



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARATINGUETÁ
FORO DE GUARATINGUETÁ

2ª VARA

Av. Ariberto Pereira da Cunha, 280, Guaratinguetá-SP, CEP 12516-410
Fone: (12)3125-4133 - E-mail: guarat2@tjsp.jus.br

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos treze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte, nesta cidade e comarca de Guaratinguetá, Estado de São Paulo, em cumprimento ao mandado da Meritíssima Juíza de Direito da 2ª Vara do Foro de Guaratinguetá, **Dra. Juliana Salzani**, expedido nos autos da ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, Processo Digital nº 0003151-37.2016.8.26.0220, que **Condomínio Buriti Shopping Guará** move contra **Luís Gustavo Rocha Galvão – Empresário Individual**, após as formalidades legais e de estilo, diligenciei na Rua Aparecida, nº 177, Vila Alves, Guaratinguetá-SP, onde constatei a existência do bem indicado e descrito no mandado.

O imóvel, objeto do presente auto de avaliação, situa-se à Rua Aparecida, nº 177, Vila Alves, Guaratinguetá-SP. A rua de sua localização desenvolve em um tipo de pavimento formado por blocos de concreto, com passeios laterais para pedestres (calçada), com iluminação pública. A região é servida dos melhoramentos públicos, tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, de telefone, iluminação pública; com várias residências no logradouro do imóvel. De acordo com as diligências realizadas no local, com autorização da inquilina, a Dona Lúcia Helena de Almeida, constatei que há uma casa de morada, de nº 177, bem conservada, piso frio, sendo os cômodos utilizados como uma sala, dois quartos, cozinha e banheiro; ainda: a área de entrada serve de garagem, com grades; aos fundos, um pequeno quintal.

Por todos os itens acima expostos, bem como pelas pesquisas levadas a efeito, encontrei o valor entre R\$ 280.000,00 e R\$ 290.000,00. Assim, utilizando método comparativo, na média, ao terreno e à casa, pelo padrão e acabamento, fica atribuído o valor total de R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais).

Em seguida, procedi à **AVALIAÇÃO** do bem descrito no mandado:

“IMÓVEL: 1/3 de uma casa de morada e respectivo terreno, situado à Rua Aparecida nº 177 - Vila Alves - Guaratinguetá-SP, matriculada no cartório de Registro de imóveis sob nº 35.019 ficha 01, pertencente ao executado Sr. Luís Gustavo Rocha Galvão”. Não acompanhou o documento do Cartório de Registro de Imóveis.

Ao bem penhorado acima descrito (1/3 do imóvel) fica atribuído o valor de **R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais)**, consignando que, para a estimativa, usei o método comparativo, considerando a realidade do mercado imobiliário local, a partir de consultas a profissional do ramo, corretor de imóveis e consultas pela internet.

E para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça encarregado das diligências.

José Benedito Lino Junior

Oficial de Justiça