

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
FORO DE ARUJÁ - 1ª. VARA

AUTO DE AVALIAÇÃO POR ESTIMATIVA
PROCESSO 0001603-76.2000.8.26.0045

Aos 09 dias do mês de novembro de 2020, nesta Comarca de Arujá, eu, Oficial de Justiça abaixo assinado, em cumprimento ao mandado de avaliação expedido na presente ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL** que **ALZIRA ROCHA DE JESUS** move contra **CODHAR – COOPERATIVA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE ARUJÁ**, **AVALIEI POR ESTIMATIVA**, bem como por consulta a imobiliárias locais que estão vendendo imóveis naquele mesmo condomínio (conforme imagem anexa nº 5), o imóvel descrito no mandado e na **matrícula 56.242**, livro 02, folha 01F, de 22/01/2019, do Registro de Imóveis de Santa Isabel, **COM ÁREA TOTAL APROXIMADA DE TERRENO DE 176,00M² (vide comparativos anexos)**, cotado pelo valor médio de R\$833,00/m² (valor aproximado do terreno R\$146.608,00) e casa antiga em regular estado de conservação e com área construída aproximada de 80,00m², cotado pelo valor médio de área construída de R\$750,00 (valor aproximado da construção R\$60.000,00) **totalizando um valor de avaliação estimado em R\$206.608,00 (duzentos e seis mil, seiscentos e oito reais).**

Importante salientar que a matrícula anexa indica que o terreno objeto desta avaliação **possui 390,40m²**. Entretanto a referida área não condiz com a realidade. No local já é claramente perceptível que o terreno aparenta ser bem menor do que o tamanho apresentado na matrícula. Observando-se as medidas dos três lados do terreno e fazendo-se um cálculo simples de área de um “triângulo” (**BASE x ALTURA ÷ 2**) já fica evidente o equívoco estampado na referida matrícula. A estimativa de valor do imóvel apurada acima leva em consideração o tamanho real aproximado do terreno e não o tamanho indicado na matrícula. Para se obter a área aproximada do terreno e da construção é importante observar que a ferramenta do Google Maps é bem precisa e nos comparativos anexos notam-se apenas pequenas diferenças de metragens indicadas na matrícula e nas metragens indicadas pelo Google.

E para constar, lavrei o presente auto que segue devidamente assinado.

O referido é verdade e damos fé.

Arujá, 09 de novembro de 2020.

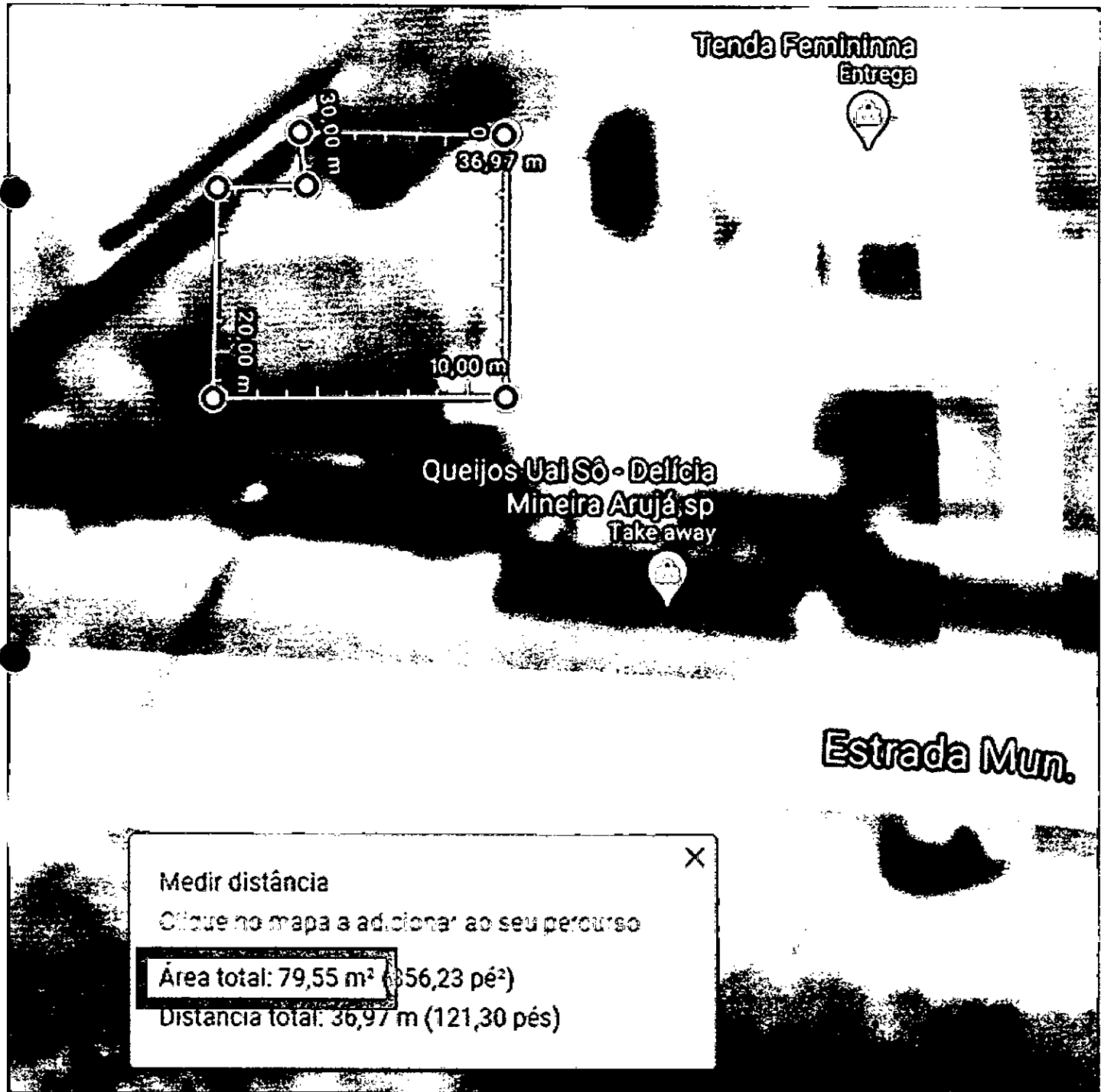
Oficial de Justiça:  _____

Oficial de Justiça: _____

Testemunha: _____

Testemunha: _____

Área construída aproximada de 80,00m². Casa em regular estado de conservação geral, abandonada, com algumas portas e janelas danificadas, pintura em regular estado, área interna com piso cerâmico fosco antigo (observado por frestas das janelas).



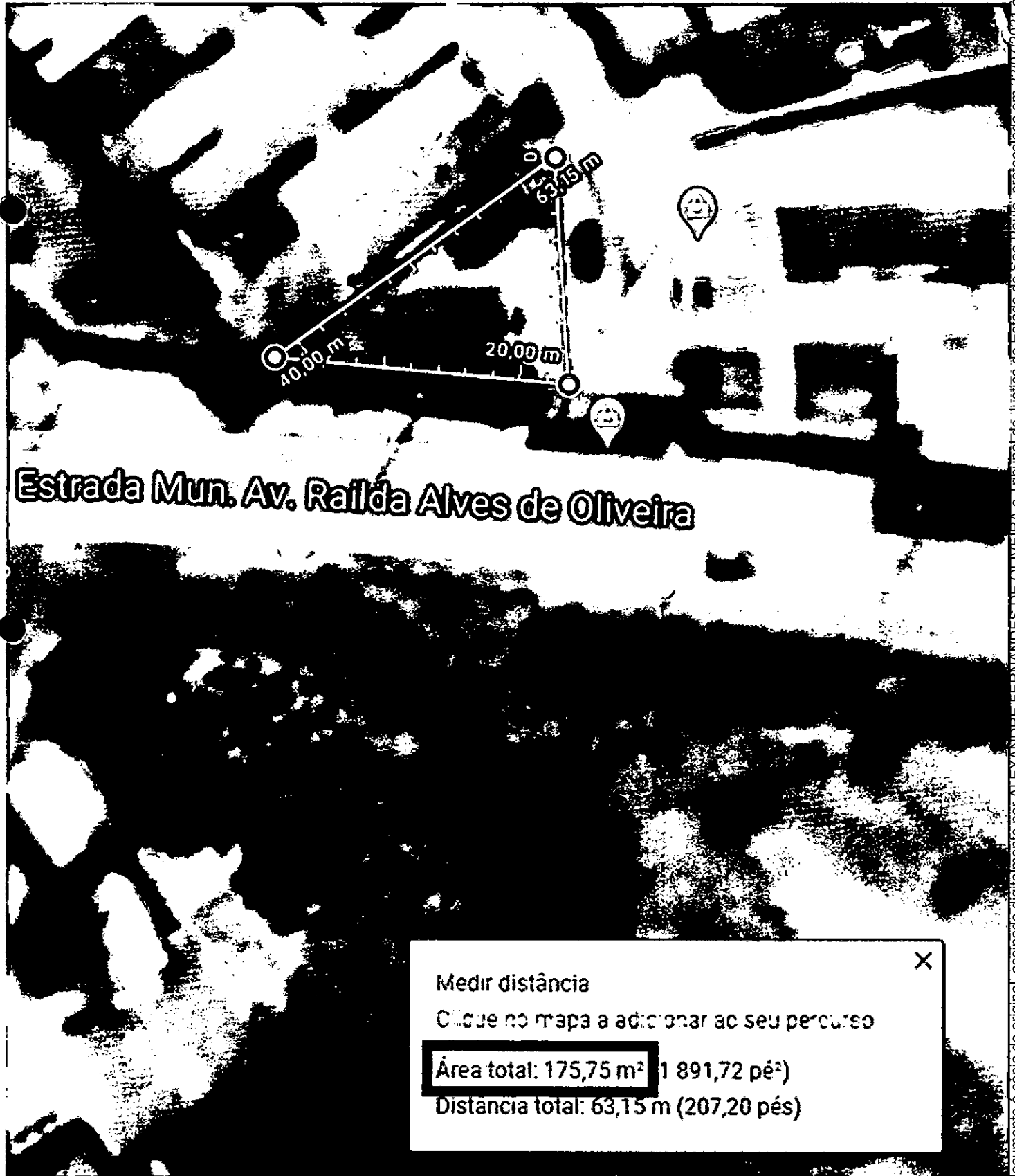
Comparativo da área do terreno indicada na matrícula e da área calculada pelo Google.

316
30
30

MATRICULA	LIVRO	FOLHA	DATA	CNS
56.242	02	01F	22/01/2019	12019-6

ARUJÁ - IGARATÁ
SANTA ISABEL

IMÓVEL: Área 390,40m² (trezentos e noventa metros e quarenta decímetros quadrados), do



Medir distância

Clique no mapa a adicionar ao seu percurso

Área total: 175,75 m² (1 891,72 pés²)

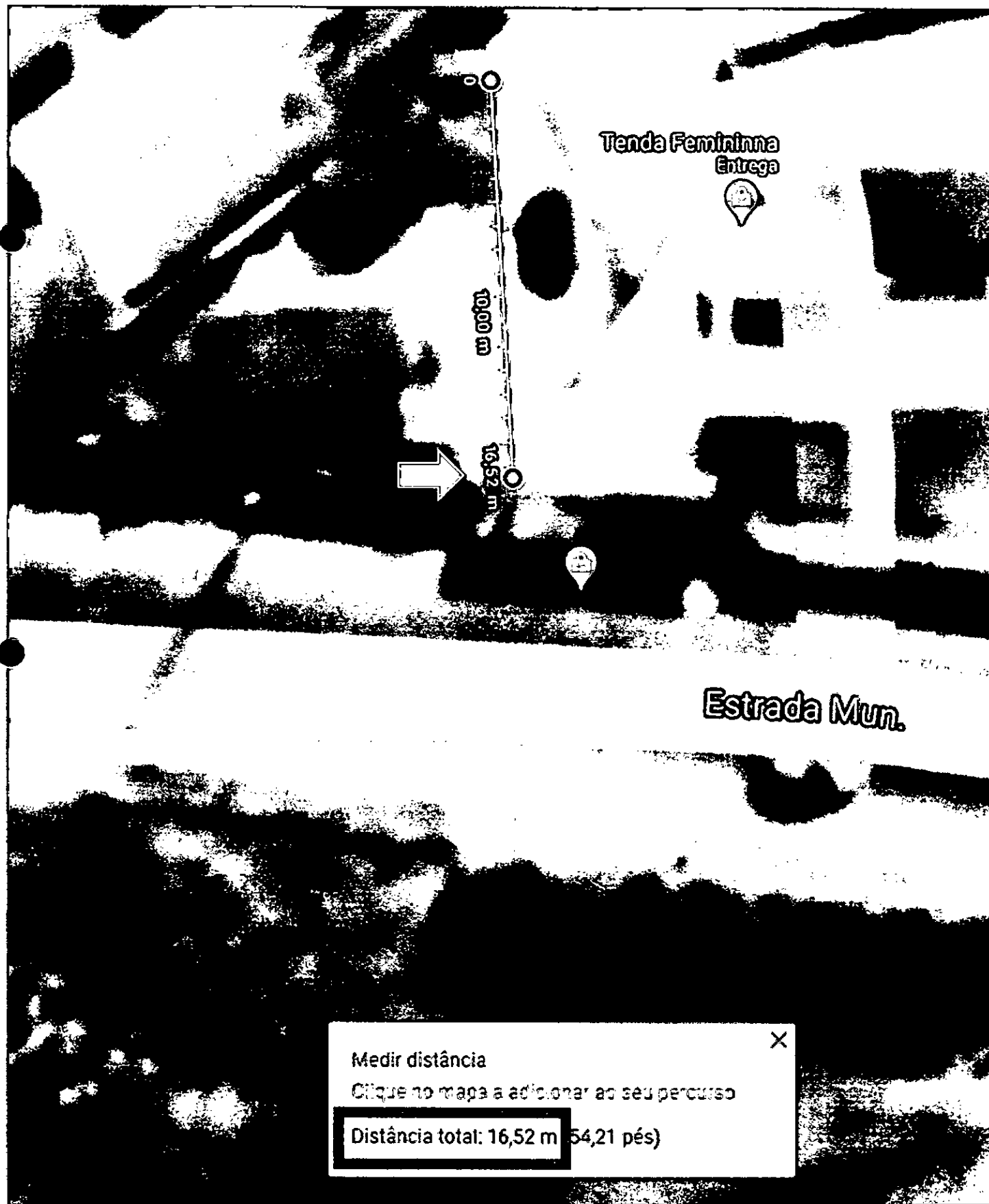
Distância total: 63,15 m (207,20 pés)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERNANDES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2021 às 20:28, sob o número WAUJ21700270648. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001603-76.2000.8.26.0045 e código 7EBBFA8.

Comparativo da medida frontal do terreno, cuja matrícula indica uma medida de 16,28m e o Google indica uma medida aproximada de 16,52m.

37
10

Arujá/SP, com frente para a Rua A (matrícula 56.245), assim descrito e confrontado: De formato triangular com frente voltada para a Rua "A" medindo 16,28 m ao lado direito de quem da Rua

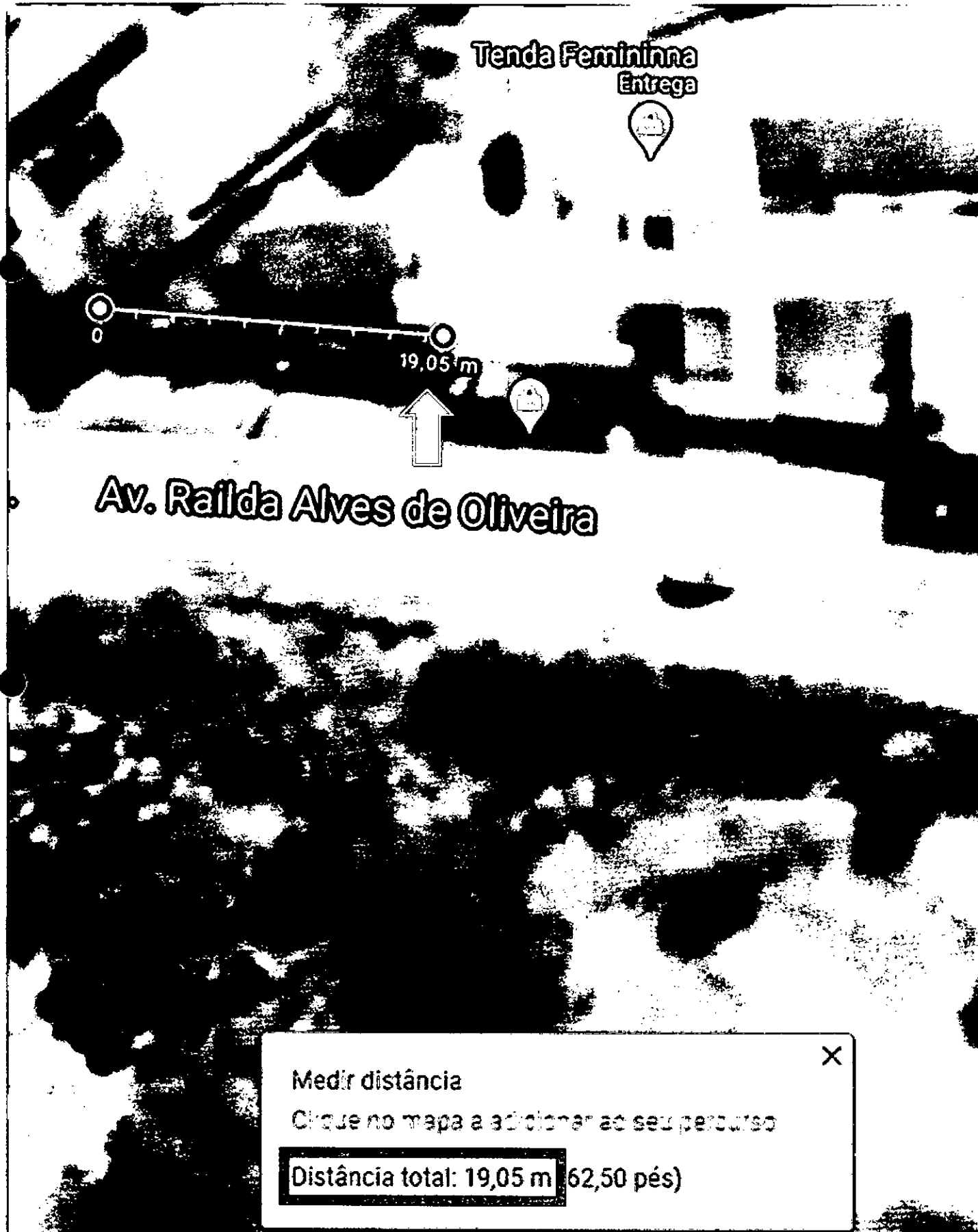


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERNANDES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2021 às 20:28 , sob o número WAUJ21700270648. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001603-76.2000.8.26.0045 e código 7EBBF8A.

Comparativo da medida do lado esquerdo do terreno, cuja matrícula indica uma medida de 19,08m e o Google indica uma medida aproximada de 19,05m.

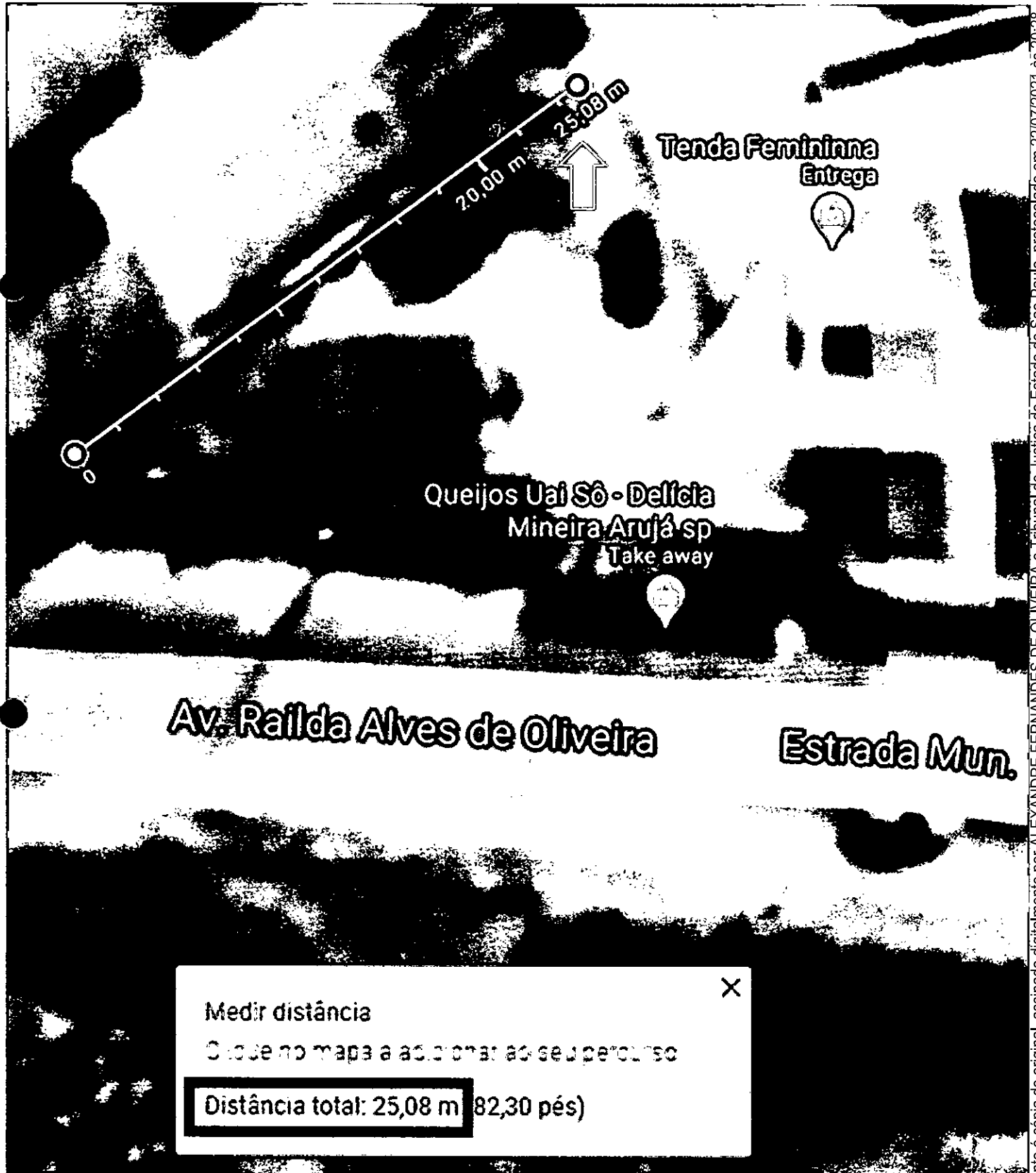
311

"A" olha a Área, mede 25,00 m e confronta com o lote de nº 40 (matrícula 56.241), do lado esquerdo mede 19,08 m e acompanha o alinhamento da Estrada Municipal, encerrando assim a área acima.



Comparativo da medida do lado direito do terreno, cuja matrícula indica uma medida de 25,00m e o Google indica uma medida aproximada de 25,08m.

triangular com frente voltada para a Rua "A", medindo 16,28 m ao lado direito de quem da Rua "A" olha a Área, **mede 25,00 m** e confronta com o lote de nº 40 (matrícula 56.241), do lado



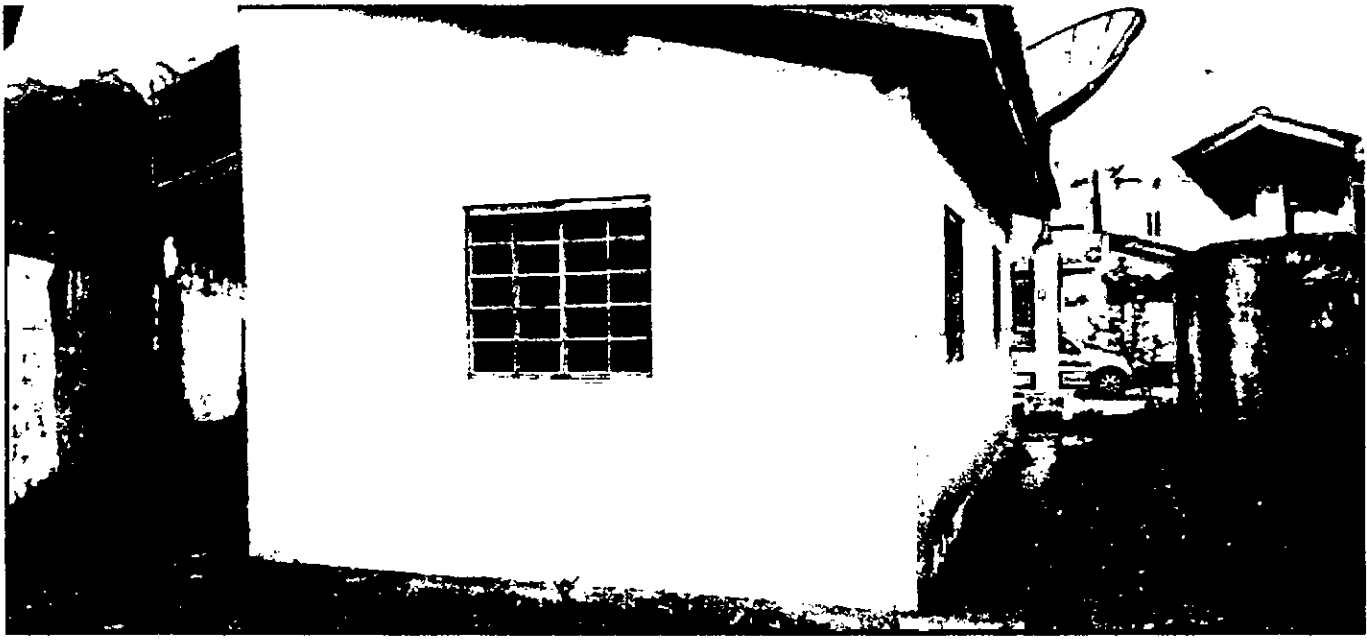
1



2



3



4



5



6

