



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tj.sp.gov.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

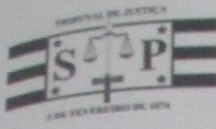
**AUTO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Processo Físico nº: 0086363-79.2003.8.26.0100  
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Condomínio  
Requerente: Condomínio Edifício Cidade de Mimes  
Requerido: Celeste de Oliveira  
Situação do Mandado: Cumprido - Ato positivo  
Oficial de Justiça: Denis Barros Moura (22138)

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Aos 3 (três) dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezesseis nesta cidade e Comarca de São Paulo, no endereço sito à Praça Ministro Costa Manso, 12 – apto 705 - Edifício Cidade de Mimes, no Bairro do Glicério, em cumprimento ao mandado n.º 100.2016/050614-9 do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, processo n.º 0086363-79.2003.8.26.0100, extraído dos autos da ação de procedimento comum – condomínio que Condomínio Cidade de Mimes move em desfavor a Celeste de Oliveira e após observadas as formalidades legais procedi a avaliação do imóvel supra situado à Praça Ministro Costa Manso, 12 – apto 705 no 2º Subdistrito – Liberdade matrícula n.º 86.103 – ficha 1 – livro 2 – Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital. O imóvel, objeto desta avaliação, possui área privativa de 24,49m<sup>2</sup>, área comum de 5,34m<sup>2</sup>, área construída de 29,83m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,75% do terreno. É uma denominada quitinete composta de sala/quarto e banheiro. Não possui cozinha separada sendo que um espaço no corredor de entrada faz as vezes de uma pequena cozinha com pia e torneira. É uma típica quitinete do pool imobiliário dos anos 70/80. O acabamento interno é reboco e possui azulejo no banheiro. Pouca iluminação no banheiro. Há necessidade de limpeza, pintura e reparos gerais. O prédio onde se localizada o bem tem aproximadamente 45 anos de construção com elevador apresentando sérios defeitos e oito apartamentos por andar. Portaria 24 horas. O terreno se localiza em uma área com as seguintes características: local denominado baixo Glicério servido por intenso comércio nos arredores, padarias, açougues, farmácia, escola pública contudo, como é sabido, o baixo Glicério carece de segurança pública. Tal situação tem expressiva piora à noite mas há notícia de melhorias nos últimos anos. O imóvel encontra-se em razoável estado de conservação não se evidenciando infiltrações e vazamentos importantes. Instalação elétrica antiga. Noto que este oficial ficou preso no elevador por 2 vezes quando da realização da presente avaliação denotando problemas na manutenção dos equipamentos nas áreas comuns. O valor do condomínio da unidade é de R\$ 263,00 (duzentos e sessenta e três reais). Fotos anexa. Avalio o imóvel em 105.000,00 (cento e cinco mil reais). A avaliação foi baseada em valores de imóveis da mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, usando como fonte de pesquisa





590

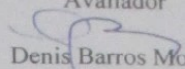
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 611/613, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6070/71/73, São Paulo-SP - E-mail: sp2cv@tj.sp.gov.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

os sites imóveis.com; zap imóveis, olx.com e visitação a prédios vizinhos. O método de avaliação foi comparativo. Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue assinado.

Avaliador

  
Denis Barros Moura

Oficial de justiça – matrícula 310.209

Mandado n.º 100.2016/050614-9  
São Paulo 10 de agosto de 2016