



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

COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S.P.

REGISTRO GERAL

M A T R Í C U L A N.º 15.905

27 de Outubro de 1983	DATA	FLS.
OFICIAL Maior		1

IMÓVEL

PRÉDIO 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 nº.44, na Vila São João, nesta cidade, com/ a área de 360,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente para a cidadela 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.



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.



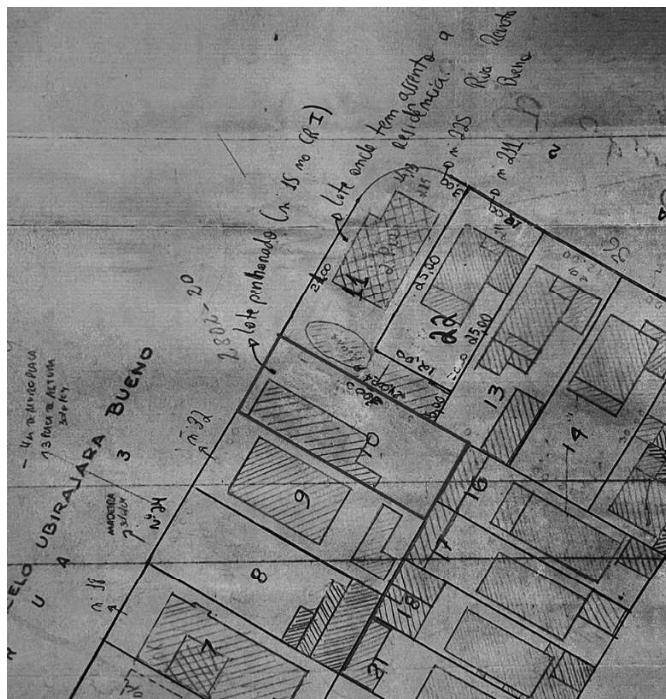
SAMAE SERVIÇO AUTÔNOMO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO DE MOGI GUACU

CNPJ: 46.255.196/0001-65 - FATURA MENSAL DE FORNECIMENTO DE ÁGUA
 Rua Paula Bueno, 240 - Centro - Mogi Guacu - CEP 13340-040 - SP
 PABX: (0xx19)3831-9888 - PARA MANUTENÇÃO DE ÁGUA E ESGOTO
 WHATSAPP: (19) 98258-1900 - OU 0800 102028
 VISITE NOSSO SITE: www.samemogioguacu.com.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL	CDD - DV	QUANTIDADE DE ECONOMIAS																		
02-04-04-001-03-045	37228 - 74	RES 1 COM 0 IND 0 PIS 0 ENT 0																		
DÁGOBERTO ASCANIO BARBOSA		09/2024																		
ENDERECO DA Fatura Rua Renato Bueno, 0225 REMANESC. QD D VILA SÃO JOÃO																				
ENDERECO DE ENTREGA																				
MOGI GUACU SP/CEP: 13340-326 09/11/2024 16/09/2024 08/10/2024 RUA: HIGHWAY 226523161 Setor 01 Normal LEIA83 ANTERIOR 595 ATUAL 228 LIMPO MÍNIM/10 1 PESSO 22 MESES 29 CONSUMO																				
CONSUMO DOS ÚLTIMOS 6 MESES NOTIFICAÇÃO DOS LÂNCAMENTOS VALORES 06/22 001100 00 Pague sua conta de água no SAMAE no ESGOTO 52,10 07/24 0018 00 Segunda horário RELIGACAO DE AGUA CO... 18,70 06/24 0029 00 Segunda à Sexta-feira RELIGACAO DE AGUA CO... 18,70 05/24 0030 00 das 7:30 às 16:00hs 04/24 0027 00 Os acréscimos por atraso serão incluídos 03/24 0017 00 em conta posterior.																				
VENCIMENTO 09/10/2024 TOTAL A PAGAR (R\$) *****141,60																				
MENSAGEM NOTIFICAÇÃO DE CORTE DE ÁGUA/ESGOTO: Fica V. Sr ^a NOTIFICADA(CO) 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: 2,3/2024. 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 - PCJ. AJUDA QUE PRECISAR , LIGUE :08000 102028 INFORMAR VAZAMENTOS																				
QUALIDADE DA ÁGUA - DECRETO N° 6440 DE 04 DE MAIO DE 09/2024 REDE DE DISTRIBUIÇÃO MÉDIA MENSAL <table border="1"> <thead> <tr> <th>PARÂMETROS</th> <th>LIMITES</th> <th>DESCRIÇÃO DOS INDICADORES</th> <th>ETAPAS</th> <th>MÉDIA</th> <th>PERÍO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Portaria da Consolidação nº 5 anexo XX de 03 de Outubro de 2012</td> <td>U.F.C. (inf 500)</td> <td>Unidades Formais de Coleta</td> <td>CENTRAL X PRODUÇÃO</td> <td>Média</td> <td>Média</td> </tr> <tr> <td>Resistência Hidrostática</td> <td></td> <td>Ausentes Presentes</td> <td>Ausentes Presentes</td> <td>Ausentes Presentes</td> <td>Ausentes Presentes</td> </tr> </tbody> </table>			PARÂMETROS	LIMITES	DESCRIÇÃO DOS INDICADORES	ETAPAS	MÉDIA	PERÍO	Portaria da Consolidação nº 5 anexo XX de 03 de Outubro de 2012	U.F.C. (inf 500)	Unidades Formais de Coleta	CENTRAL X PRODUÇÃO	Média	Média	Resistência Hidrostática		Ausentes Presentes	Ausentes Presentes	Ausentes Presentes	Ausentes Presentes
PARÂMETROS	LIMITES	DESCRIÇÃO DOS INDICADORES	ETAPAS	MÉDIA	PERÍO															
Portaria da Consolidação nº 5 anexo XX de 03 de Outubro de 2012	U.F.C. (inf 500)	Unidades Formais de Coleta	CENTRAL X PRODUÇÃO	Média	Média															
Resistência Hidrostática		Ausentes Presentes	Ausentes Presentes	Ausentes Presentes	Ausentes Presentes															



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.





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-guaçu/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-guaçu/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

