



**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**

**MANDADO N.º 001.2022/054965-7**

Aos dois dias do mês de *fevereiro* do ano de dois mil e vinte e três, à Rua Florinéia n.º 240 – *Água Fria* – Zona Norte – CEP 02334-050, 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. Marco Antonio Barbosa de Freitas*, e respectivo Ofício da 5.ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, , nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Contratos**, processo n.º 1029882-89.2020.8.26.0001, Mandado n.º 001.2022/054965-7, proposta por **Centro Educacional Santa Filomena Ltda.**, em face de **Carlos Duarte J Ornelas**. 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:** *Um prédio e seu respectivo terreno situado à Rua Florinéia, sob o n.º 240, antigo 24, parte do lote 36 da quadra 10, no bairro da Água Fria, n. 8.º Subdistrito-Santana, desta capital, medindo 9,95 metros de frente, 25,50 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, e 9,95 metros nos fundos, perfazendo a área total de 253, 73 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a parte remanescente do lote 36, pertencente a Pedro Daniel Pinto do lado esquerdo com propriedade de Jorge Umino, e nos fundos com propriedade de Paulo Santinelli.*

3.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

*Contribuinte Municipal n.º 070.169.0001-0, Livro n.º 02, Registro Geral, matrícula n.º 48.809, fichas 01 a 03 frente e verso, Certidão do 3.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.*

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Florinéia n.º 240, Água Fria, CEP: 02334-050 – São Paulo/Capital, conforme certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU.

**ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Da vistoria constatei que no local o prédio foi edificado, entretanto sem obter êxito na vistoria interna, considerando a dimensão, a localização e padrão construtivo.

**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.

- ÍNDICES DE VALORES:** 1. índices e custos da construção: site: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) ;
2. Guia de Negócios Imobiliário;
  3. Consulta Valor Venal de Referência; e,
  4. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, fonte [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br);

**FONTES DE PESQUISAS - PREÇOS PRATICADOS NO MERCADO:**

1. IMOBILIÁRIA VALOR REAL.  
Endereço: Rua Darzan, 210 – Santana - SP  
Valor estimado: R\$ 840.000,00(Oitocentos e quarenta mil reais)
2. BEYER IMÓVEIS – Rua Outeiro da Cruz, 79 – Jardim São Paulo - SP  
Valor Estimado: R\$ 830.000,00 (Oitocentos e trinta mil reais)
3. Sites Internet - Guia de Compra e Venda de imóveis com variações de preços:
  - 3.a R\$820.000,00 (Oitocentos e vinte mil reais)
  - 3.b R\$810.000,00 (Oitocentos e dez mil reais)
  - 3.c R\$800.000,00 (Oitocentos mil reais)

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

1. O signatário não foi atendido pelo executado não tendo como verificar a construção para definição do:
3. PADRÃO CONSTRUTIVO;
4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO; e
6. AVARIAS.

**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. O imóvel objeto do presente trabalho não foi inspecionado nem vistoriado in loco, não sendo vistoriado seu interior. Análises, opiniões e conclusões expressas no presente auto, são baseadas em documentos

constante dos autos, 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 contribuiram para a formação e convicção dos valores aqui expressos, **CONCLUO E AVALIO** o imóvel penhorado em **R\$ 820.000,00 (Oitocentos e vinte mil reais)**. E para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado. Hamilton Silva - *Oficial de Justiça Avaliador*