



PODER JUDICIÁRIO SÃO PAULO

AUTO DE AVALIAÇÃO E LAUDO

Aos 18 dias do mês de outubro de 2022, nesta comarca de São Paulo, Capital, compareci eu, Oficial de Justiça infra-assinado, à R. Paim, 235, Apto 1707, a fim de dar cumprimento ao r. mandado anexo, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível do Fórum Central desta Capital e respectivo Cartório, nos autos do Processo 1113205-49.2021.8.26.0100

Natureza: Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício

De: Condomínio Edifício XIV Bis

Contra: Maria da Conceição Dias

Depois de preenchidas as formalidades legais, passei a proceder à avaliação do seguinte bem: apartamento nº 1707, localizado no 17º pavimento ou 18º andar do edifício XIV Bis, situado na Rua Paim, nº 235, no 17º subdistrito – Bela Vista, possui a área total de 81,86m², área privativa de construção 66,68m², área comum do edifício de 15,18m², correspondendo-lhe como parte ideal do terreno (0,2925%) 4,21m², e a quota de despesas de 0,3010%, tudo conforme matrícula nº 155.425 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Conforme determinado às folhas 415 dos autos, bem como nos termos do art. 872 do CPC, e do parecer da E.CGJ nos autos do processo 2021/00066062, apresento neste auto o laudo de avaliação por estimativa do bem já mencionado.

Quanto à descrição do bem, além daquela constante na matrícula, cumpre informar que o imóvel é composto de um pequeno hall de entrada, sala, 2 quartos, cozinha, 2 banheiros, área de serviço e um pequeno cômodo de depósito. Encontra-se em bom estado de uso e conservação, tendo sido objeto de reforma e pintura relativamente recentes, conforme a executada, que porém não soube precisar a data da mesma. Há apenas alguns pontos de mofo no depósito e uma pequena parte do teto, decorrentes aparentemente de umidade. Fotos abaixo:













































PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

Quanto ao valor do bem, nos termos do quanto determinado pelo MM. Juiz do feito às fls. 415 dos autos, bem como nos termos do art. 872 do CPC, e do parecer da E.CGJ nos autos do processo 2021/00066062, para chegar ao valor do imóvel utilizei como base o valor de outras unidades residenciais similares à venda no condomínio.

Deste modo, busquei na “internet” ao menos 3 ofertas de unidades residenciais similares no local, encontrando as seguintes:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-66m2-id-2568332942/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-60m2-venda-RS340000-id-2572055188/>

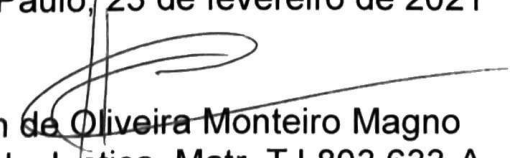
<https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-paim-bela-vista-sao-paulo-2-quartos-82m2/138dg95>

Somei então os valores das 3 unidades (R\$ 435.000,00, R\$ 340.000,00, e R\$ 350.000,00), chegando a um total de R\$ 1.125.000,00. Dividindo-se este valor pelo total de unidades (3), cheguei ao valor médio da unidade no local de R\$ 375.000,00.

Concluindo, levando em conta os valores encontrados nas ofertas mencionadas, bem como os critérios já mencionados, está este Oficial convencido que é correto estimar o valor do bem penhorado em R\$ 375.000,00 (Trezentos e Setenta e Cinco Mil Reais).

Nada mais havendo a acrescentar, encerro este auto. O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2021


Harlen de Oliveira Monteiro Magno
Oficial de Justiça, Matr. TJ 803.633-A