



## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos dezessete dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro, Oficial de Justiça abaixo assinado, dando cumprimento integral ao mandado nº 001.2025/021470-0, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominais, processo nº 1014915-34.2023.8.26.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível, Foro Regional I - Santana, promovido por Condomínio Edifício Conde de Monte Cristo, em face de Lourival Quaresma dos Santos Filho, observadas as formalidades legais, passei a avaliar o bem penhorado naqueles autos, qual seja: Imóvel – um apartamento sob nº 131, localizado no 13º andar do Edifício Conde de Monte Cristo, situado à Rua Copacabana, nº 438, no 8º Subdistrito – Santana, desta Capital, melhor descrito na matrícula nº 76.228 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**Metodologia de Avaliação:** Adota-se aqui o Método Comparativo, através do qual se avalia o bem a partir da busca de preços praticados no mercado para imóveis com características semelhantes, utilizando como fontes de pesquisa jornais, imobiliárias e sites da internet, especializados na comercialização de imóveis; bem como o valor de venda dos imóveis com as mesmas características do a ser avaliado, conforme informação prestada pelo funcionário do condomínio: Sr. Etevaldo.

Os imóveis ofertados no mesmo condomínio são anunciados entre R\$ 1.100.000,00 e R\$ 1.800.000,00, variando conforme andar e melhorias efetuadas, conforme pesquisas efetuadas. Informação prestada pelo Sr. José Etevaldo, afirma que o último apartamento que foi vendido no condomínio teve como valor de venda R\$ 900.000,00, todavia sua localização é no primeiro andar, o que diminui o preço de venda. Assim sendo, dei por estimativa o supracitado imóvel em R\$ 1.450.000,00 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil reais) considerando o preço médio entre as unidades anunciadas; **sendo que tal estimativa não considera eventuais danos, haja vista não possuir conhecimento técnico suficiente para proceder melhor avaliação.**

E, para constar, lavrei o presente auto que vai digitalmente assinado.

**Magda Mª Rodrigues Santana**

**Oficial de Justiça**