PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

FÓRUM DA COMARCA DE ITU

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

PROCESSO N° 0002143-74.2023.8.26.0286 **3 ª VARA CÍVEL**

A fim de dar integral cumprimento ao respeitável mandado, extraído dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, promovido por Banco do Brasil S/A, em desfavor de Boff Pereira Negócios Imobiliários Sc Ltda e outros, procedi à **CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

"Um prédio comercial situado na Rua da Convenção, 735, Vila Nova, Itu/SP. Segundo consta na certidão imobiliária, seu respectivo terreno mede 10 (dez) metros de frente, com igual metragem nos fundos, por 25 (vinte e cinco) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, com uma área total de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)."

CONSTATEI que o imóvel, aparentemente de uso comercial, se encontra desocupado atualmente. Por esta razão, não foi possível entrar para verificar a

quantidade de cômodos que compõem o imóvel, as benfeitorias ou eventuais problemas estruturais. No entanto, realizei uma pesquisa em sites de vendas de imóveis especializados que comercializam prédios comerciais na região central da cidade. Além disso, fiz uma consulta com um Corretor de Imóveis com vasta experiência no ramo, Edgar de Jesus Lerois, CRECI 145876-F, que pôde corroborar com a análise feita por meio da internet.

Em relação à pesquisa realizada nos sites de venda de imóveis, os filtros utilizados foram: imóveis comerciais para venda, na região central da cidade de Itu, com 250 m² (metros quadrados) de área, aproximadamente.

Importa ressaltar que o método utilizado para avaliar o imóvel foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual considera o valor de imóveis similares para se definir o preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral.

Desta forma, **AVALEI** o imóvel em **R$ 902.765,00 (NOVECENTOS E DOIS MIL, SETECENTOS E SESSENTA E CINCO REAIS)**. O Demonstrativo de Avaliação segue anexo.

FOTO DO IMÓVEL



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Método Comparativo

	IMÓVEL 01	IMÓVEL 02	IMÓVEL 03
FOTOGRAFIA			
IMOBILIÁRIA	MBS imóveis	Utu-Guaçu	Utu-Guaçu
REFERÊNCIA	2811240077	2679341999	2684226733
LINK ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-centro-bairros-itu-com-garagem-250m2-venda-RS800000-id-2811240077/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-centro-bairros-itu-com-garagem-250m2-venda-RS750000-id-2679341999/?source=ranking%2Crp	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-itu-259m2-venda-RS1200000-id-2684226733/?source=ranking%2Crp
ENDEREÇO	Travessa do Carmo, 41	Rua Quintino Bocaiuva, 13	-
BAIRRO	Centro	Centro	Centro
ÁREA TERRENO	250 m²	250 m²	259 m²
VALOR ANUNCIADO	R$ 800.000,00	R$ 750.000,00	R$ 1.200.000,00
VALOR M²	R$ 3.200,00	R$ 3.000,00	R$ 4.633,20

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR M²
	R$ 3.200,00
	R$ 3.000,00
	R$ 4.633,20
TOTAL	R$ 10.833,20
÷ 3 = Média	R$ 3.611,06

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área Total	250 m²
Valor do m²	R$ 3.611,06
Valor do imóvel **	**R$ 902.765,00**

**Com o arredondamento permitido pela Norma ABNT NBR 14653-1 – item 7.7.1