

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 30 dias do mês de setembro de 2025, na Comarca de Patrocínio Paulista/SP, no imóvel situado à Rua Dr. Luís Cláudio de Andrade Rosa, nº 1151, compareci, eu, José Carlos de Oliveira Spirandeli Oficial de Justiça, infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao r. mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista, nos autos do processo nº 1005025-39.2021.8.26.0196, requerido por Umberto Franklim de Figueiredo e outro perante João Batista Toloi e outro, **mandado nº 426.2025/003401-0**.

Observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel, que se apresenta com as seguintes características:

Trata-se de **imóvel urbano residencial**, situado em região central, edificado em terreno com área de 331 m², conforme certidão de **matrícula nº 1572** do Oficial de Registro local, a qual também informa que a construção possui área registrada de 136,6 m². No entanto, com base em estimativa realizada por meio da ferramenta Google Maps, a área total construída, incluindo varandas e garagem, é de aproximadamente 205 a 220 m², excluídas as projeções dos beirais dos telhados. Tal diferença pode decorrer de ampliações não averbadas, comuns em imóveis dessa natureza.

A fachada do imóvel apresenta acabamento em tijolinho aparado, aplicado no muro frontal, na parede principal da residência e na divisa com o imóvel vizinho, conferindo aspecto rústico e bem cuidado. Há elementos decorativos em gesso, além de portão social com interfone e portão basculante com detalhes em vidros coloridos, que agregam sofisticação ao conjunto. A garagem comporta dois veículos, sendo ao menos uma vaga coberta. Na área frontal, há, ainda, um jardim gramado, bem cuidado, com coqueiro e outras espécies ornamentais.

Nos fundos, há estrutura independente composta por lavanderia, banheiro, cozinha com pia em pedra e armários planejados, além de varanda espaçosa com dois telhados distintos — um em estrutura metálica e outro em madeira com telhas e forro também em madeira. A varanda possui churrasqueira grande feita em tijolinho aparado, além de detalhes decorativos em cerâmica nas paredes.

A estrutura principal é composta por: cozinha com balcão em U em pedra e armários planejados em madeira; sala dois ambientes (jantar e estar), com balcão tipo bar em pedra e acabamento em madeira; sala de TV; dois quartos, sendo um deles suíte, com guarda-roupas embutidos em madeira; e banheiro social.

Todos os cômodos são lajotados com acabamento em gesso, há portas em madeira com cantos superiores arredondados e janelas em metal com vidro. A pintura interna e externa encontra-se em ótimo estado de conservação, assim como a estrutura geral do imóvel, ressaltando-se apenas sinais de infiltração identificados em uma das paredes do corredor dos quartos. Os banheiros são equipados com armários sob as pias, e há diversos lustres instalados, tanto nas áreas internas quanto externas.

Quanto ao piso: cerâmico nas áreas molhadas; taco de madeira nos demais cômodos; e piso antideslizante na área externa descoberta.

Avalio o imóvel em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), com base em pesquisa de mercado realizada junto a imobiliárias e corretores locais, considerando imóveis de padrão e localização semelhantes.

Para constar, lavro o presente auto, que lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Patrocínio Paulista, 10 de outubro de 2025.

JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA SPIRANDELI

Oficial de Justiça