



ATSum 0001651-89.2012.5.15.0071

RECLAMANTE: DELFER LUIZ FERNANDES e outro (1)
 RECLAMADO: GODEN CAP RENOVADORA DE PNEUS LTDA. – ME e outros (2)
 ID do mandado: dfd455a
 Destinatário: DAGOBERTO ASCANIO BARBOSA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Certifico que, em virtude de mandado de pesquisa patrimonial básica, foi possível encontrar um imóvel com registro de propriedade em favor do executado. Nesse sentido, em 10/09/2024 às 15h e 06, compareci no endereço indicado, qual seja, na Rua Marcelo Ubirajara Bueno, nº. 44, na Vila São João, em Mogi Guaçu (SP), CEP 13840-327, e não encontrei ninguém no local. O mesmo aconteceu no dia 11/09/2024 às 07h e 30. Novamente, em 13/09/2024 às 06h e 57, lá encontrei o Sr. Dagoberto Ascanio Barbosa, CPF nº. 046.299.328-01, o qual levava a filha para a escola, situação que inviabilizou a verificação do imóvel naquele momento. Finalmente, em 18/09/2024 às 06h e 54, outra vez encontrei o executado saindo do local, momento em que ajustamos a diligência para às 15h da mesma data. Nessa linha, compareci novamente no endereço para a verificação do bem, entretanto, por telefone, o executado acabou recusando a entrada desse Oficial na residência, apresentando momentânea resistência quanto à prática do ato.

Desse modo, embora não tenha sido possível a verificação do bem, PENHOREI e AVALIEI o imóvel de matrícula nº. 15905, Lote nº. 15 (antes nº. 10), Quadra D, que tem registro no CRI de Mogi Guaçu (SP), com cadastro imobiliário nº. 11778 e inscrição imobiliária nº. SE-12.01.10.010, o qual consta com registro de propriedade, na fração ideal de 100,00%, em favor do executado DAGOBERTO ASCANIO BARBOSA, CPF nº. 046.299.328-01, com as seguintes divisas e confrontações:


Registro de Imóveis	MATRÍCULA Nº 15.905	
COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S.P.	DATA 27 de Outubro de 1983	FLS.
REGISTRO GERAL	OFICIAL MAIOR <i>[Assinatura]</i> 1	
<p>IMÓVEL</p> <p>PREDIO RESIDENCIAL, edificado para dentro do alinhamento da rua, construído de tijolos, coberto de telhas, contendo sete cômodos internos e uma área de serviço, contendo de frente, uma área, uma porta e uma janela, e seu respectivo terreno e quintal, designado pelo lote n.15, da quadra "D", sitos à // rua Marcelo Ubirajara Bueno, sob n.44, na Vila São João, nesta cidade, com/ a área de 360,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente para a citada rua Marcelo Ubirajara Bueno, igual medida nos fundos onde confronta // com o lote n.14, por 30,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote n.13 e de outro lado com os lotes ns.18/19 e 20.-Pref.Mun.IC.SE. 12.01.10.010.000,</p>		



Observações:

Em princípio, o local aparenta envolver a construção da área de residência do devedor, o que logicamente inviabilizaria a penhora. Entretanto, em uma análise mais apurada junto ao cadastro imobiliário da Prefeitura, foi possível verificar que o executado tem seu domicílio assentado sobre o lote nº. 11 de esquina (Matrícula nº. 49139), o qual faz frente para a Rua Renato Bueno, nº. 225, no mesmo bairro (Vila São João), contornando parte da Rua Marcelo Ubirajara Bueno, e não sobre o Lote nº. 15 (antes nº. 10) da Matrícula nº. 15905, a qual foi objeto de penhora, como se vislumbra dos *prints* abaixo.





SERVIÇO AUTÔNOMO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO DE MOGI GUACU

CNPJ: 04.255.196/0001-66 - FATURA MENSAL DE FORNECIMENTO DE ÁGUA

Rua Paula Bueno, 240 - Centro - MOGI GUACU - CEP 13840-000 - SP

RFBX: (09) 39331-0988 - PARA MANUTENÇÃO DE ÁGUA E ESGOTO

© WHATSAPP: (11) 98268-1900 - OU 0800 100239

VISITE NOSSO SITE: www.samae MogiGuacu.br

MOGI GUACU

INSCRIÇÃO CADASTRAL

01-004-04-001-03-045

COD. - VD

373228 - 74

QUANTIDADE DE ECONOMIAS

1

REB. COM. RES. PUG. ENT.

09/2024

CLIENTE

DAGOBERTO ASCANIO BARBOSA

ENDEREÇO DA UNIDADE

Rua RENATO BUENO, 8225 REMANESC. QD D VILA SÃO JOÃO

ENDEREÇO DE ENTREGA

MOGI GUACU

S.R.F.

33840-326

09/11/2024

08/09/2024

08/10/2024

PERÍODO

V220532161

Letra Normal

LE 483

INTERIOR

1005

ACTUAL

22

QUILÔMETROS

MÍNIMO

10

13

SESSÃO

22

RECURSOS

DA 29ª CONDIÇÃO

CONSUMO DOS ÚLTIMOS 6 MESES

08/24	09/24	10/24	11/24	12/24	01/25	02/25
06/724	00810	00100	00100	00100	00100	00100
06/724	00128	00018	00018	00018	00018	00018
07/24	00219	00019	00019	00019	00019	00019
08/24	00330	00030	00030	00030	00030	00030
09/24	00227	00027	00027	00027	00027	00027
03/24	00270	00070	00070	00070	00070	00070

Parque sua conta de água no SAMAE no seguinte horário de Segunda a Sexta-Feira das 7:30 às 16:00hrs.

Os acréscimos por atraso serão incluídos em conta posterior.

VERIFICAÇÃO DOS LANÇAMENTOS

ESGOTO

52.10

RELIGACAO DE AGUA

18.70

RELIGACAO DE AGUA

18.70

VALORES EM R\$

VENCIMENTO

09/11/2024

TOTAL A PAGAR (R\$)

*****141,00

NOTIFICAÇÃO DE CORTE DE AGUA/ESGOTO:

Fica V.ª, NOTIFICADA(O) a quitar os débitos pendentes, Ref: 7/2024 de R\$119,64

no prazo máximo de 30 dias a contar da emissão desta fatura 10/09/2024 sob pena de CORTE DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, nos termos da Legislação vigente. Caso o débito já tenha sido quitado, desconsidere esta notificação.

Outros débitos em atraso: 3/2024.

OBS: INFORMAMOS QUE A TOTALIDADE DOS DÉBITOS PODERÁ SER PARCELADO, EXCETO REPARCELAMENTO.

Tarifa social: Todas as regras de concessão do benefício constam da Resolução nº 251 da ARES - F.C.J.

AJUDA QUE PRECISAR. LIGUE: 08000 102028 INFORMAR VAZAMENTOS

QUALIDADE DA ÁGUA - DECRETO Nº 5440 DE 04 DE MAIO DE 2024

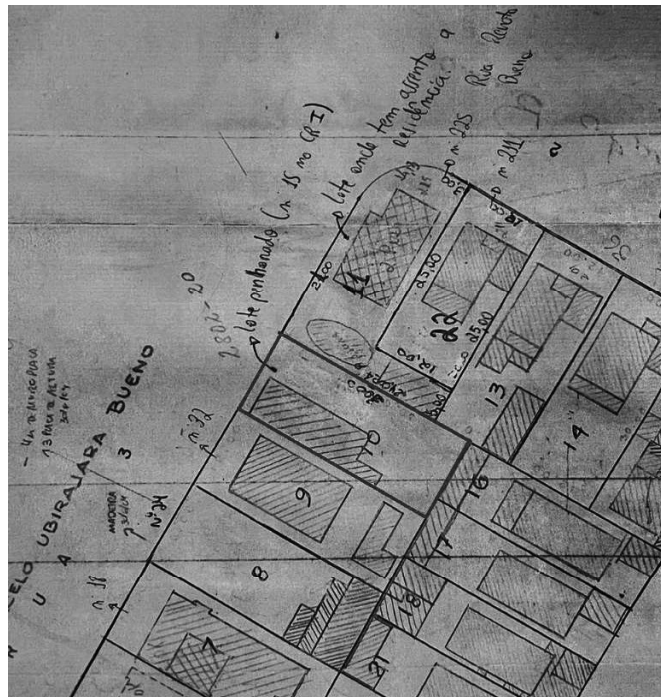
REDE DE DISTRIBUIÇÃO

MEDIA MENSAL

PARAMETROS	LIMITES	DESCRIÇÃO DOB	ETAPAS	REDE
Portaria da Companhia de Saneamento de Mogi Guacu de Outubro de 2017	5.000	Unidade Formadora	ASSENTAMENTO	ASSENTAMENTO
1.000	Unidade Formadora	ASSENTAMENTO	ASSENTAMENTO	ASSENTAMENTO
1.000	Unidade Formadora	ASSENTAMENTO	ASSENTAMENTO	ASSENTAMENTO



Nota-se que o imóvel do executado foi construído sobre duas matrículas distintas, sendo que o lote penhorado, com frente para a Marcelo Ubirajara Bueno, envolve tão-somente, pelo que consta, a área de lazer da respectiva residência, com piscina e churrasqueira, razão pela qual, por aplicação analógica da regra prevista no artigo 43, §3º, da Ordem de Serviço nº. 1/2024 (Parametrização da Vara do Trabalho de Mogi Guaçu), considerando que a construção do imóvel comporta cômoda divisão entre área de lazer a área de morada, cujas delimitações já são estabelecidas pela própria metragem quadrada de cada Lote, procedi à penhora do bem.



O executado, quando questionado a respeito da propriedade, afirmou, por telefone, que referido Lote foi adquirido pelo mesmo, no passado, mas que hoje, por instrumento de rescisão de compra e venda datado de 21/03/2006, voltou a pertencer ao antigo proprietário, Sr. José de Oliveira, CPF nº. 004.0089.818-06, casado no regime da comunhão de bens com a Sra. Maria Aparecida de Oliveira, isso conforme certidão emitida pelo 2º Tabelião de Notas de Mogi Guaçu, em 08/03/2017, a qual, entretanto, não foi averbada no Registro de Imóveis.

Fora isso, é certo que o executado, por constatação, ainda segue na posse direta do bem, cuja propriedade afirma ser de terceiros, o qual ainda tem registro em seu nome no CRI da Comarca, situação que demanda apreciação do Juízo. Ressalto que questionei o mesmo acerca do pagamento de aluguel em favor do Sr. José de Oliveira, porém não obtive resposta.

É importante salientar, por fim, que há uma divergência de dados entre o CRI e a



Prefeitura, já que, na certidão de matrícula, consta que se trata do Lote nº. 15 da Marcelo Ubirajara Bueno. Porém, no cadastro imobiliário, consta que se trata do Lote nº. 10 do mesmo logradouro. De todo modo, pela inscrição imobiliária, conforme consulta junto ao mitra (mapa) de Mogi Guaçu, consoante *print* acima, foi possível identificar corretamente o lote penhorado.

AVALIAÇÃO

Em relação ao terreno (360,00 m²), considerando sua localização e o preço médio de imóveis de igual parâmetro, em atenção ao método comparativo, avalio o lote em R\$ 240.000,00, o que representa o valor de R\$ 666,66 por metro quadrado de área.

Parâmetros de avaliação:

1. <https://www.garcianegocios.com.br/comprar/sp/mogi-quacu/vila-sao-joao/terreno/69905322> - R\$ 181.000,00 (250 metros²), o que representa o valor de R\$ 724,00 reais por metro quadrado;
2. <https://www.inovareimoveis.imb.br/imoveis/a-venda/terreno/mogi-quacu/jardim-herminio-bueno> - R\$ 364.000,00 (507,27 metros²), o que representa o valor de R\$ 717,56 reais por metro quadrado.

Em relação à área construída (129,93 m²), a qual vem indicada na Ficha de Cadastro Imobiliário, considerando sua localização e as características do imóvel, em atenção ao método evolutivo, o qual leva em conta o custo unitário básico de construção por metro quadrado (CUB/m²), para uma residência de padrão normal, o custo atual (2024) estaria em R\$ 2.420,00 por metro², em atenção à tabela do SINDUSCON, o que resultaria no valor total de R\$ 314.430,60.

Entretanto, pela tabela de vida referencial, sua vida útil é estimada em 70 anos. Se sua construção de fato se deu em 2004, consoante ficha de inscrição cadastral, é certo que a mesma tem 20 anos de existência, razão pela qual é relevante aplicar um fator de depreciação, conforme o que coloca a tabela Ross-Heidecke.

Nesse caso, tendo em conta que o bem se encontra regular, porém com necessidade de reparos importantes, o que o coloca na classificação “G” da tabela Ross, e que, também pela tabela, sua idade representa 29% de sua vida útil, deve ser aplicada uma depreciação de 61,31% sobre o montante depreciável, que, por padrão, é de 80% do valor atual do metro quadrado de construção indicado acima, o que resulta no valor de R\$ 1.233,11 por metro². Nesse sentido, avalio a construção, por arredondamento, em R\$ 160.000,00 (129,93 m²).

Parâmetros de avaliação:



1. <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>
2. <http://www.cub.org.br/projetos-padrao>
3. <https://cursodegestaoelideranca.paginas.ufsc.br/files/2016/09/Material-7-Prof-Mauricio.pdf>

Assim, em consolidação, o valor total do bem, considerando terreno e construção, representa o importe de R\$ 400.000,00.

CAIO TOGNI DE CARVALHO
Oficial de Justiça Avaliador Federal

