







PAULO HENRIQUE DAVID
Oficial de Justiça

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Aos vinte e dois (22) dias do mês de julho do ano de dois mil e cinco (2025), eu, Paulo Henrique David, Oficial de Justiça Avaliador do final assinado, dando cumprimento ao mandado nº 132.2025/016086-0, expedido nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES CONTRATOS que ANTONIO APARECIDO HERCULIS promove contra JOSÉ ANTONIO BERALDO E OU, processo digital nº 1007453-26.2020.8.26.0132 que tramita pelo r. Juízo do 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP; depois de observadas as formalidades legais e de praxe, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que me foi confiado, após pesquisa de mercado efetuada em sites de empresas afetas ao setor de compra e venda imobiliária, **PROCEDI À AVALIAÇÃO** do imóvel matrícula de nº 23.875 do 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS desta Comarca de Catanduva/SP, melhor descrito e caracterizado na certidão de fls. 118/122, o qual passo a descrever:

Características e estado do imóvel avaliando: todo construído de tijolos, coberto de telhas de barro, paredes revestidas de reboco, sinais de infiltração em algumas paredes, janelas, venezianas e vitrux de ferro, portas e batentes de madeira, havendo na parte da frente uma varanda/garagem com uma vaga coberta. No aspecto geral, imóvel é de **baixo padrão de construção e encontra-se em ruim estado de conservação**. Em anexo, fotos extraídas do imóvel em 18/07/2025.

Obs.: A vistoria foi realizada pelo lado de fora do imóvel, vez que não foi possível constatar a configuração interna do imóvel (tamanho e quantidade de dormitórios, WCs, salas, cozinha, alpendre, etc) haja vista que, em diligência ao local indicado a moradora, Sra. Edna, ex-mulher do executado, não me permitiu a entrada apesar de ter-me identificado como Oficial de Justiça Avaliador e lhe apresentado o competente mandado.



PAULO HENRIQUE DAVID
Oficial de Justiça

Pesquisa de mercado:

Realizada em 22/07/2025. Amostras pesquisadas:

<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/jardim-del-rey/27214>. Imóvel residencial, bairro Jardim Del Rey, Catanduva, composto de 3 quartos, 02 WCs, 01 vaga de garagem, 01 sala, 01 cozinha, 01 lavanderia. Medidas de terreno 135m2 e de área em construção 97m2. **Preço anunciado para venda: R\$280.000,00;**

<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/jardim-del-rey/35217>. Imóvel residencial, Jardim Del Rey, Catanduva, composto de 02 quartos, 01 banheiro, 02 vagas de garagem, 01 sala, 01 cozinha, 01 lavanderia. Terreno com 125,50m2 (12 x 14,55m) e imóvel com 86,25m2 de área construída. **Preço anunciado para venda: R\$260.000,00;**

<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/jardim-del-rey/32817>. Imóvel residencial, Jardim Del Rey, Catanduva, composto de 03 dormitórios, 02 WCs, 02 vagas de garagem, 01 sala, 01 copa, 01 cozinha, 01 lavanderia. Área total do imóvel 270,00m2, área construída 127,00m2. **Preço anunciado para venda: R\$280.000,00.**

Data de visualização dos imóveis nos sites anunciantes: 22/07/2025

Considerando o estado geral de conservação do imóvel, seu padrão de construção, sua localização (mesmo bairro das amostras) e dimensões da sua área construída e da área total de seu terreno, **ATRIBUO ao imóvel o valor de R\$273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais).**

Feita a **AVALIAÇÃO**, para constar, lavrei o presente auto que lido e achado conforme vai assinado digitalmente por mim Oficial de Justiça Avaliador.



PAULO HENRIQUE DAVID
Oficial de Justiça

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Central de Mandados

Parque das Américas, 55, Fórum da Comarca de Catanduva - Centro - Catanduva/SP - CEP: 15800-000

Tel: (17) 3522-2299

E-mail: pdavid@tjsp.jus.br