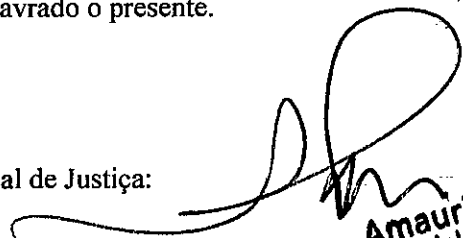


Auto de Avaliação

Ao primeiro dia do mês de novembro de dois mil e dezenove, comparecemos nós Oficial de Justiça ao final assinados, à Rua dos Capitães Mores, 346, Condomínio Edifício Milano e Torino, no Bairro da Mooca, nesta, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado nº 100.2019/041536-2, expedido nos autos da ação de Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais, processo nº 1064080-25.2015.8.26.0100/01, que Condomínio Edifício Milano e Torino move contra Gelson Dagnese, em andamento no Juízo de Direito da 38ª Vara Cível e respectivo Cartório. Preenchidas as formalidades legais, passamos a avaliar do Apartamento 12, localizado no primeiro andar do Edifício Milano – Bloco “A”, situado no endereço supramencionado, no 16º Subdistrito Mooca, com a área útil de 86,81 metros quadrados, área comum de 76,07 metros quadrados, já incluída uma vaga de garagem indeterminada localizada no 1º e 2º subsolo, a área total de 162,88 metros quadrados e fração ideal de 1,5911%, matriculado sob nº 137.538 do 7º Oficial de Registro de Imóvel de São Paulo. Foi consultado três imobiliárias: Personal Imóvel, na Rua dos Capitães-Mores, 175, no Bairro da Mooca, nesta; Campano Imóveis, 444, na Rua dos Capitães-Mores, 444, no mesmo bairro, e Castan Imóveis & Arquitetura, na Rua da Mooca, 2879, nesta. Ficou apurado que o valor de metro quadrado na região oscila entre R\$ 3.500,00 e R\$ 6.000,00, dependendo do diferencial do imóvel, tal como idade, estado de conservação, etc. Assim o valor mínimo seria de R\$ 303.835,00 e o máximo de R\$ 520.860,00. Trata-se de um condomínio construído em 2004, há 15 anos, que tem como diferenciais piscina, interfone, espaço kids, churrasqueira, salão de festas, sauna, academia e portaria. Por outro lado, o apartamento fica no primeiro andar com somente uma vaga de garagem e isso por si só desvaloriza o imóvel, apesar de relativamente novo. O valor venal de referência apontado no sítio da Prefeitura é de R\$ 434.799,00. Segundo os corretores consultados, o valor de mercado é sempre um pouco a cima desse valor de referência, e estaria na faixa de R\$ 450.000,00 a R\$ 480.000,00 já levando em conta todas as características supracitadas. Assim, **avaliamos o imóvel em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**. E, para constar foi lavrado o presente.

O Oficial de Justiça:



Amauri Karasek
Oficial de Justiça
Matr. 310.041

O Oficial de Justiça: