

*Amauri S. Fernandes*

*Oficial de Justiça*

**AUTO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO**  
**Processo nº. 23159.94.2013.8.16.0001**

OBJETIVO: APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

AUTOR: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO STRAUSS PALACE

EXECUTADOS: DIEGO RODERS E THIAGO RODERS

IMÓVEIS: APARTAMENTO RESIDENCIAL E 3 GARAGENS

LOCAL: RUA SÃO PEDRO, 61 – AP. 1001 – CABRAL

DATA: 21 DE JANEIRO DE 2022

**I – VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.750.00,00 (Um milhão, Setecentos e Cinquenta Mil Reais).**

**II - DATA DA VISTORIA**

A vistoria ao imóvel foi realizada em 18 de Janeiro de 2.022, próximo das 12h. Foi realizada com a prerrogativa concedida no r. despacho (movimentação 463.1) uma vez que as chaves do apartamento estão na portaria do condomínio e o referido bem está vazio. Todo o ato foi acompanhado pelo funcionário do condomínio.

**III – DESCRIÇÃO DOS BENS**

Trata-se de 4 (quatro) bens imóveis residenciais, composto por um apartamento e 3 (três) garagens, conforme matrículas e vistoria abaixo:

**LOCALIZAÇÃO: Rua São Pedro, 61 – Cabral.**

**MATRÍCULA 01: Nº 55.356**

“Apartamento nº 1.001, localizado no 10º andar ou 13º pavimento do Edifício Strauss Palace, cuja unidade terá a área construída privativa coberta de 231,0100 m<sup>2</sup>, área construída de uso comum coberta de 50,6875 m<sup>2</sup>, área



construída total de 281,6975 m<sup>2</sup>; de frente para à Rua São Pedro, fazendo esquina com à Rua Belém. Indicação Fiscal nº 52.040.011.000 do Cadastro Municipal e demais características constantes na matrícula acima declinada”.

**VISTORIA:**

- ⇒ Edifício com salão de festas, playground e sala kids;
- ⇒ Apartamento com uma sala para dois ambientes, com sacada, teto em gesso e porcelanato no piso;
- ⇒ Lavabo com teto em gesso, piso porcelanato e pia;
- ⇒ Cozinha e área de serviço teto em gesso e piso em porcelanato;
- ⇒ Quarto de empregada e banheiro teto em gesso e piso em cerâmica;
- ⇒ Sala de jantar com churrasqueira e lareira, teto em gesso e piso em porcelanato;
- ⇒ 4 (quatro) quartos, sendo duas suítes; a primeira com pia, vaso sanitário e parte com porcelanato e parte piso bruto; a segunda com banheira, duas pias, vaso sanitário e parte com porcelanato e parte piso bruto. Piso dos quartos e corredor piso bruto;
- ⇒ Persianas elétricas nos quartos.

**VALOR AVALIADO (MATRÍCULA 01): R\$ 1.570.000,00**

**MATRÍCULA 02: Nº 55.357**

“Vaga de Garagem sob nº 35, localiza-se no 2º subsolo ou 1º pavimento do Edifício Strauss Palace, cuja vaga será do tipo simples (capacidade para um veículo), e terá a área construída privativa coberta de 10,0000 m<sup>2</sup>, área construída de uso comum coberta de 15,7653 m<sup>2</sup>, área construída total de 25,7653 m<sup>2</sup>; de frente para à Rua São Pedro, fazendo esquina com à Rua Belém. Indicação Fiscal nº 52.040.011.000 do Cadastro Municipal e demais características constantes na matrícula acima declinada”.

**VISTORIA:**

- ⇒ Vaga de garagem com boa área de manobra.

**VALOR AVALIADO (MATRÍCULA 02): R\$ 60.000,00**

**MATRÍCULA 03: Nº 55.358**

“Vaga de Garagem sob nºs 7/11, localiza-se no 1º subsolo ou 2º pavimento do Edifício Strauss Palace, cuja vaga será do tipo dupla (capacidade para dois veículos), e terá a área construída privativa coberta de 20,0000 m<sup>2</sup>, área construída de uso comum coberta de 31,5306 m<sup>2</sup>, área construída total de 51,5306 m<sup>2</sup>; de frente para à Rua São Pedro, fazendo esquina com à Rua Belém. Indicação Fiscal nº 52.040.011.000 do Cadastro Municipal e demais características constantes na matrícula acima declinada”.

**VISTORIA:**

- ⇒ Vagas encostadas na parede do lado esquerdo de quem olha de frente.

**VALOR AVALIADO (MATRÍCULA 03): R\$ 120.000,00**



#### **IV – DATA DE REFERÊNCIA / DIA DA AVALIAÇÃO**

21 de janeiro de 2022.

#### **V – MÉTODO UTILIZADO**

O trabalho de avaliação teve seu valor auferido pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

#### **VI – CONSIDERAÇÕES GERAIS**

Existem quatro averbações nas matrículas (AV-1/M-55.356, Protocolo nº 212.518; R-2/M-55.356, Protocolo nº 212.528; AV-03-55-356, Protocolo nº 236.505 e AV-6-55.356, Protocolo nº 352.727); as duas primeiras ações judiciais contra construtora e as outras duas contra os executados.

#### **VII – ANEXO FOTOGRAFIAS**

Do que para constar lavrei o presente auto.

**AMAURI S. FERNANDES**

Oficial de Justiça

Matrícula 7375

