



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
CENTRAL DE MANDADOS

Oficial de Justiça Avaliador: Hamilton Silva - Registro SAJ-TJSP n.º 11.348

AUTO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO N.º 1023950-42.2005.8.26.0100

Aos *vinte e três* dias do mês de *fevereiro* do ano de dois mil e vinte e quatro, à Avenida Coronel Sezefredo Fagundes *n.º 1472 – Tucuruvi – SP – CEP 02306-000*, o Oficial de Justiça Avaliador *Hamilton Silva*, lotado na Central de Mandados do Foro Regional I - Santana, em cumprimento ao r. mandado, junto, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 35.^a Vara Cível, *Dr. Daniel D Emidio Martins*, e respectivo Ofício, nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença**, processo n.º 1023950-42.2005.8.26.0100, Mandado n.º 100.2023/050512-0, proposta por **EMF3 Consultoria e Participações Ltda**, em face de **Meiji Telecomunicações Ltda e outros**. 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 o quanto segue:

Imóvel - Apartamento: O apartamento sob n.º 97, no 9.º andar, do Bloco II, do Edifício Mirante da Cantareira, situado à Avenida Cel. Sezefredo Fagundes n n.º 1472, no 22.º Subdistrito-Tucuruvi, o qual posse Fração ideal de 1,1101% do terreno, a área útil de 69,08 metros quadrados, área comum de 39,22 metros quadrados e a área total construída de 108,30 metros quadrados.

Imóvel - Box de Garagem: O box sob o número 28, Tipo V, localizado no sub-solo do Edifício Mirante da Cantareira . situado à

Avenida Cel Sezefredo Fagundes, n.º 1472, no 22.º subdistrito-Tucuruvi, o qual possui fração ideal de 0,1424% do terreno, a área útil de 12,00 metros quadrados, a área comum de 12,96 metros quadrados, e a área total de 24,96 metros quadrados. *Livro n.º 02 Registro Geral, matrícula n.º 33.588, fichas 01 a 02 frente e verso, de 1978 de novembro de 1996. Certidão do 15.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.*

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.

INDÍCES DE VALORES:

1. índices e custos da construção: site: www.caixa.gov.br ;
2. guia de negócios Imobiliários (Internet):
3. Consulta Valor Venal de Referência;
4. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, www.prefeitura.sp.gov.br;
5. Portal de Imóveis de São Paulo ([internet](#)) – relação de imóveis com características semelhantes no bairro do Tucuruvi, Capital/SP e proximidades – valores apartamento de R\$ 385.000,00 a R\$ 430.000,00. - Valores Vaga de Garagem/Box de R\$36.000,00 a R\$45.000,00

FONTES DE PESQUISAS - PREÇOS PRATICADOS NO MERCADO:

1. Imobiliárias do bairro Tucuruvi - Vila Mazzei
 - 1.1 Valor estimado Apartamento: R\$ 385.000,00 (Trezentos e oitenta e cinco mil reais)

1.2 Valor estimado Vaga de Garagem/Box: R\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil reais)

2. Imobiliárias dos bairros Tremembé e Jardim Tremembé

Valor estimado Apartamento: R\$ 405.000,00(Quatrocentos e cinco mil reais)

2.2 Valor estimado Vaga de Garagem/Box: R\$ 39.000,00 (Trinta e nove mil reais)

3. Imobiliárias do bairro de Santana

Valor estimado Apartamento: R\$ 430.000,00(Quatrocentos e trinta mil reais)

3.2 Valor estimado Vaga de Garagem/Box: R\$ 45.000,00 (Quarenta e dois mil reais)

EM VISTORIA: Diligenciei no local do imóvel no intuito de vistoriá-lo e coletar os subsídios necessários para a elaboração do auto, o encontrando desabitado e trancado

3. PADRÃO CONSTRUTIVO: Classe residencial, Apartamento.

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO: não constatado;

6. AVARIAS: não constatadas.

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, energia elétrica, telefone, internet iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição exata das mesmas. 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 servindo 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 não foi inspecionado e vistoriado in loco, não se concretizando vistoria em seus cômodos. Entrada apenas na a área externa do imóvel. Análises, opiniões e conclusões expressas no presente auto são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos que se presumem verdadeiros e corretos.

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/apartamento penhorado em **R\$ 406.666,00 (Quatrocentos e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais)**, e, **CONCLUO E AVALIO** o imóvel/vaga de garagem/box penhorado em **R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais)**, E para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado. Hamilton Silva. *Oficial de Justiça Avaliador*