

AUTO DE DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CERTIFICO eu, JOSE CARLOS DE OLIVEIRA SPIRANDELI, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado, dirigi-me ao imóvel objeto da constrição, situado na Rua Coronel José Cândido, nº 1277, Centro, no município de Patrocínio Paulista/SP, e, após vistoria no local e análise de suas características aparentes, procedo à sua descrição e avaliação nos seguintes termos.

Conforme consta da certidão de matrícula, o imóvel possui as seguintes medidas: 23,80 metros de frente, 13,85 metros do lado esquerdo, 12,45 metros do lado direito e 23,10 metros de fundo, totalizando a área de 308,05 m².

Segundo medição aproximada realizada por meio da ferramenta Google Maps, a casa principal, incluída a varanda frontal, possui cerca de 90 m² de área construída, enquanto a lavanderia, um cômodo localizado aos fundos e a garagem perfazem aproximadamente 50 m², totalizando cerca de 140 m² de área construída, não estando incluída nesta metragem a área correspondente ao porão existente sob a casa principal.

Trata-se de imóvel residencial com frente ampla, parcialmente murado, sendo observado muro de menor altura na parte do quintal e muro de altura regular na lateral da garagem e na área onde se encontra a residência. A casa possui varanda frontal estreita, com piso cerâmico antigo, sendo seu telhado composto por telhas cerâmicas, compatível com a antiguidade do imóvel, não possuindo laje, apenas forro sem acabamento. O terreno apresenta declive acentuado, com presença de plantas frutíferas.

No interior, o banheiro principal é azulejado até aproximadamente a altura dos olhos. Parte da sala e um dos dormitórios possuem piso em tacos de madeira, em estado compatível com a antiguidade, enquanto o restante da sala e um dormitório apresentam piso em cimento queimado. A cozinha, o banheiro e a copa possuem revestimento cerâmico, sendo a cozinha parcialmente azulejada e equipada com pia sem armário, havendo armário embutido na área da copa.

Nos fundos do imóvel há uma lavanderia e um cômodo adicional, ambos com piso em cimento queimado, além de garagem coberta para um veículo, com piso cimentado. Existe ainda um porão sob a residência principal, não cimentado, aproveitando-se o declive natural do terreno. O quintal é predominantemente de terra, sem pavimentação, e conta com um banheiro externo com piso cimentado.

De forma geral, o imóvel apresenta estado de conservação antigo, com necessidade de manutenção ordinária, especialmente no que se refere à pintura externa, sendo constatado inclusive trecho do muro fechado com tábuas de madeira, circunstâncias compatíveis com a idade da edificação.

Considerando a localização do imóvel, suas dimensões, área construída aproximada, padrão construtivo, estado geral de conservação e as condições do mercado imobiliário local, AVALIO o bem em **R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**.

Nada mais havendo, lavrei o presente auto, que segue assinado por meio de certificado digital.

JOSE CARLOS DE OLIVEIRA SPIRANDELI
Oficial de Justiça