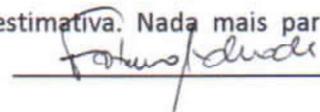


AUTO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Aos 18 de dezembro de 2018, nesta Cidade e Comarca de Guarulhos, a fim de cumprir o mandado expedido pelo MM. Jui z de Direito da 4ª Vara Cvel, extraído dos autos da ação de Condomínio, processo nº 0020027-84.2018, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PATRÍCIA contra CARLOS ANTONIO ALVES, após as formalidades legais e cautelas de estilo, passei à avaliação do bem a seguir descrito: “Um imóvel localizado na Avenida Mariana Ubaldina do Espírito Santo, 344, aptº 21, situado no 2º andar do Edifício Patrícia, esquina com a Rua Manoel de Souza, 470, bairro Macedo, com área útil de 70,30 m²; área comum de 26,01 m²; área total de 96,39 m²; fração ideal de 1,99%; matrícula nº 25.554 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos. Inscrição Cadastral nº084.31.33.0041.01.005”. Trata-se de apartamento sem portaria, em rua asfaltada, com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, piso frio, sem qualquer tipo de lazer. Nas avaliações de imóveis localizados nas grandes cidades comumente é utilizado o método denominado comparativo, tendo em vista o número de edificações de características próximas grande. Esse sistema faz com que se determine o valor de um imóvel a partir de pesquisa junto ao mercado imobiliário coletando amostras de edificações com características mais próximas ou mesmo outros apartamentos no mesmo edifício ou nas proximidades, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor do imóvel que se busca. Nesse rumo, dirigi-me às Imobiliárias Cristal, à Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, 501, Jardim Maia e Zuccaro, Rua Tabajara, Macedo, com corretores credenciados. Também pesquisei em sites especializados em vendas de imóveis, especialmente nos mais próximos ao avaliando. Obtive valores que vão de R\$175.000,00 (Cento e setenta e cinco mil reais) a R\$ 220.000,00 (Duzentos e vinte mil reais), o que, tirando-se uma média, remete-se ao valor de R\$ 197.500,00 (Cento e noventa e sete mil e quinhentos reais), salientando-se que, de acordo com a nova sistemática da Lei Processual Civil Brasileira, em seus artigos 870 e 872 do CPC, o valor apresentado de mercado é por estimativa. Nada mais para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado.  (Fátima Andrade-Oficiala de Justiça)