

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE PRESIDENTE OLEGÁRIO

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO

Aos vinte e dois (vinte e dois) dias de outubro (10) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024), no endereço indicado no r. mandado, onde fui, na companhia do Oficial de Justiça Valmir Eustáquio Braga, em cumprimento ao mandado nº 4, passado nos autos nº **5001759-84.2024.8.13.0534**, Execução de Título Extrajudicial que Cooperativa de Crédito Integração Rota das Terras-SICREDI Integração Rota das Terras RS/MG move em face de Tony Ferreira de Camargos e outro(s), observadas as formalidades legais, **PROCEDI A PENHORA e AVALIAÇÃO** do seguinte bem, conforme determinado, qual seja:

- **“UM TERRENO URBANO**, com área de 1.298,27m², situado a Avenida Paulo Piva, no Setor Industrial, Presidente Olegário/MG, SETOR 11, QUADRA 03, LOTE 288, dentro das divisas e confrontações melhores descritas na Matrícula 29183, Livro 2-DD, fls. 093 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, com todas as benfeitorias existentes.

Descrição do imóvel: A utilização atual do terreno é mista (comercial e residencial). A forma do terreno é irregular. O terreno está situado próximo à esquina. A rua de acesso principal é asfaltada e existe meio-fio. O terreno está situado acima do nível da rua (aproximadamente 05 (cinco) metros). A topografia definida da frente para os fundos é aclive. Não há indícios de sub ou de superaproveitamento.

Na lateral direita do terreno está edificado um cômodo comercial medindo aproximadamente 188,75 m² com a seguinte divisão: 03 banheiros, escritório (janela basculante, porta de veneziana), depósito, bar (uma bancada em granito e pia com tampo de mesmo material com armário embutido de PVC com duas folhas de correr, janela de vidro de correr), salão (com janelas de vidro de correr na frente e na lateral direita e duas portas de aço com parte superior de vidro), cozinha (janelas basculantes, porta de ferro, “metalon”, paredes revestidas por cerâmica até aproximadamente 1,70 m) área do fogão a lenha e varandas, sendo alvenaria de tijolos cerâmicos, piso em ardósia, telhado duas águas, telha cerâmica tipo colonial paulistinha, sem laje, com forro PVC (exceto nas varandas), inscrito no Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Presidente Olegário, Habite-se n.º 114/2010, conforme documentação analisada por esta oficiala naquele setor. Possui numa área externa, nos fundos do lote, que dá acesso a cozinha, um tanque com uma bacia. As esquadrias das portas e janelas são de segunda linha, com exceção das existentes no salão, que são de primeira. Está edificada uma garagem (sem paredes), na lateral esquerda, anexa ao referido cômodo comercial, com pilares de madeira, telhas colonial paulistinha, madeiramento à vista e piso em cimento grosso, medindo aproximadamente 4mx9m. Nos fundos do terreno, ao lado deste cômodo comercial, possui ainda dois cômodos para depósito, medindo aproximadamente 20 m², com telhas brasilite, piso em cimento grosso, janela e porta venezianas de segunda linha, em ruim estado de conservação.

Parte do terreno, aproximadamente 300 m² (trezentos metros quadrados), na lateral esquerda, está anexa aos lotes n.º 278 e 279, inclusive com a existência de muros de alvenaria dividindo-a do restante da matrícula 29.183 e, nesta área total está sendo edificada uma casa, de uso residencial. Nesta área, de aproximadamente 300 m² (trezentos



metros quadrados), pertencente à matrícula em questão (29.183) está edificada uma garagem de alvenaria com laje, piso em concreto, medindo aproximadamente 70 m², parte da estrutura da casa, um cômodo medindo cerca de 2,5 m por 2 m, uma estrutura para piscina medindo aproximadamente 90 m² por 1,5 m de profundidade, uma piscina com aproximadamente 20 m², todos em fase de acabamento e uma banheira de hidromassagem.

A região do imóvel é industrial. Situa-se próximo às margens da rodovia 354, aproximadamente 20 m de distância. O padrão construtivo é normal. O lote está cercado com muros de alvenaria nos fundos. Na lateral esquerda possui muros de alvenaria, porém, parte do terreno está anexo aos lotes 278 e 279, conforme já mencionado. Na lateral direita o terreno está anexo ao lote 332 (matrícula sob o n.º 19.768, Livro n.º 2-AAAD, f. 165 do CRI desta Comarca), no qual está edificado um prédio comercial, que, por sua vez, é adjacente (sem muros, inclusive, comunicando-se por escadas e entradas laterais) ao cômodo acima descrito (188,75 m²) edificado na matrícula objeto desta penhora (matrícula 29183). A fachada do imóvel é composta por muro de alvenaria e portão na calçada, bem como por grades de ferro medindo aproximadamente 1,5 m nas varandas do cômodo comercial acima descrito (188,75 m²). No terreno, o material utilizado no calçamento interno é concreto.

O estado de conservação da fachada é regular, porém, da área de circulação e da unidade imóvel necessita de reparos importantes. O padrão de acabamento das esquadrias, das áreas de circulação e da unidade do imóvel é baixo. Possui instalação especial (banheira de hidromassagem). Situa-se na região industrial da cidade de Presidente Olegário (MG), com infraestrutura urbana, com atividades de comércio, alguns pontos valorizantes e equipamentos comunitários e inexistem polos desvalorizantes significativos. Não há impactos negativos seja pelo comércio local ou trânsito ou barulho. A acessibilidade ao imóvel é normal, o padrão das edificações da vizinhança e as condições econômicas da região são normais.

Ipsa facto e aliado a pesquisas locais, a partir de informações colhidas com corretores, dentre outros, a respeito de valores ofertados e algumas comercializações e, ainda, os fatores mercadológicos que influenciam a oferta e a procura dos imóveis, **AVALIO o imóvel acima descrito por R\$1.650.000,00 (HUM MILHÃO, SEISCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).**

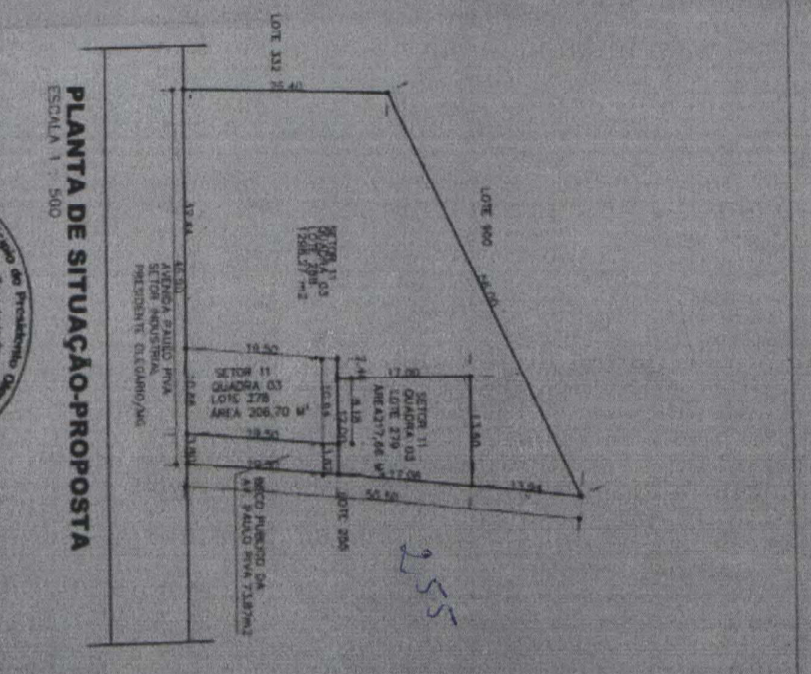
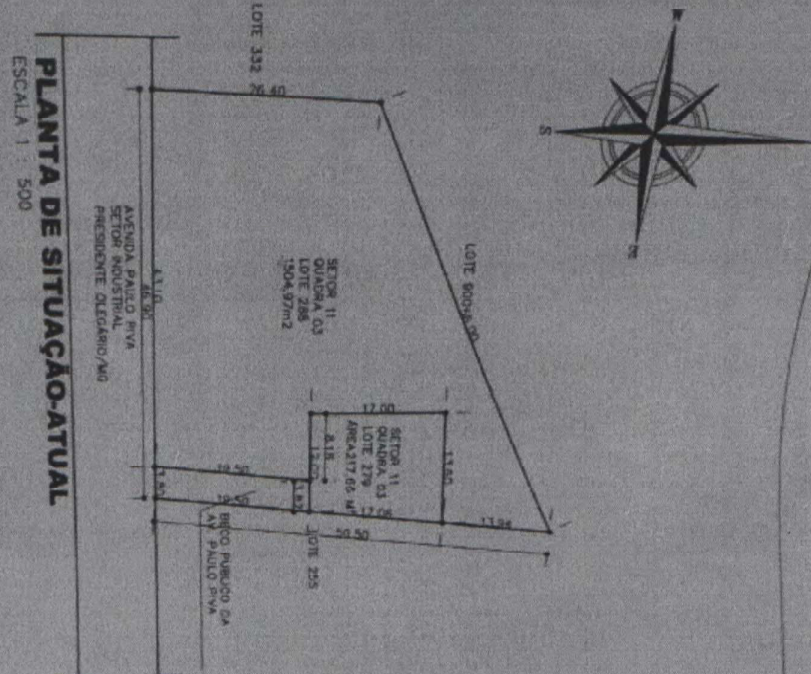
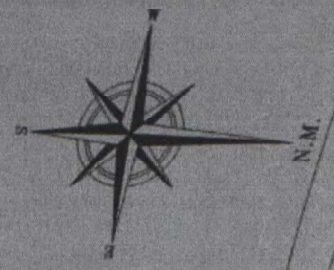
Feita a penhora, **DEIXEI DE DEPOSITAR** o bem em mãos da Executada, Sra. Maria Isabel Ferreira de Camargos, inscrito no CPF sob o n.º 266.805.726-49, uma vez que, segundo informações de seus familiares, a mesma está em Brasília (DF), sem data certo para retorno. Diante disso e considerando o lapso temporal que referido mandado está em poder desta Oficiala, devolvo-o para os devidos fins. Para melhor constar, lavrei o presente auto que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim.

MARGARET MATIAS LEITE

Oficiala de Justiça



Cisco de Paulo Vargas bustillo, estado, Ing. Civil, CREA 14420-BA, com
residência e escritório à Rua Manoel Pires nº 45, bairro Povoado, município de
Camargos - BA.

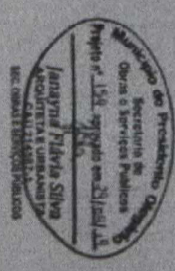


PLANTA DE SITUAÇÃO-ATUAL
ESCALA 1 : 500

PLANTA DE SITUAÇÃO-PROPOSTA
ESCALA 1 : 500

DESDOBRIO
Proprietária: MARIA ISABEL FERREIRA DE CAMARGOS-ME
Local: AV PAULO RIVAL
SECTOR INDUSTRIAL
PRESIDENTE OLIGARCO/MO
SECTOR - 11, QUADRA - 03, LOTE - 234

M. nº 24050
V/MO-2-84
FOLHA- 216
Área = 1504,97m²
Data: 11/04/2019



R. I. FREDERICO FERREIRA
CNPJ nº 09.530.785/0001-00
MARGARET GONCALVES MATIAS
Cadastrada em 11/04/2019
Cadastrada em 11/04/2019

