



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ
FORO DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ – VARA ÚNICA

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E DEPÓSITO (art. 872 CPC)

DETERMINAÇÃO JUDICIAL:

Autos do Processo nº. 0000247-43.2020.8.26.0563

Mandado: 563.2023/000292-6

Requerente/Exequente: Clube de Campo Pereiral

Requerido/Executado: Ivan Brzezinski

Aos 23 (vinte e três) dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três, em cumprimento à determinação judicial exarada nos autos do processo em epígrafe, mandado junto, PROCEDI ÀS DILIGÊNCIAS necessárias a fim de PENHORAR, VISTORAR, AVALIAR E DEPOSITAR o imóvel abaixo especificado:

LOCALIZAÇÃO

Imóvel situado no Clube de Campo Pereira, Bairro do Baú de Cima, em São Bento do Sapucaí – SP, Primeiro Logradouro à direita, imóvel número 27.

CARACTERÍSTICAS: Cuida-se de Imóvel objeto do TÍTULO 27 do referido Clube de Campo; Imóvel residencial com, aproximadamente, 200m² (duzentos metros quadrados) de construção, em terreno de 727,97m², com quatro dormitórios, sendo três suítes; uma área gourmet, com cozinha e deck, uma área de lazer com mobília; sala; cozinha; banheiro social,. Considerada a vistoria por mim realizada “in loco” e tendo em vista as características do imóvel, passo a avaliá-lo:

Fotos anexas. 05 (cinco)

Segundo pesquisas que efetuei nas imobiliárias locais, método comparativo de mercado, e pelas características do imóvel, mormente por se tratar de Comarca com atrativos turísticos e cuidar-se de imóvel com excelente localização, vale dizer, trata-se de Clube de Campo com quadra de jogos, piscina, portaria com funcionamento vinte e quatro horas; vista para ponto turístico – Pedra do Baú, região arborizada. Por tais motivos obtive, em média, o valor de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais). Contudo, o imóvel necessita de algumas reformas e, por isso, **AVALIO-O em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).**

Para efetuar o presente Auto de avaliação foi utilizada a comparação com imóveis postos à venda no mesmo loteamento/região ou loteamentos vizinhos. Dessa forma, foi obtido o provável valor de mercado, tendo em conta alienações mais recentes nas imobiliárias locais. Lido e achado conforme, vai o presente assinado por mim, oficial de justiça.

Guedes - Oficial de Justiça)

(Valdecir de Souza Lima

Valdecir de Souza Lima Guedes
Oficial de justiça
Matr.TJ 317.961-1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ
FORO DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ – VARA ÚNICA

VISTORIA DO IMÓVEL (com fotografias)

PROCESSO Nº 0000247-43.2020.8.26.0563

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Direitos e Deveres do Condomínio

PARTE AUTORA: Clube de Campo Pereiral

PARTE RÉ: Ivan Brzezinski

Aos 23 (vinte e três) dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e três, às 15h10min, nesta cidade e Comarca, em cumprimento ao presente mandado, dirigi-me ao endereço nele indicado onde encontrei a seguinte situação imobiliária:

Proximidade de pontos comerciais e industriais (até 01Km): ☐ Sim ☒ Não

Proximidade de unidades educacionais/saúde pública (até 01Km): ☐ Sim ☒ Não

Asfaltamento/Calçamento do Logradouro: ☐ Sim ☒ Não

Calçamento no passeio: ☐ Sim ☒ Não ☐ Parcialmente

Redes pluviais e de saneamento básico canalizadas no logradouro: ☐ Sim ☒ Não ☐ parcialmente

Rede de água potável no logradouro: ☒ Sim ☐ Não ☐ Parcialmente

Rede de energia elétrica e iluminação pública: ☒ Sim ☐ Não ☐ Parcialmente

Existência de serviços públicos prestados ou postos à disposição do contribuinte: ☐ Sim ☒ Não

☒ coleta de lixo ☐ entrega de correspondência: ☒ telefonia ☒ TV assinatura

Proximidade de locais públicos ou privados de relevância social etc., Quais: não há.

Padrão construtivo dos imóveis ao entorno do avaliado (até 01Km): ☐ altíssimo ☒ alto ☐ médio

☐ baixo ☐ baixíssimo

Edificação construída (posição no terreno):

☒ frente ☐ fundos ☐ central ☐ lateral direita ☐ lateral esquerda

Tipo de Construção: ☒ Casa térrea, em nível do logradouro, e outro pavimento abaixo dele ☐ sobrado ☐ apartamento

Imóvel situado: ☒ no mesmo nível da rua ☐ acima do nível da rua ☒ abaixo do nível da rua ☐ em terreno plano ☐ em auge ☒ em declive ☐ outros

Imóvel murado: ☐ Sim ☐ Não ☒ Parcialmente ☐ Imóvel com entrada independente: (sem acesso por servidão): ☒ Sim ☐ Não

Valdecir de Souza Lima Guedes

Oficial de justiça

Matr.TJ 317.961-1

Idade aparente do imóvel: () até 05 anos () de 05 a 10 anos (**x**) de 10 a 20 anos () acima de 20 anos

Cobertura da construção: () laje () telhado de amianto () telhado de cerâmica () telhado em madeira com material emborrachado, conforme fotografias ()

Rebaixamento de teto interno: () gesso () PVC

Cobertura do terreno: (**x**) não há () há. Tipo: _____

Acabamento exterior da construção: (**x**) em alvenaria e madeira () emboço () pintura () piso cerâmico () mármore/granito () pedras decorativas () Outros _____

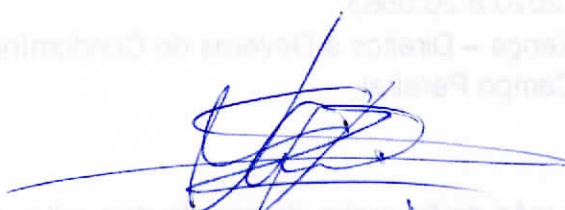
Portas e janelas: (**x**) madeira () ferro () alumínio () grade

Acabamento interior da construção : Piso: (**x**) cerâmica () sinteco () granito () mármore ()

Paredes: (**x**) em alvenaria e madeira () emboço (**x**) pintura () cerâmica () mármore/granito

() texturizado () Outros _____

Vistoriado por:



-Valdecir de Souza Lima Guedes
Oficial de Justiça

Valdecir de Souza Lima Guedes
Oficial de justiça
Matr.TJ 317.961-1









