



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 1001130-07.2020.8.26.0584

1ª Vara de São Pedro

Aos 26 dias do mês de Julho do ano de 2023, nesta Comarca de São Pedro/SP, após diligência no endereço indicado, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, em cumprimento ao r. mandado junto, expedido no autos da ação em epígrafe que Ipiranga Produtos de Petróleo S/A move em face de Auto Posto Digão Ltda, pela qual procedi a **AVALIAÇÃO** do seguinte bem imóvel: *“Um lote de terreno, localizado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de São Pedro-SP, designado sob o nº C-3 (c-três), da Quadra “C”, do loteamento denominado “Residencial Ipê”, com a área de 400,20m² (quatrocentos metros e vinte centímetros quadrados), e as medidas de 13,34m (treze metros e trinta e quatro centímetros) de frente para a Travessa dos Ipês; igual medida de largura no fundo, onde divisa com o lote C-9; por 30,00m (trinta metros) da frente ao fundo, em cada face lateral, divisando pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o lote C-4 e pelo lado esquerdo com o lote C-2”. Consta, ainda, que no imóvel desta matrícula (Av. 3, de 28/11/2016), foi edificado um prédio residencial com frente para a Travessa dos Ipês, tendo recebido o nº 51 (cinquenta e um), com a área total construída de 149,50m² (cento e quarenta e nove metros e cinquenta centímetros quadrados). **Imóvel visto e avaliado, por estimativa, em R\$ 542.000,00 (quinhentos e quarenta e dois mil reais)**¹.*

<<< ASSINADO DIGITALMENTE >>>

EDER WILLIAN CRUZ
Oficial de Justiça

¹ Com base em pesquisa *web* e junto a empresa do ramo imobiliário, tendo como referência imóveis de características, tamanho e localização similares ao avaliado (Valor Médio Aproximado: Terreno \$700,00/m² - Construção R\$ 1.750,00m²).

Aspecto Geral do Imóvel Avaliado:**Características:**

Região: Inserida na zona urbana do município de São Pedro-SP, em área de ocupação residencial regular, com baixo fluxo de veículos e pedestres (acesso por portaria, porém, sem restrição de entrada) e localização próxima a área central.

Infraestrutura/Serviços: Pavimento Asfáltico, Rede de Energia Elétrica, Água e Esgoto, Iluminação Pública e Coleta de Lixo.

Terreno: Plano, murado nas laterais e calçado.

Construção: Em alvenaria, coberta (telhas de barro), provida de laje e piso cerâmico. Composta por garagem (coberta para 2 veículos), sala (tv e jantar), cozinha, banheiro, 3 dormitórios (1 suíte), área de serviço, quintal e edícula no fundo. Acabamento de médio padrão em bom estado de conservação.

Amostra Pesquisa p/ Avaliação - TERRENO:



Terreno Bairro Residencial Ipê em São Pedro SP - 5.1956

R\$ 230.000,00

- Detalhes**
- Código do Imóvel: 5.1956
 - Comprar
 - Terreno
 - São Pedro
 - Área Constr. 400 m² total
 - Dormitório(s)
 - Sala(s)
 - Banheiro(s)
 - Suíte(s)

Fonte: Marcia Miranda Imóveis

TERRENO À VENDA RESIDENCIAL IPÊ, SÃO PEDRO - R\$ 280.000

Residencial Ipê, São Pedro - SP



Código: LT105

Terreno

Venda R\$ 280.000,00

Adicionar aos favoritos

Mais Detalhes

Fonte: IASP Imóveis

LINDO TERRENO NO CONDOMINIO IPE

TERRENO REF: TE1386 Mariluz III, São Pedro - SP

TERRENO PLANO. COM SEGURANÇA E PORTARIA 24 HS

400,20 m²

R\$ 320.000,00 Venda

Fonte: Pinho Imobiliária

Amostra Pesquisa p/ Avaliação - CONSTRUÇÃO:

Segundo o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), valor em junho de 2023 variou 0,39%



Cálculo do INCC leva em consideração o custo dos materiais e o da mão de obra (Crédito: casadaphoto/Shutterstock.com)

07/03/2019 | 14:30 (Atualizado em 11/07/2023) – O preço médio do metro quadrado da construção civil em **junho de 2023** chegou a R\$ 1.706,50, segundo os dados mais recentes divulgados pelo [SINAPI](#) (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil).

Desse total, R\$ 1.001,63 são relativos aos materiais. Já a parcela da mão de obra no montante é de R\$ 704,87.

No sexto mês do ano, o Índice Nacional da Construção Civil apresentou variação de 0,39%, ficando 0,03 ponto percentual acima da taxa de maio (0,36%). O acumulado nos últimos doze meses foi para 4,82%, resultado bem abaixo dos 6,13% registrados nos doze meses imediatamente anteriores.

Região Sudeste	1.753,66
Minas Gerais	1.624,08
Espírito Santo	1.584,76
Rio de Janeiro	1.840,77
São Paulo	1.810,23