

Auto de Avaliação

Aos 17 de abril de 2025, em cumprimento ao mandado nº 562.2025/009089-1, expedido pela 12ª Vara Cível – Foro de Santos, nos autos de Execução de Título Extrajudicial – Locação de Imóvel, requerido por Ana Catharina Hyppolito Vicentini contra Vasco Bandeira Paiva, compareci na Avenida Paulista, 2239, apto. 42, Bela Vista, São Paulo – SP.

Imóvel: Apartamento 42, localizado no 4º andar ou 6º pavimento do Edifício Maria Cristina, localizado na Avenida Paulista, 2239, integrante do Conjunto Arquitetônico denominado Edifício Três Marias, no 34º Subdistrito, Cerqueira Cesar, desta cidade de São Paulo, com área útil de 197,68 m² correspondendo-lhe a fração ideal de 1,14318%. O apartamento possui três quartos, dois banheiros, sala ampla, cozinha, área de serviço e dependências de empregada, se encontra em razoável estado de conservação, apresenta algumas infiltrações na cozinha e banheiro de empregada, não passou por reformas recentes. Não possui vaga de garagem.

Infraestrutura do Condomínio: Edifício, construído em 1952, conta com portaria presencial 24 horas, 02 apartamentos por andar, com elevadores independentes e lojas no térreo.

Infraestrutura Urbana: O imóvel se encontra em via pública pavimentada, com iluminação pública, no centro financeiro da cidade, com excelente estrutura urbana, estação de metrô com entrada em frente ao edifício, atendido por muitas linhas de ônibus e boa rede viária. Nas imediações variados comércios e serviços, escolas, teatros, cinemas e hospitais.

Avaliação: Feita através de pesquisa em sites de comercialização de imóveis: Vila Real e Quinto Andar, com método comparativo de imóveis próximos e semelhantes. Cheguei ao valor médio praticado na região e levando em consideração os quesitos acima, avalio o imóvel em R\$1.760.000,00 (hum milhão, setecentos e sessenta mil reais)


Celeste de Lourdes S.Almeida
Oficial de Justiça