



Assessoria de Execução III de Ribeirão Preto

Processo nº0010917.34.2020.5.15.0067

Mandado ID fdc7612

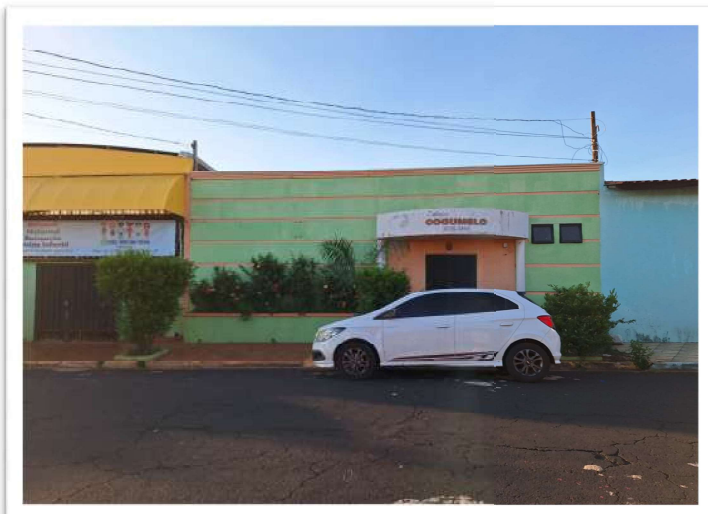
EXEQÜENTE: ADRIANA DE OLIVEIRA MATTOS E OUTROS (1)

EXECUTADO: ESCOLA DE DESENVOLVIMENTO INFANTIL
COGUMELO LTDA. ME E OUTROS (2)

AUTO DE CONSTATAÇÃO E REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 01/04/2025, às 17:40 horas, constatei e reavaliei o imóvel abaixo indicado:

Descrição oficial: “Um prédio residencial situado nesta cidade, na Rua Palmiro Tavares de Souza, 125, no Conjunto Habitacional Jardim Adelino Simioni, com seu respectivo terreno que mede 10,08 metros de



frente para referida rua, aos fundos mede 10,63 metros onde confronta com os prédios nºs 130 e 140 da Rua Angelo Bevilacqua, com 20 metros da frente aos fundos em cada um dos lados, sendo que do lado direito de quem do imóvel olha para a rua confronta com o prédio nº 115, e do lado esquerdo confronta com o prédio nº 135, ambos da Rua Palmiro Tavares de Souza. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 145.481.

Matrícula: 69.285, do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP.

Endereço atualizado: Rua Palmiro Tavares de Souza, nº 125, Jardim Adelino Simioni, Ribeirão Preto/SP.



Características: Em diligência no local, constatei tratar-se de um imóvel com edificação de padrão simples, composto de salas (utilizadas como salas de aula), e um refeitório ao fundo, em regular estado de conservação. Segundo dados da certidão de valor venal da Prefeitura Municipal, o imóvel possui área de terreno de 207,18 m², 69,29 m² de construção principal e 103,57 m² de área complementar, totalizando 172,86 m² de área construída. Ainda, conforme consta na certidão de valor venal, as citadas construções principais foram caracterizadas como tipo 3 (comerciais) e de padrão 3, que conforme pesquisa no site da prefeitura municipal (tabela genérica de valores de construções), possuem como características, por exemplo, projeto arquitetônico simples, piso externo ao redor das edificações, ambientes modestos, esquadrias comuns, portas de ferro ou de madeira de 2ª linha, revestimento interno: somente massa, existência de azulejo ou barra a óleo, na cozinha e banheiro.

CUMPRE INFORMAR, QUE O MENCIONADO IMÓVEL FOI CONSTRUÍDO EM CONJUNTO COM O DE Nº 115, OU SEJA, EXISTEM DUAS MATRÍCULAS, AS QUAIS FAZEM PARTE DE UM ÚNICO PRÉDIO, EMBORA HAJA POSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO.

Ocupação: Conforme informado acima, os imóveis de nº 115 e 125 perfazem um único imóvel, no entanto, a parte física do imóvel referente ao nº 125 não está sendo ocupada.

Titularidade do imóvel: Segundo R.9/69.285 da referida matrícula, a executada ALESSANDRA SCARULIS ALVARESZ MARIANO detém a integralidade do bem.

Reavaliação: Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região, e utilizando o método comparativo de dados, reavalio o imóvel por **R\$ 280.000,00** (Duzentos e oitenta mil reais).



RESPOSTA ÀS CONSTATAÇÕES DETERMINADAS PELO JUÍZO:

A.1) Confirmar a ocupação do imóvel pela escola infantil “Colégio Universo”:

Em diligência realizada no dia 01/04/2025, às 17:40 horas, verifiquei que, embora se trate de um único bem (formado pelas construções nos terrenos de nº 115 e 125), a escola infantil “Colégio Universo” NÃO ocupa a parte do imóvel de nº 125 (salas e refeitório), mas tão somente a parte física referente ao imóvel de nº 115.

A.2) Identificar o responsável pelo “Colégio Universo”, presente no local:

No local, fui atendida pela Sra. Paula Vanessa dos Santos e seu esposo Anderson Lopes Alves, sendo aquela a proprietária da empresa ali estabelecida desde janeiro de 2025, denominada Santos Assessoria e Treinamento Ltda., CNPJ 17.093.051/0002-99, nome fantasia Colégio Universo Infantil.

A.3) Verificar a existência de contrato de locação formalizado entre o “Colégio Universo” e o proprietário do imóvel, colhendo cópia caso positivo:

Não há contrato de locação referente ao imóvel de nº 125.

Existe contrato de locação **verbal, referente ao imóvel de nº 115.**

A.3.1) Caso haja contrato de locação: a.3.1.1) Identificar as partes contratantes; a.3.1.2) Obter informações sobre o aluguel, forma de pagamento e dados para pagamento:

Prejudicado em relação ao imóvel de nº 125.

No tocante ao imóvel de nº 115, segundo a Sra. Paula, este se encontra alienado fiduciariamente junto à Caixa Econômica Federal, figurando como devedora fiduciária a Sra. Sônia Maria Scarulis Alvarez. A Sra. Paula relatou que firmou um contrato de locação verbal com a Sra. Sônia, na qual se obriga a pagar mensalmente as

**PODERJUDICIÁRIO**

JUSTIÇA DO TRABALHO- 15ª REGIÃO

parcelas do financiamento imobiliário, débitos atrasados de luz, IPTU, água e energia elétrica.

A.3.2) Na ausência de contrato formal: a.3.2.1) Buscar informações sobre a forma de ocupação e pagamento pelo uso do imóvel, colhendo documentos e informações que se mostrarem relevantes.
Respondida acima.

JULIANA TOZATTI FLAUSINO FERREIRA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA FEDERAL

JULIANA
TOZATTI
FLAUSINO
FERREIRA:47953

Assinado de forma
digital por JULIANA
TOZATTI FLAUSINO
FERREIRA:47953
Dados: 2025.04.25
16:17:08 -03'00'