

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
COMARCA DE ANDRADINA

C

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL - ARTIGO 872 do CPC

1 - Dados básicos do processo e do imóvel objeto da vistoria

Oficial de Justiça Avaliador:	MARCELO DOS SANTOS CUSTODIO
Processo:	0003564-12.2023.8.26.0024
Requerente:	0 JUSTIÇA PÚBLICA
Requerido:	0 MATEUS COSTA NASCIMENTO
Endereço do Imóvel:	0 R. PRINCESA ISABEL, 1478 - ANDARAIA/SP
Matrícula do Imóvel:	0 23.848
Cartório de Registro:	0
Prefeitura da situação:	0
Número cadastro municipal:	0

2 - Dados obtidos durante a vistoria e análise de documentos do imóvel

Vistoria acompanhada por:		
Data da Vistoria:		
Hora de início da vistoria:		

2.1 - Localização e tipo de uso do imóvel

Facilidade de acesso ao imóvel:

☐ difícil ☒ bom

☐ razoável ☐ ótimo

Uso predominante de lotes na região:

☐ residencial multifamiliar ☐ comercial

☒ residencial unifamiliar ☐ industrial

☐ misto: residência e comercial/industrial

Tipo de implantação: ☐ condomínio/loteamento fechado ☒ isolada

2.2 - Condições de infraestrutura urbana da localidade

☒ rede água potável
 ☒ rede elétrica
 ☒ telecomunicações
 ☒ iluminação pública (na via do lote)

☐ rede de água pluvial
 ☒ rede de esgoto
 ☒ pavimentação
 ☐ gás canalizado

2.3 - Serviços e equipamentos comunitários da localidade

☒ comércio	☐ rede bancária	☒ saúde	☐ lazer
☐ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas

2.4 - Dados do lote

Área do Lote (m²):	160m²	Número de frentes	1	Testada:	1
Situação:	☐ esquina	☒ meio de quadra	☐ final de via sem saída		
Formato:	☒ regular	☐ irregular			

2.4 - Dados do lote (continuação)

Topografia	☒ plano	☐ acline >10%	☐ declive >10%
Formato:	☒ regular	☐ irregular	
Superfície:	☒ seco	☐ brejoso	☐ alagável ☐ outra:
Fração Ideal:	☐ sim	☐ não	
Cota do greide (via):	☐ abaixo	☐ mesmo nível	☐ acima

2.5 - Localização e ocupação do imóvel

Localização:	☐ ótima	☐ boa	☒ regular	☐ ruim
Ocupação:	☒ ocupado	☐ desocupado	☐ locado	☐ arrendado
	☒ cedido	☐ comodato	☐ invadido	

2.6 - Condições sanitárias

Abastecimento de água:	☐ não possui	☐ poço	☒ rede de água potável
Solução sanitária:	☐ não possui	☒ rede de esgoto	☐ fossa séptica e sumidouro

2.7 - Equipamentos diversos

☒ muros	☐ alarmes	☒ cerca elétrica	☐ câmeras	☒ interfone
☒ portão manual	☐ portão eletrônico			

2.8 - Áreas do imóvel - edificação

Averbadas		Não averbadas (passíveis de averbação)	
Privativa total:		Privativa total:	
Comuns:		ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DO IMÓVEL:	
Total:			

2.9 - Dados da Edificação

Posição	☐ Isolada	☐ Genimada uma lateral	☐ Genimada nas laterais	☐ Junto aos fundos
	☐ Juto às laterais	☒ Junto a uma lateral	☐ Ocupa todo o lote	
Padrão de construtivo/acabamento	☐ Mínimo	☐ Baixo	☐ Normal/Médio	☐ Alto
Nº de quartos (sem suíte)	03		Nº de suítes	/
Nº de banheiros sociais	04		Nº lavabos	/
Número de pavimentos	01		Idade aparente	
Estado de conservação	☐ Bom	☒ Regular	☐ Ruim	☐ Em construção
Esquadrias da fachada	☐ Ferro	☒ Madeira	☐ Alumínio ☐ PVC	☐ Vidro temperado
Cobertura	☐ Laje	☒ Telha cerâmica	☐ Telha fibrocimento	☒ Telha concreto ☐ Outro
Forro	☐ Laje	☐ Forro	☐ Telhado aparente	GESSO
Fechamento de paredes	☒ Alvenaria	☐ Madeira	☐ Concreto	☐ Drywall

Estado de conservação	☐ Bom	☒ Regular	☐ Ruim	☐ Em construção
Equipamentos diversos	☐ Piscina	☐ Quadra	☒ Churrasqueira	☐ Sauna
	☒ Interfone	☒ Cerca Elétrica	☐ Portão Eletrônico	☐ CFTV
Quantidade de vagas de garagem				

2.10 - Informações relativas ao condomínio, se o caso

Estado de conservação:	☐ Bom	☐ Regular	☐ Ruim	☐ Em implantação
Serviços e equipamentos do condomínio	☐ Playground	☐ Portaria 24hs	☐ Quadra	☐ CFTV
	☐ Sauna	☐ Interfone	☐ Churrasqueira	☐ Hidrômetro Individual
	☐ Portão eletrônico	☐ Poço artesiano	☐ Cerca elétrica	
	☐ outro:			

2.11 - Valorizantes

☒ Nenhum	☐ Vista para o mar	☐ Vista para parques, áreas verdes, paisagens
☐ Vista permanente	☐ Metrô	
☐ Outros:		

2.12 - DEPRECIANTES

☒ Nenhum	☐ Rede de alta tensão	☐ Feira livre	☐ Córrego	☐ Presídio
☐ Favela	☐ Outros:			

2.13 - INFORMAÇÕES ADICIONAIS / COMPLEMENTARES

A) As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?	☒ SIM	☐ NÃO
B) O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez?	☒ SIM	☐ NÃO
C) O imóvel apresenta vícios de construção aparentes?	☐ SIM	☒ NÃO
D) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	☒ SIM	☐ NÃO
E) O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?	☐ SIM	☒ NÃO
F) Informações adicionais relevantes:		

Hora de término da vistoria:

Assinatura do Oficial de Justiça Avaliador:

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ANDRADINA****FORO DE ANDRADINA****3ª VARA****Rua Paes Leme, 2052, Stella Mares, . - CEP 16901-110, Fone: (18) 3722-8200, Andradina-SP - E-mail: andradina3@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0003564-12.2023.8.26.0024**
Classe - Assunto: **Alienação de Bens do Acusado - Tráfico de Drogas e Condutas Afins**
Autor: **Justiça Pública**
Réu: **MAURÍCIO COSTA NASCIMENTO**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Marcelo dos Santos Custódio (24408)**

Tramitação prioritária

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 024.2024/005226-0 dirigi-me ao endereço: Rua Princesa Isabel, nº 1478 - Vila Mineira (CEP 16901-325) - Andradina/SP, e, após vistoria realizada, conforme auto em anexo, avaliei o imóvel objeto da matrícula 23848 do CRI de Andradina/SP no valor de R\$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais)

Certifico ainda que a área construída foi aumentada significativamente, porém não consta averbação.

O referido é verdade e dou fé.

Andradina, 08 de maio de 2024.

Número de Cotas: 01

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 220.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/05/2024 a 01/07/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

791 dias

1,110586

Percentual correspondente

791 dias

11,058564 %

Valor corrigido para 01/07/2026

(=)

R\$ 244.328,84

Sub Total

(=)

R\$ 244.328,84

Valor total

(=)

R\$ 244.328,84[Retornar](#) [Imprimir](#)