



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
CENTRAL DE MANDADOS

Oficial de Justiça Avaliador: Hamilton Silva - Registro SAJ-TJSP n.º 11.348

AUTO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO N.º 0002629-79.2023.8.26.0053

Aos *dezoito* dias do mês de *maio* do ano de dois mil e vinte e seis, à Avenida Nova Cantareira n.º 2026 – 13.º Andar – Sala Duplex – Tucuruvi, Zona Norte – CEP 02340-002, São Paulo - SP, o Oficial de Justiça Avaliador *Hamilton Silva*, lotado na Central de Mandados do Foro Regional I - Santana, em cumprimento ao r. mandado, junto, expedido pelo MM. Juiz de Direito Dr. *Marcio Ferraz Nunes*, e respectivo Ofício, nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença – Enriquecimento Ilícito**, processo n.º 0002629-79.2023.8.26.0053, Mandado n.º 053.2026/024669-8, proposta por **Prefeitura Municipal de São Paulo**. Preenchidas as formalidades legais e depois de efetuada a vistoria e as demais diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, procedi à **AVALIAÇÃO** determinado do seguinte bem o quanto segue:

Imóvel: Sala duplex n.º 133, localizada parte no 13.º pavimento e parte no pavimento superior do Edifício Cantareira Office Tower, situado na Avenida Nova Cantareira, n.º 2.026, no 22.º Subdistrito, Tucuruvi, com a área Privativa de 117, 295 m²; a área comum de 64,745 m²., e a área total de 182,040 m²., equivalente a fração ideal de 0,0247641 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de estacionar 01 (um) veículo

em 0a (uma) vaga indeterminada da garagem coletiva, localizada no pavimento térreo, 1º e 2.º subsolo.

OBJETO: Matrícula 266.116, Fichas 001 a 003, Livro 02 – Registro Geral, 15.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Nova Cantareira n.º 2026 – 13.º Andar – Sala Duplex – Tucuruvi, Zona Norte – CEP 02340-002, São Paulo - SP, conforme certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU.

METODOLOGIA UTILIZADA: MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS PRATICADOS NO MERCADO LIVRE DE VENDAS. O método COMPARATIVO é utilizado neste trabalho, com aplicação direta, ou seja, utilizando tão somente o imóvel avaliando e obtendo através das fontes de consultas os valores aproximados que viabilize a venda do referido imóvel considerando a tendência atual do mercado livre de vendas.

INDÍCES DE VALORES:

1. índices: site: www.caixa.gov.br ;
2. guia de negócios: Internet
3. Consulta Valor Venal de Referência;
4. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, fonte www.prefeitura.sp.gov.br;
5. Pesquisa online – relação de casas com características semelhantes nos bairros da Tucuruvi e Região, Capital/SP e proximidades – valores de R\$ 860.000,00 a R\$ 960.000,00.

FONTES DE PESQUISAS - PREÇOS PRATICADOS NO MERCADO:

1. IMOBILIÁRIAS REGIÃO NORTE:

Tucuruvi, Vila Mazzei, Vila Pauliceia, Vila Izolina Mazzei, e Santana.

2. INETERNET: Valores estimados:

www.zapimoveis.com.br

R\$910.000,00 (mil reais);

WWW.chavesnamao.com.br

R\$890.000,00 (Setecentos e oitenta mil reais);

www.vivareal.com.br

R\$880.000,00 (Oitocentos e dez mil reais);

www.imovelweb.com.br

R\$860.000,00 (Oitocentos e quarenta mil reais);

www.quintoandar.com.br

R\$960.000.000,00 (Um milhão e cem mil reais).

3. IMOBILIÁRIA FÍSICA: Valor Real Imóveis

Endereço: Rua Darzan n.º 110 – Santana,

Valor estimado: R\$ 950.000,00 (Novecentos e oitenta mil reais)

EM VISTORIA: Diligenciei no local do imóvel no intuito de vistoriá-lo e coletar os subsídios necessários para a elaboração do auto, conforme passo a relatar:

1. LOCALIZAÇÃO: Avenida Nova Cantareira n.º 2026 – 13.º Andar, o signatário foi atendido à portaria do condomínio pelo zelador Sr. Nelson Castilho Silva

2. PADRÃO CONSTRUTIVO: Classe Comercial, Sala, duplex.

3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO: bom;

4. AVARIAS: não constatadas.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos públicos típicos dos locais urbanizados já consolidados, tais como: rede de água,

esgoto, energia elétrica, telefone, internet iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal.

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 avaliação como prova de solidez do imóvel. Possíveis danos, visíveis e de fácil constatação, serão relatados no auto, apenas como elementos de depreciação, não constatado, à ocasião das diligências. O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado in loco.

Análises, opiniões e conclusões expressas no presente auto são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos que se presumem verdadeiros e corretos.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO: Considerando as pesquisas, vistorias e as demais diligências efetuadas e apresentadas que contribuíram para a formação e convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUO E AVALIO** o imóvel penhorado em **R\$ 908.333,00 (Novecentos e oitenta mil trezentos e trinta e três reais)**. E para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado. Hamilton Silva. *Oficial de Justiça Avaliador.*