

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI-GUAÇU****FORO DE MOGI GUAÇU****2ª VARA CÍVEL**

Rua José Colombo, Nº 45, ., MORRO DO OURO - CEP 13840-065,

Fone: (19) 3019-2763, Mogi Guacu-SP - E-mail:

Mojiguacu2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

Processo Digital nº: **1008048-19.2017.8.26.0362**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco do Brasil S/A**
 Executado: **Mec Lub Prestacao de Servicos e Comercio Ltda e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Ramiro Vasconcelos Muniz (24629)**

Aos 19 dias do mês de agosto do ano de 2024, eu, Oficial de Justiça, em cumprimento ao mandado nº 362.2024/7841-5, dirigi-me à Rua Palmira Borali, bairro Parque do Estado I, Condomínio Santa Clara, nesta comarca de Mogi Guaçu, onde, considerando o mercado imobiliário local e as limitações enfrentadas durante as diligências (conforme certidão abaixo), **avaliei¹ cada uma das unidades/apartamentos 51 e 52 do bloco 02, matrículas nº 59.407 e 59.408, respectivamente, em R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais) cada, perfazendo total de avaliação de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).** Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de alta nos preços. Em consulta a imobiliárias locais, constatei que há alguns imóveis semelhantes que aguardam venda por período superior há seis meses (preços variando entre R\$250.000,00 até R\$300.000,00). No local, constatei tratar-se de prédio residencial de padrão médio, com área de lazer, garagens cobertas e com boa localização. O bairro onde se encontra o imóvel conta com asfalto, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas, posto de saúde e fica perto de importante avenida. Nada mais. Para constar, lavrei o presente auto que segue assinado de forma eletrônica.

¹ O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT. Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairro vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços. Na presente avaliação buscou-se atender ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI-GUAÇU****FORO DE MOGI GUAÇU****2ª VARA CÍVEL**

Rua José Colombo, Nº 45, ., MORRO DO OURO - CEP 13840-065,

Fone: (19) 3019-2763, Mogi Guacu-SP - E-mail:

Mojiguacu2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1008048-19.2017.8.26.0362**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco do Brasil S/A**
 Executado: **Mec Lub Prestacao de Servicos e Comercio Ltda e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Ramiro Vasconcelos Muniz (24629)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 362.2024/007841-5 dirigi-me ao endereço: Rua Palmira Boralli, Parque do Estado I, Mogi Guaçu, onde efetuei a avaliação dos imóveis penhorados ali indicados, tudo como segue no auto acima. No local, funcionários do condomínio informaram que os proprietários Marcelo Rodrigues e sua esposa Simone não são moradores dos imóveis. Informaram que um dos apartamentos estaria alugado e no outro residiria Marcela Rodrigues, filha do executado Marcelo. Em contato com a moradora Marcela, ela declarou que não iria permitir a vistoria de avaliação, o que inviabilizou a constatação da qualidade de acabamento e da existência de eventuais móveis planejados, itens que poderiam influenciar na avaliação do bem. Assim sendo, realizei a avaliação pelo método comparativo de valor de mercado e com base apenas em vistoria externa.

O referido é verdade e dou fé.

Mogi Guacu, 28 de agosto de 2024.

Número de Cotas: 01 – R\$ 106,08 (guia 20905)