



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO CÍVEL  
Em \_\_\_\_\_ Vara Cível  
Cidade \_\_\_\_\_

AUTO DE Penhora

Processo nº 56.213 / 090346-1 \_\_\_\_\_ 3ª Vara Cível

28 dias do mês de Agosto do ano de 2013

, nesta Reunião Fiel

onde em diligência me encontrava, eu,

Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado junto, expedição na

de Penhora

de M.ª Marina Magalhães Escobar

em qual procedemos Penhora de bens abaixo descritos:

Uma praça residencial, com frente para Rua Antônio  
de Almeida Garcia José Godim, 388, com seu impócio terreno  
matricado pelo lote nº 2, quadra nº 2, objeto da matrícula 86.516,  
2ª Carteira de Registro do Imóvel de Reunião Fiel - SP, con-  
forme foi descrito no mandado, bem como a unidade por  
seu parte inscrita da penhora.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(a) Penhora nomeei como fiel depositário(a)

Marina Magalhães Escobar

9.20.401.449-9

, que aceitando o encargo, bem e fielmente prometeu

obedi-lo, certificando-o eu, Oficial de Justiça, que não deverá abrir mão do depósito, sem prévia

autorização do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, na forma e sob as penas da lei.

Assim seguida lavrei este auto, que lido e achado conforme, é assinado por mim, Oficial de Justiça e pelo

depositário, que recebeu a cópia.

OFICIAL DE JUSTIÇA Roberto Lima

O DEPOSITÁRIO Marina Magalhães Escobar

204

*Francisco Carlos de Almeida Barros*  
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224-4  
Rua Murched Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3619-0712, Cel. 99991-2487

- LAUDO PERICIAL -

Ação: Execução - processo nº de ordem 463/11.

Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo.

Requerida: Marina Mazarin Escobar.

Cartório: Terceiro Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

Objeto: O imóvel situado nesta cidade, descrito e caracterizado nos autos e no presente laudo.

Vistoria: Realizada em 08 de Agosto de 2.016.

\*\*\*\*\*



Francisco Carlos de Almeida Barros  
 Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224-4  
 Rua Mucedet Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 99993-2487

- ÍNDICE -

- 01.                    CONSIDERAÇÕES INICIAIS
- 02.                    IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 02.01.                LOCALIZAÇÃO
- 02.02.                CARACTERÍSTICAS
- 03.                    AVALIAÇÃO
- 03.01.                DATA-BASE
- 03.02.                METODOLOGIA
- 03.03.                RESULTADO
- 04.                    ENCERRAMENTO
- ANEXO 01            FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL
- ANEXO 02            PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE IMÓVEIS

\*\*\*\*\*



Oficial. João

P. F. ...

01.

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

Este trabalho tem a finalidade de determinar o valor de um imóvel situado nesta cidade, justo, atual e de mercado, com a utilização de critérios fundamentados e justificados.

O I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - define o conceito de "valor de mercado":

*O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda, entre as partes desejosas de transacionar, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado e, admitindo-se prazo razoável para se encontrarem.*

(grifei)

O perito se dirigiu ao local indicado nos autos e vistoriou detidamente o imóvel, colhendo desta forma as informações necessárias para a elaboração do laudo. Nesta ocasião foram extraídas fotografias ilustrativas - vide o **ANEXO 01** deste laudo.

A avaliação obedecerá nível de rigor de precisão bem como as normas técnicas pertinentes e os preceitos do I.B.A.P.E.

02.

**IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

O imóvel é constituído de um terreno com benfeitorias.

4

Oficial: Torres

P. F. ...


**02.01. LOCALIZAÇÃO:**

Está situado nesta cidade, com frente para a Rua Dra. Teresinha Garcia José Gradim n.º 388, Jardim Ouro Branco. A região é de ocupação residencial, de padrão médio inferior e possui os melhoramentos urbanos convencionais. Nas proximidades tem posto de combustíveis, escola de 1 grau, transporte coletivo urbano e supermercado, dentre outras facilidades.

**02.02. CARACTERÍSTICAS:**

O terreno tem formato regular, solo firme e seco e a topografia é plana, medindo 8,00 metros de frente e 20,00 metros da frente aos fundos, com área total de 160,00 metros quadrados (medidas de um lote padrão daquele bairro).

A construção consiste de um prédio residencial, térreo, cujas características estão relacionadas abaixo:

- Padrão: Médio.
  - Frente: Fechada com muro alto, com portão de entrada social e portão da garagem.
  - Fachada: Alvenaria com aplicação de textura acrílica.
  - Idade aparente/estado de conservação: 10 anos/bom.
- 

Oficial: Carlos

P. F. Manoel C.

208

Francisco Carlos de Almeida Barros  
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224-4  
Rua Mached Cruz n.º 325, Ribeirão Preto/SP, Tel. (16) 3610-0712, Cel. 9991-2487

- Alvenaria: Convencional, com revestimento de argamassa.
- Revestimentos de azulejos: Nas paredes das áreas molháveis.
- Cobertura: Convencional, sobre estrutura de madeira.
- Forros: Laje de concreto armado, com revestimento de argamassa.
- Pisos internos: Lajotas de cerâmica.
- Pisos externos: Cimentados.
- Pintura interna e externa: Paredes e forros com látex em duas demãos.
- Esquadrias: De ferro, com vidros e venezianas, com pintura a esmalte.
- Portas: De madeira.
- Área construída: 81,76 m<sup>2</sup> (Cadastro da Prefeitura)

03. **AVALIAÇÃO:**

03.01. **DATA-BASE:**

A data-base de cálculo é a data do presente laudo: 15 de Agosto de 2.016.

03.02.

**METODOLOGIA:**

O valor do imóvel (VI) será apurado através do método comparativo de dados de mercado. Referido método, bastante simples, consiste de apurar o valor procurado por comparação direta com valores de imóveis praticados no livre mercado.

A pesquisa de valores e o tratamento da amostra estão no **ANEXO 02** deste laudo.

A avaliação é igual ao resultado da seguinte expressão:

$$VI = AC \times V.U.B. \quad \text{onde:}$$

VI - Valor do Imóvel (?)

AC - Área da Construção = 81,76 m<sup>2</sup>

V.U.B. - Valor Unitário Básico = R\$ 2.669,32/m<sup>2</sup> - vide o **ANEXO 02** deste laudo

Substituindo:

$$VI = 81,76 \text{ m}^2 \times R\$ 2.669,32/\text{m}^2$$

$$VI = R\$ 218.243,60$$

$$\underline{VI = R\$ 218.000,00} \quad (\text{números arredondos})$$

*[Handwritten signature]*

Oficial: Carlos

Processo 3065/2011

*P. F. Almeida*

Francisco Carlos de Almeida Barros  
Engenheiro Civil - CREA 17000/000044  
Rua Amador Lopes n.º 125, Ribeirão Preto, SP, 13161-000, Cel. 4999-1467

03.03. RESULTADO:

Portanto, diante dos critérios apresentados neste laudo, devidamente fundamentados, temos o resultado da avaliação do imóvel em questão:

- De prédio residencial, com frente para a Rua Dra. Terezinha Garcia José Guedes n.º 748, Jardim Ouro Branco, cadastro municipal n.º 229.252... **R\$ 210.000,00** (duzentos e dezoito mil reais).

04. ENCERRAMENTO:

Nada mais a acrescentar, o signatário encerra o presente laudo após revisá-lo adequadamente. Compondo-se o mesmo de oito folhas impressas de um só lado, e dois anexos.///

\*\*\*\*\*

Ribeirão Preto, 15 de Agosto de 2.016.



PERITO JUDICIAL  
ENG. FRANCISCO CARLOS DE ALMEIDA BARROS

Spinal - Juntas

P.F. Almeida Barros



Ferreira Costa & Associados  
Engenheiros C.A. - CREA 07/0403/00004  
Rua Marquês de Pombal n.º 225, Alameda Porto de São João 4150-470, Oeiras, Portugal

*ANEXO 01*

*FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL*

Spicial. Jantos

P. Ferreira C. 11

Francisco Carlos de Almeida Barros  
Engenheiro Civil - CREA nº 060/063224-4  
Rua Marquês Cury n.º 325, Ribeirão Preto/SP. Tel. (16) 3610-0712. Cel. 99991-2487



FOTO 01: MOSTRA A FRENTE DO IMÓVEL.

*[Handwritten signature]*

Oficial: Carlos

P. Francisco C. A.

-16  
213

Francisco Carlos de Almeida Barros  
Engenheiro Civil - CREA nº 060.065224-4  
Rua Murched Cury nº 325, Ribeirão Preto/SP. Tel. (16) 3610-0712. Cel. 99991-2487



FOTO 02: MOSTRA A DIVISA DOS FUNDOS DO IMÓVEL, FECHADA COM MURO, VISTA DA ÁREA VERDE. OBSERVANDO QUE AS BENFEITORIAS QUE ALI EXISTIAM FORAM TODAS DEMOLIDAS.

Oficial: Carlos

Processo 3065/2011

P. T. Manoel C. A.