



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SÃO PAULO
CENTRAL DE MANDADOS – FORO REGIONAL I – SANTANA
 Avenida Engenheiro Caetano Álvares n.º 594 – 2.º Andar Sala 248

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e seis dias(26) do mês de abril do ano de dois mil e três(2023) na Av. Engenheiro Caetano Álvares, 594 – 2º andar – Casa Verde - Foro Regional I – Santana, o Oficial de Justiça Wagner de Souza Mello nomeado avaliador e lotado na Central de Mandados do Foro Regional I – Santana, Comarca de São Paulo - Capital, na forma da lei e em cumprimento ao r. mandado de nº 562.2023/010474-9, expedido pelo MM. Juiz de Direito e respectivo Cartório, nos autos da Ação de execução de Título Extrajudicial – Obrigações, processo n.º 1016220-87.2021.8.26.0562, da 10ª Cível do Foro de Santos, proposta por Sociedade Portuguesa de Beneficência e em face de Primeiro Preço Supermercados Eireli, preenchidas as formalidades legais e depois de efetuada a vistoria e as demais diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, procedi à **AVALIAÇÃO** determinada do seguinte bem penhorado, conforme segue:

OBJETO: Imóvel Matrícula nº 98939 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fls. 655 e 656 dos autos do processo.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Julio Xavier Junior, 11, V. Constança, cep: 02258-80, São Paulo-Capital, cep: 02204-000.

ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um Prédio e seu respectivo terreno, situado a Rua Julio Xavier Junior, nº11 na Vila Constança, São Paulo, cep: 02258-280 no Subdistrito – Tucuruvi, constante no mandado fls. 688. Na cópia da matrícula do imóvel fls. 656 dos autos não consta o nº do Cadastrado do imóvel contribuinte municipal e nem a dimensões do terreno e a metragem construída.

METODOLOGIA UTILIZADA: MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS PRATICADOS NO MERCADO LIVRE DE VENDAS. O método COMPARATIVO é utilizado neste trabalho, com aplicação direta, ou seja, utilizando tão somente o imóvel avaliando e obtendo através das fontes de consultas os valores aproximados que viabilize a venda do referido imóvel considerando a tendência atual do mercado livre de vendas.

FONTES DE PESQUISAS - PREÇOS PRATICADOS NO MERCADO:

1. Contil Imóveis

Endereço: Av. Luis Stamatis, 154, Jaçanã, São Paulo - SP, 02265-030, tel. 2241-7500

Valor: R\$ 320.000,00(Trezentos e Vinte Mil Reais)

2. Karisma Imóveis

Endereço: Av. Julio Buono, 725 - Vila Gustavo, São Paulo - SP, 02201-000, São Paulo - SP, tel. 2984.4444.

Valor: R\$ 330.000,00(Trezentos e Trinta Mil Reais).

3. Morar Imóveis

Endereço: Avenida Julio Buono, 2287, V., Gustavo, São Paulo - SP, 02201-000, tel. 2209-6400.

Valor: R\$ 315.000,00(Trezentos e Quinze Mil Reais).

EM VISTORIA: Diligenciei no local do imóvel no intuito de vistoriá-lo e coletar os subsídios necessários para a elaboração do auto. Na ocasião, encontrei no local o Sr. Carlos Amparo de Jesus Rosa Moraes e dei-lhe ciência do teor do mandado. Não permitiu a minha entrada no imóvel para a vistoria. Informou apenas que o imóvel tem uns 80m2 de área construída e o no local funciona um escritório comercial. Passo a relatar: 1. LOCALIZAÇÃO: Rua Julio Xavier Junior, 11, V. Constança, cep: 02258-80 , São Paulo-Capital, cep: 02204-000, área do terreno aproximadamente 5m x 15m;2. Imóvel ocupado/comercial. 3. PADRÃO CONSTRUTIVO: Classe residencial, sobrado, padrão simples; 4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO: externa/boa, interna não vistoriada; 6. AVARIAS: internas não constatadas, pois não foi vistoriado internamente; 7. ANO DA CONSTRUÇÃO: Não informado. Seguem fotos do imóvel avaliando.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos públicos típicos dos locais urbanizados já consolidados, tais como: rede de água, esgoto, gás encanado, internet, TV a cabo, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: Para a presente avaliação assumiu-se as dimensões declaradas pelo Sr. Carlos Amparo e utilizada estão corretas. Não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não serve a avaliação como prova de solidez do imóvel. Possíveis danos, visíveis e de fácil constatação, serão relatados no auto, apenas como elementos de depreciação. O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado in loco externamente(frente). O imóvel objeto do presente trabalho não foi inspecionado e vistoriado internamente, pois na ocasião em que lá estive não foi permitida pelo Sr. Carlos Amparo a entrada no imóvel. Esta avaliação não é uma peça técnica e feita por um profissional na área. A avaliação do imóvel penhorado é apenas uma estimativa de valores para venda e passível de impugnação. Não informado e levantado possíveis débitos no imóvel avaliando. Não foi fornecida cópia da matrícula do imóvel atualizada.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO: Considerando as pesquisas, vistorias e as demais diligências efetuadas e apresentadas que contribuíram para a formação e convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUO E AVALIO** o imóvel penhorado em **R\$ 330.000,00(Trezentos e Trinta Mil Reais)**. E para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado.

WAGNER DE SOUZA MELLO
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR
MAT. 316.741-4