AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Digital nº: **0003920-96.2019.8.26.0363**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
Exequente: **Condomínio Residencial Terras de Mogi**
Executado: **Carina Barbara da Costa**

Imóvel: Matrícula nº 94.468 – CRI de Mogi Mirim/SP

---

1. Identificação do Imóvel

O imóvel objeto desta avaliação está situado à **Avenida Expedito Quartieri, nº 1507, Bairro Jardim Quartieri, Município de Mogi Mirim/SP**, registrado sob a **matrícula nº 94.468** do **Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim/SP**. Trata-se do **apartamento nº 24, localizado no Bloco 2, primeiro pavimento**, integrante do **Condomínio Residencial Terras de Mogi**.

De acordo com a matrícula imobiliária, o apartamento contém:

- **Um hall de entrada**;
- **Uma sala**;
- **Dois dormitórios**;
- **Um banheiro social**;
- **Uma cozinha com lavanderia conjugada**.

A unidade possui **área útil de 48,52 m²**, **área comum de 7,38 m²** e **área total de 55,91 m²**.

---

2. Situação e Observações

Em diligência realizada no local, verifiquei que o imóvel está integrado a condomínio residencial fechado, de padrão popular, com portaria, estacionamento descoberto e acesso pavimentado.

No momento da vistoria, o apartamento encontrava-se ocupado, apresentando características construtivas compatíveis com o memorial padrão do empreendimento.

A edificação é em alvenaria, com estrutura convencional, revestimento cerâmico, telhado embutido tipo laje e acabamentos simples, condizentes com o padrão do conjunto. O

entorno é residencial consolidado, com infraestrutura completa, próxima a vias de acesso e estabelecimentos comerciais locais.

---

3. Metodologia de Avaliação

A avaliação foi elaborada segundo o **método comparativo direto de mercado**, conforme as diretrizes da **ABNT NBR 14.653-2**, utilizando como referência imóveis similares situados no mesmo condomínio e em empreendimentos análogos na cidade de **Mogi Mirim/SP**.

---

4. Critérios e Parâmetros de Avaliação

- Área total do imóvel: 55,91 m^2
- Padrão construtivo: econômico, em condomínio fechado de padrão popular
- Valor médio de referência do metro quadrado: R$ 2.325,00/m^2
- Fonte de referência: pesquisa comparativa de mercado em imóveis similares no Condomínio Residencial Terras de Mogi e em condomínios equivalentes situados na cidade de Mogi Mirim/SP.

---

5. Cálculo da Avaliação

55,91 m^2 × R$ 2.325,00/m^2 = R$ 129.990,75
(aproximadamente R$ 130.000,00)

---

6. Conclusão

Considerando o padrão construtivo do imóvel, sua localização no Condomínio Residencial Terras de Mogi, o porte do empreendimento e os valores médios praticados no mercado local para imóveis de características semelhantes, atribuo ao apartamento nº 24, bloco 2, matrícula nº 94.468 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim/SP, o valor de:

- **R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**

E, para constar, lavrei o presente Auto de Avaliação de Imóvel, que vai por mim datado e assinado. Mogi Mirim/SP, 03/12/2025.

Ramiro Vasconcelos Muniz
Oficial de Justiça