

COMARCA DE OURINHOS – SP
FORO DE OURINHOS
SAF – SERVIÇO DE ANEXO FISCAL
Processo Digital nº 1504183-79.2020.8.26.0408
Exequente: Prefeitura Municipal de Ourinhos
Executado: Gilda José Venerando
Mandado: 408.2025/005352-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA PENHORA E AVALIAÇÃO

a integralidade dos direitos que o executado detém sobre o contrato particular juntado a fls. 51/56, relativo ao imóvel localizado na Rua Sebastiana Correa do Amaral, nº 322 – Loteamento e Arruam. Asise Chequer Nicolau, Quadra D, Lote 9, em Ourinhos-SP. A representante legal do espólio, Sra. Éster Pereira Indeo foi nomeada como depositária.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Localização: um terreno situado nesta cidade de Ourinhos, constituído do lote 9 da quadra D, do Loteamento e Arruam. Asise Chequer Nicolau, situado na Rua Sebastiana Correa do Amaral, nº 322, nesta cidade de Ourinhos/SP, com área total de 180,98 metros quadrados.

Terreno de topografia plana situado em área predominantemente residencial;
O imóvel encontra-se localizado em beira de Ruas Pavimentadas e possui: Saneamento Básico, Água potável; Esgoto; Energia Elétrica; Iluminação Pública; Redes de Telefone; TV a Cabo e Internet a Cabo; Coleta de Lixo, entrega postal, Estabelecimentos de Ensino, Creche e pequeno comércio (padaria, açougue, mercado...) nas imediações.

BENFEITORIAS

Um prédio residencial de tijolos, coberto com telhas, com área total de 86,61 metros quadrados, sendo 62,39 metros quadrados (prédio principal) e 24,22 metros quadrados (barracão aberto) conforme informação obtida no site da Prefeitura Municipal de Ourinhos (Portal do Cidadão/Serviços Imóveis), localizado na Rua Sebastiana Correa do Amaral, nº 322 - Loteamento e Arruam. Asise Chequer Nicolau - Ourinhos/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de Ourinhos sob nº 4-24-13-02-0010-0102-000.



AValiação

Com relação ao prédio residencial (86,61 metros quadrados) para atribuição de valor foi considerado o Custo Unitário Básico (CUB) representativo da construção paulista fixado em R\$1.963,05 (com desoneração - R8-N) por metro quadrado (Boletim Econômico - Maio/2025 - www.sindusconsp.com.br). Diante do exposto, considerando o valor médio da área construída, a depreciação da construção, a localização e as metragens do terreno e após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Ourinhos - SP, avalio o bem penhorado em R\$ 160.000, 00 (cento e sessenta mil reais).

Ourinhos, 24 de maio de 2025.

Cristiane de Fátima Pereira Santander
Oficiala de Justiça Avaliadora