR 14653-1, item 7.3.1



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL
COMARCA DE OURINHOS

fls. 124

4 – REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL (data 30/4/2024)



Frente do imóvel avaliando (data 30/4/2024)



Frente do imóvel avaliando (data 30/4/2024)



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL
COMARCA DE OURINHOS



Frente/lateral do imóvel avaliando (data 30/4/2024)



Vista aérea do imóvel avaliando (Google Maps)



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL
COMARCA DE OURINHOS

MATRICULA: 33 326 FOLHA: 01 VERSO

continuação do anverso

16,00 metros confrontando-se com o lote 08 e 10 e 02 a do lado esquerdo mede 32,00 metros dividindo com o lote 10 e E) - Terreno de 512,00 metros quadrados, sem benfeitorias, situado na Avenida Deputado Federal Antonio Silvio Cunha Bueno, - lado PAR medindo dezessais (16) metros de frente para o lado PAR da Avenida Deputado Federal Antonio Silvio Cunha Bueno, - do lado direito de quem se coloca de costas para o terreno mede 32,00 metros dividindo com o lote 01; pelos fundos mede - 16,00 metros dividindo com o lote 02 e do lado esquerdo mede 32,00 metros dividindo com o lote 11.- Ourinhos, 01 de fe - fevereiro de 1.996.- O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

DESTA..R\$ 11,15 - Est..R\$ 3,01 - TASSJ..R\$ 2,23 - TASSJ..R\$ 16,39 - Guia nº 23/95.-

Av.2/M 33 326 - Ourinhos, 02 de JULHO de 1.999.- Procde-se a presente averbação em conformidade com a escritura publi- ca de venda, compra de 10 de Julho de 1.996, do Cartorio de Salto Grande, lvº 28 fls; 236, devidamente registrada sob nº 1/mst. 30200 deste R.I, para consignar que o proprietário GILMAR ANTONIO MOUNCO, já qualificado, vendeu a JOANILTON JOSE RODRIGUEZ OBRELL, brasileiro, solteiro, maior, funcionario publico municipal, portador do RG nº 17 916 801-SSP-SP e do CPF sob nº 096 062 748/02, residente e domiciliado em Salto Grande, na rua Alfredo Maia nº 154, pelo preço de R\$ 1.000,00 do imóvel constante da presente matricula, somente a parte desentranhada constante do item "A" da Av.1 retro.- Dou - fe.- Ourinhos, 02 de Julho de 1.999.- O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]*

Av.3/ 33.326 - Em 28 de fevereiro de 2013. Pelo parágrafo único do art.13 do Provimento 13/2012, de 11 de maio de 2012, da Corregedoria Geral da Justiça, foi autorizada esta averbação para constar que pelos ofícios nºs 949/02/vadl e 950/02/vadl (Prot. CG nº 26.905/2002), expedidos em 28/05/2002, assinados pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Ourinhos/SP, Dr. José Carlos Hernandez Holgado, extraídos dos autos da Ação Cautelar Preparatória de Indisponibilidade de Bens nº 787/02, movida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de Gilmar Antônio Mounco, qualificado na abertura desta matricula. A Escrevente: *[Assinatura]* (Ana Cristina Clápis Castilho). A Oficial: *[Assinatura]* (Marisa Barbanti Tair Barbosa). Protocolos nºs 13.179 e 15.398.

verso.

6. Do cadastro imobiliário municipal:

DADOS DO IMOBILIÁRIO								
Nº Imóvel: 220600	Inscrição: 01.02.018.0009.001	Face: 01	Proprietário: GILMAR ANTONIO MOUNCO - ESPÓLDO	Compromissário:				
Bairro: VILA SALTO GRANDE	Logradouro: AV: DEP. FED. ANTONIO SYLVIO CUNHA BUENO, N° 1962	Loteamento/Setor:	Quadra: 065	Complemento: Item B da Matricula 33.326.	Lote: 0009			
CEP: 19.920-224	Observação: 01020180009001 INSCR ANTERIOR 01020180013001	Cobrança: NORMAL	Situação: IMÓVEL ATIVO					
DADOS PARA ENTREGA								
Endereço: AV: DEPUTADO FEDERAL ANTONIO SYLVIO CUNHA BUEN		Bairro: VILA SALTO GRANDE	Cidade: SALTO GRANDE - SP	CEP: 19.920-224				
DADOS DO TERRENO								
Área do Terreno: 494,62	Testada Principal: 14,07	Testada Taxa: 14,07	Vir.Venal Territorial: 6.959,30	Vir Venal Predial: 73.123,11				
Incêndio:	Localização:	Valor Venal Imóvel: 80.082,41	Vir Venal Tributavel: 80.082,41					
Profundidade: 32,00								
Testadas Secundárias	Face	Logradouro						
30,07	01	AV: DEP. FED. ANTONIO SYLVIO CUNHA BUENO						
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO								
Característica do Terreno	Itens da Característica do Terreno							
OCUPAÇÃO	CONSTRUÍDO							
PATRIMÔNIO	PARTICULAR							
UTILIZAÇÃO IMÓVEL	RESIDENCIAL							
LIMITAÇÃO	SIM							
USO DO IMÓVEL	SIM							
SENÇÃO	NÃO							
SITUAÇÃO	ESQUINA + 1 FRENTE							
TOPOGRAFIA	PLANO							
PEDOLOGIA	FRME							
ALINHAMENTO	RECUADA							
POSICIONAMENTO	CONJUGADA							
SITUAÇÃO UNID. CONST.	FRENTE							
ESTRUTURA	CONCRETO							
COBERTURA	TELHA DE BARRO							
PAREDES	ALVENARIA							
PORRO	LAJE							
REVESTIMENTO FACHADA	REBOCO							
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	MAIS DE UMA INTERNA							
INSTALAÇÃO ELETRICA	EMBUTIDA							
PISO	CERÂMICA / MOSAICO							
DADOS EDIFICADOS								
Área Edif. 129,68 m²	Principal? SIM	Tipo [Construção] TPO DE CONSTRUÇÃO	Itens [Construção] RESIDENCIAL	Conservação NOVA / ÓTMALTO	Categoria	Data Edit.	Característica da Edificação	Itens da Característica da Edificação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDOLOIR SANTANDER, liberado nos autos em 14/08/2024 às 16:28. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1501403-74.2017.8.26.0408 e código Gm0006LN.



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL
COMARCA DE OURINHOS

fls. 128

29 SET 2022 10:28:47 Prefeitura Municipal de Salto Grande GC1083010 Pag: 1

Espelho deste Imóvel no Cadastro Físico Imobiliário - Exercício de 2022

15,49	NÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO	EDICULA	NOVA / ÓTIMMÉDIO
86,01	NÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO	TELHEIRO	NOVA / ÓTIMMÉDIO

Total Edif. 231,18 m²

DADOS DA MATRICULA

Escritura Possuí? Nº	Dt. Compra	Livro C.R.I.	Folha C.R.I.	Dt. Reg. C.R.I.	C.R.I. Responsável	Matricula Número	Livro	Folha	Data
Não						33.326			

Transcrição Número: Livro: Data: Observação:

HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL

Ocorrência:	Data:	Processo:	Observação:
-------------	-------	-----------	-------------

Total de Imóveis Listados: 1

verso.

7. MÉTODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO⁵

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Assim, foi efetuada uma pesquisa de imóveis à venda em situações equivalentes, mais próximos possível do local, de tal modo que a comparação fosse possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços.

8. CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Trata-se de Um prédio residencial com estrutura de concreto, coberto com telhas de barro, paredes em alvenaria, forro de laje, revestimento da fachada com reboco, instalações sanitárias, instalação elétrica embutida, piso cerâmica/mosaico.

Dados edificadas:

Construção principal residencial medindo: 129,68 metros quadrados;
Construção tipo edícula medindo: 15,49 metros quadrados; Construção tipo telheiro: 86,01 metros quadrados. **Total edificado: 231,18 metros quadrados.**

O terreno é de topografia plana, situada em área residencial e empresarial. O imóvel encontra-se localizado em beira de rua, sem calçada. O local é de fácil estacionamento.

⁵ NBR 14653-1, item 7.5



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
SAF - SERVIÇO DE ANEXO FISCAL
COMARCA DE OURINHOS

fls. 129

Vale ressaltar que os valores fixados no presente laudo são provisórios e sujeitos a alterações futuras, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos muitos imóveis e pontos comerciais para venda e locação, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer ligeira oscilação.

9. DO VALOR DO IMÓVEL:

DESTA FORMA, avalio o Lote 9, correspondente à área B do imóvel descrito na matrícula nº 33.326 do Cartório de Registro de Imóveis de Ourinhos/SP (fls.96/97), de propriedade do executado, considerando ainda as benfeitorias supracitadas, representadas por uma área total edificada medindo 231,18 metros quadrados, conforme dados do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Salto Grande/SP (documento de fls. 99/100), em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

E, para constar, lavrei o presente laudo, que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador.

Valdoloir Santander
Oficial de justiça avaliador
assinado digitalmente