

AUTO DE AVALIAÇÃO

COMARCA DE TAUBATÉ-SP

3ª VARA CÍVEL

PROC.: 0006712-37.2024.8.26.0625 - Mandado: 036.697-7

Aos 31 de outubro de 2024, nesta cidade e comarca de Taubaté-SP, eu, oficial de justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao r.mandado junto, expedido na ação de Cumprimento de Sentença – Alienação Judicial que SABRINA TEIXEIRA PINTO FERREIRA move a EDSON FERREIRA, apresento o presente AUTO DE AVALIAÇÃO.

Preliminarmente:

Cumpre esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do auto, obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável.

Em relação método para esta avaliação, foi usado o comparativo dentre imóveis colocados à venda na mesma região, junto a empresas imobiliárias da cidade, bem como consulta ao valor venal do imóvel junto à Prefeitura Municipal de Taubaté.

Localização:

Imóvel localizado à Av. Riciotti Paolicchi, 34, Bairro Bonfim, Taubaté-SP.

Descrição do imóvel:

- Lote de Terreno, sob número 09, da quadra "T", do imóvel denominado Parque Senhor do Bonfim, situado no Bairro fo Piracangaguá, nesta cidade, com frente para a rua Bahia, onde mede 10,00ms, com fundos correspondentes, por 30,00 ms de ambs os lados, da frente aos fundos, dividindo de um lado com o lote 8, de outro com o lote 10, e nos fundos com os lotes 6 e 12, todos da mesma quadra, com área de 300m2, cadastrado na Prefeitura Municipal de Taubaté no BC sob n. 4.4.047.009.001, imóvel de matrícula 17.880 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Em 16 de dezembro de 2010 foi averbado a construção de um prédio tipo residencial regular com 183,50m2, que recebeu o número 34 da Av. Riciotti Paolicchi.

O imóvel possui duas construções:

- Uma construção para fim comercial tipo sobrado localizado de frente para a Avenida Riciotti Paolicchi com uma sala comercial com um banheiro no pavimento térreo e uma sala comercial com um banheiro no pavimento superior.
- Uma construção residencial composta com uma área externa construída com banheiro, dispensa, churrasqueira e lavanderia, e com uma área interna construída tipo sobrado com o térreo composto por sala, cozinha, um quarto, um banheiro e pavimento superior com sacada, pequena sala, uma suíte, banheiro.

Características da Região do Imóvel:

A Av. Riciotti Paolicchi é uma avenida de rolamento asfaltada de mão dupla e canteiro central e com iluminação pública.

A região encontra-se servida de vários melhoramentos públicos, presentes na cidade tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, etc.

O imóvel encontra-se em um Bairro com escolas públicas e privadas, posto de saúde, academias de esportes e comércios vários como padaria, mercados, bazares, Supermercados, etc.

Os transportes públicos oferecidos na situação do imóvel abrangem a necessidade de qualquer cidadão variando desde o transporte de ônibus, como transportes alternativos oferecidos na cidade.

AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos, padrão do imóvel avaliado, bem como pesquisas levada a efeito na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, esta oficiala de justiça encontrou o valor de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais).

E para constar, lavrei o presente auto.

Luciana Rosa de Barros Gonçalves
Oficial de Justiça – matrícula 804.617

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 780.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2024 a Agosto/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	669 dias	1,096373
Percentual correspondente	669 dias	9,637272 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 855.170,72
Sub Total	(=)	R\$ 855.170,72
Valor total	(=)	R\$ 855.170,72

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