



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

CENTRAL DE MANDADOS

Oficial de Justiça: JOSÉ DE FÁTIMA ALVES

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 14 dias do mês de MAIO do ano de dois mil e vinte e quatro, à Av. Álvaro Machado Pedrosa n.º 156, 9º. Andar, apto. 92 – Bairro: Parada Inglesa- SP, CEP: 02245-000, o Oficial de Justiça: José de Fátima Alves, nos termos do Art. 143, Inciso V, da Lei 11.382/06, lotado na Central de Mandados do Foro Regional I – Santana, Comarca de São Paulo - Capital, em cumprimento ao r. mandado, junto, expedido pelo<sup>(a)</sup> MM.<sup>(a)</sup> Juiz<sup>(a)</sup> de Direito da 2ª. Vara Cível do Foro Regional I Santana, e respectivo Cartório, nos autos da ação de **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**, processo n.º **0020829-34.2002.8.26.0001**, proposta por **BANCO BRADESCO S/A**. em face de **WALID MOURAD**. Preenchidas as formalidades legais com diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, passou a proceder a **AVALIAÇÃO POR ESTIMATIVA**, determinada do seguinte bem penhorado o quanto segue:

**OBJETO** - bem imóvel: *Contribuinte: Matrícula n.º 124.192 do 15.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; E UMA VAGA DE GARAGEM: Matrícula: 124.193.*

**LOCALIZAÇÃO:** 22.º Subdistrito – Tucuruvi.

**ESPECIFICAÇÃO:** Apartamento situado à Av. Álvaro Machado Pedrosa nº. 156, 9º. andar, apartamento 92, EDIFÍCIO RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE, Tucuruvi. Contendo ÁREA PRIVATIVA DE 77,52 metros quadrados e área comum de 73,5483 metros quadrados, totalizando a área construída de 151,0733 me e demais coisas comuns do condomínio de 0,0191% do todo. Um BOX DE GARAGEM, SOB O NÚMERO 91, localizado no 2º. Subsolo do EDIFÍCIO RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE, com a área privativa de 11,00 metros quadrados e área comum de 6,1611 metros quadrados, totalizado uma área construída de 17,1611 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns do Condomínio de 0,0016% do todo.

**METODOLOGIA UTILIZADA:** O método de AVALIAÇÃO POR ESTIMATIVA, é utilizado neste trabalho, com aplicação direta, ou seja, utilizando tão somente o imóvel avaliado, e obtendo através de informações feitas junto a zeladora do Prédio: Sra. Daniela Henrique Bezerra e de moradores do Prédio, baseado em unidades vendidas nos últimos anos. E, fontes de consultas dos valores aproximados que viabilize a venda do referido imóvel considerando a tendência atual do mercado livre de vendas.

**2 - FONTES DE CONSULTA - IMOBILIÁRIAS - PREÇOS PRATICADOS NO MERCADO, NA REGIÃO DO IMÓVEL:**

O valor atribuído foi estimado por profissionais do ramo imobiliário, consultados na região do imóvel. O indicador de liquidez atribuído de 80 a 100 é para se aferir o grau de viabilidade da venda real em função do valor atribuído e considerando o estado de conservação e uso do referido imóvel, bem como o atual comportamento do mercado no entendimento de cada um dos profissionais consultados.

**3 - DILIGÊNCIAS:** No local do imóvel no intuito de coletar os subsídios necessários para a elaboração do auto, conforme passo a relatar:

4.1- LOCALIZAÇÃO: o imóvel situa-se à Av. Álvaro Machado Pedrosa n.º 156, apt.º 92 – Parada Inglesa – SP.

4.2 - DO IMÓVEL: Edificado.

4.3 - PADRÃO CONSTRUTIVO: Classe residencial, apartamento padrão simples.

4.4 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Bom.

4.5 - ÁREA TOTAL: Do imóvel objeto da ação com área total de 151,0733m<sup>2</sup>.

4.6 - ANO DA CONSTRUÇÃO: Não declarado.

4.7 - AVARIAS: Não constatadas.

**MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** O local onde está situado o imóvel avaliado é servido dos principais melhoramentos públicos, típicos dos locais urbanizados já consolidados, tais como: rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, metrô a 100m metros do imóvel.

**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 presente avaliação como prova de solidez do imóvel. Possíveis danos, visíveis e de fácil constatação, serão relatados no auto, apenas como elementos de depreciação. Análises, opiniões e conclusões expressas no presente auto são baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos que se presumem verdadeiros e corretos.

#### CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas descritas, CONCLUO e AVALIO POR ESTIMATIVA o imóvel penhorado, JUNTAMENTE COM O BOX GARAGEM, em R\$ 550.000,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS). E Para Constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado.

JOSÉ DE FÁTIMA ALVES

Oficial de Justiça.