AUTO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Aos 04 (quatro) dias do mês de Setembro de 2024 (Dois mil e Vinte e Quatro) nesta cidade e Comarca de São Paulo, em cumprimento ao mandado n º 100.2024/052852-1 do MM. Juiz de Direito da 22ª Vara Cível- Foro Central Cível, extraído dos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial- Despesas Condominiais, Processo nº 1019572-23.2017.8.26.0100, que Condomínio Residencial Pires de Campos move contra Valdeir Custódio dos Santos, observadas as formalidades legais, PROCEDI À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL localizado à Rua Pires de Campos, 33, apto. 55, bloco C - Água Rasa, São Paulo - SP, 03182-020º.

Trata-se de um apartamento de 38m² (trinta e oito) metros quadrados, com uma vaga de garagem sem demarcação, conforme consta à fl. 282 dos autos (escritura não apresentada).

O imóvel é composto por:

- SALA DE ESTAR/ JANTAR: piso em cerâmica e paredes em pintura;

- DORMITÓRIO: piso em cerâmica e paredes em pintura;

- COZINHA/ ÁREA DE SERVIÇO: piso e paredes revestidos em cerâmica, com armário (não planejado) sob a pia da cozinha, tanque em louça branca na área de serviço;

- Banheiro: piso e paredes revestidos em cerâmica, sem fechamento no box, sem armários e peças sanitárias (lavatório e vaso sanitário) em louça off- white.

Construído no ano 2000 (há 24 anos), o condomínio é composto por três torres semelhantes, cada uma com dois elevadores. Possui portaria 24H, quadra poliesportiva, academia, salão de festas e brinquedoteca.

A região é amplamente urbanizada, servida por rede de água/ esgoto, energia, internet e gás. Nas proximidades há grande oferta de serviços e comércios locais com escolas, hospitais (infantil e geral), restaurantes e teatro. Também há grande oferta de transporte público, sendo fácil o acesso às principais avenidas do bairro e à rede metroviária.

O aspecto geral do imóvel é compatível com a idade de construção, não aparentando ter sido submetido a reformas ou modernizações e não visualizei, na ocasião da diligência, nenhum ponto de infiltração, rachaduras, trincas ou bolhas na pintura. Assim, considerando o estado atual do imóvel, sua metragem quadrada, sua localização e os valores de imóveis da mesma região geoeconômica onde se situa o bem com características similares ("Método Comparativo de Mercado"), avalio o imóvel em R$ 310.000,00(Trezentos e dez mil reais).

Fontes de pesquisa: sites das imobiliárias:

- Viva Real: www.vivareal.com.br/
- Loft: www.loft.com.br
- Quinto andar: www.quintoandar.com.br
- 123i: www.123i.com.br

Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado (digitalmente).