

## AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 1/12/2023 avalei o imóvel abaixo indicado :

**Descrição** – prédio moradia sob número 361, da Av Conselheiro Nebias, no perímetro urbano da Comarca de Santos e seu terreno, medindo 25m de frente, por 52m da frente aos fundos, com 1300 m2. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos conforme inscrição imobiliária nº 46.033.024.000 e a matrícula 72.640 do 2º Registro de Imóveis de Santos, onde constam outras descrições.

**Vistoria**- dirigi-me ao prédio e constatei que o imóvel encontra-se em mal estado de uso e conservação, apresentando diversas rachaduras nas paredes, avarias em geral nos acabamentos, nas janelas, no telhado com telhas e madeiramento também avariados.





**Avaliação** - o método comparativo direto de dados de mercado foi escolhido para avaliar o imóvel pois se trata prédio localizado na Vila Mathias, região com vários comércios, clínicas médicas e residências. Para a confecção da amostra comparativa efetuei o levantamento de anúncios de imóveis disponíveis para venda próximos ao local, com depuração da amostra por eliminação de elementos discrepantes e cálculo da média centrada com desvio mínimo. Também consultei imobiliárias, corretores de imóveis da região e sites especializados. Conclui que o metro quadrado, em média, custa R\$1.510,00/m<sup>2</sup>. Em vista do exposto, avalio o imóvel em R\$ 1.963.000,00.

Fernando José Theodoro

Oficial de Justiça

(assinado digitalmente)