

1.



PODER JUDICIÁRIO SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº: 1004056-11.2024.8.26.0037 – 3ª Vara Cível.

Aos 08 de novembro de 2024, nesta cidade e Comarca de Araraquara-SP, após diligência/vistoria no endereço do imóvel, em cumprimento ao mandado n.º 037.2024/031971-6, expedido na ação de Execução promovida por **Parque Amábil** em face de **Lucas Pregnolo Sedenho** procedi a **AVALIAÇÃO** do bem indicado no mandado, objeto da matrícula n.º 140.603 do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Cidade, descrito na referida matrícula juntada às fls. 204 dos autos, como: “apartamento número n.º 304, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do bloco 07 do “PARQUE AMABILE”, situado na Av. Marginal do Córrego dos Martins (atualmente Rua Samuel Brasil Bueno), n.º 445, em Araraquara, com área real total de 89,676 metros quadrados, sendo 43,2 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,5 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e 33,976 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno e nas coisas de uso comum de 0,1764092%”. Constatei no local, que a área comum (condomínio) dispõe de bicicletário, espaço gourmet, playground, churrasqueira e portaria 24h com portão eletrônico. Não foi possível vistoriar a parte interna do apartamento, vez que em todas as diligências encontrei o mesmo fechado, estando o apartamento aparentemente vago, conforme certidão. Segundo informações colhidas com funcionários do condomínio e na internet, o apartamento é composto de dois quartos/dormitórios, um banheiro social, sala, cozinha com área de serviço/lavanderia. Ressalto que este Oficial de Justiça não tem conhecimento técnico especializado de avaliador ou corretor de imóveis, mas considerando tratar-se de imóvel com construção padrão, avaliei referido bem com base no preço médio de imóveis semelhantes colocados a venda em site de empresa especializada, conforme segue:

Parque Amabile, Araraquara, SP

Comprar imóveis Filtrar

10 Apartamentos à venda em Parque Amabile, Araraquara, SP

Ordenar por Padrão

Imagem	Localização	Código	Área	Quartos	Banheiros	Preço
	Jardim Quitandinha, Araraquara	cod: 38782	43,2 m²	2 dorms.	1	R\$ 160.000,00
	Jardim Quitandinha, Araraquara	cod: 38637	43,2 m²	2 dorms.	1	R\$ 140.000,00
	Jardim Quitandinha, Araraquara	cod: 36806	43,2 m²	2 dorms.	1	R\$ 180.000,00

<https://www.twimobiliaria.com.br/comprar/parque-amabile-araraquara-sp/apartamentos>

Assim, com base no preço médio dos imóveis semelhantes anunciados a venda e as características do bem penhorado, **AVALIEI referido bem em R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais).** Para constar, digitei e digitalizarei o presente auto/laudo que segue assinado digitalmente por mim, Oficial de Justiça.

Araraquara, 08 de novembro de 2024.

Oficial de Justiça _____
Mário Henrique Bassi – Mat. 354236-5 (assinado digitalmente)