



AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo nº: **4004523-58.2013.8.26.0510 – 1ª VARA CÍVEL DE RIO CLARO – SP**

Oficial de Justiça: **Ronei Hartung Filho (24995)**

Aos **05** de **janeiro** do ano de **2020**, na cidade de **Santa Gertrudes-SP**, comarca de **Rio Claro-SP**, à **Av. Rêmolo Tonon, Nº 50, Centro**, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado junto, expedido na ação oriunda da **1ª Vara Cível de Rio Claro-SP**, em que figuram **Mineração Pieroni Ltda. ME** como requerente, e **Celva Produtos Cerâmicos Ltda.** como requerido, para proceder à **AVALIAÇÃO** do imóvel indicado na cópia da matrícula anexada ao presente, registrado no **1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro-SP**, sob numero **13.726**, a seguir transcrito: **“Um trecho de terras situado em Santa Gertrudes, desta Comarca, com área de 6.894,00 metros quadrados, sem benfeitorias, confrontando no seu todo com José Flavio Ferreira e Madalena Marigo, Ribeirão Santa Gertrudes e Celva Produtos Cerâmicos Ltda., cujo imóvel foi destacado da gleba A, conforme mapa que assinado pelas partes fica fazendo parte integrante do título, levantado pelo topógrafo Stefan Butkiewicz.”**

Indicada a localização, transcrita da cópia da matrícula do imóvel, não obstante esta ter mencionado **“trecho de terras”** e **“destacado da gleba A”**, verifiquei tratar-se de terreno murado e situado em área urbana, inclusive conforme declinado na petição de fls. 90, item 1 (**“...1. Informar que o imóvel a ser avaliado pelo nobre Oficial de Justiça fica localizado na parte de trás da empresa Celva, encravada ao lado do Córrego Santa Gertrudes, conforme consta na matrícula 13.726...”**), com acesso pela antiga sede da empresa executada (Celva Produtos Cerâmicos Ltda. – Av. Rêmolo Tonon, 50, Centro, Santa Gertrudes), que faz divisa com o imóvel objeto desta avaliação, quer seja, nos fundos do imóvel onde era estabelecida a executada, o que possibilitou a avaliação abaixo pormenorizada.

*** Imóvel sem benfeitorias, de grande dimensão (6.894,00 metros quadrados - que possivelmente acarretará subdivisões - loteamentos, dependendo de sua finalidade), sem infraestrutura aparente, apesar de localizada em região central da cidade, e também ausência de forma de acesso, conforme descrito no parágrafo anterior, com irregularidades ao longo de sua extensão, necessitando, possivelmente, de terraplanagem a depender do tipo de construção a ser instalada no local, cumprindo ressaltar que não foi possível discernir exatamente a disposição das dependências do sobredito imóvel, o que demandaria conhecimentos técnicos muito específicos de agrimensura, certamente impetrados por Engenheiro Agrimensor regularmente formado e capacitado para o georreferenciamento da propriedade em tela.**

Efetuada a descrição pormenorizada acima, considerando seu estado geral e as dimensões do terreno, bem como sua localização, observadas as formalidades legais, procedi à **AVALIAÇÃO** do imóvel objeto do presente, resguardando-se, **s.m.j.**, eventuais discrepâncias de avaliações outras eis que este Oficial de Justiça não detêm conhecimentos especializados para tal mister, em **R\$1.252.975,00 (Hum Milhão e Duzentos e Cinquenta e Dois Mil e Novecentos e Setenta e Cinco Reais)**, cumprindo esclarecer que a apuração do valor imobiliário contido neste Auto obedeceu ao critério de transação à vista, utilizando o método comparativo, atualizado à luz da realidade do mercado imobiliário na Comarca.

Destarte, nada mais havendo a avaliar e lavrado o Auto, encerro o presente, digitado em 01 (uma) lauda assinada no anverso.

RONEI HARTUNG FILHO
Oficial de Justiça
(assinado digitalmente)