

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****38ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1092007-87.2020.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Mansão La Fontaine**
 Executado: **Espólio de Jose Pinto Órfão**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Rômulo de Assis Machado (25272)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 100.2022/023097-7 dirigi-me Rua Pedroso Alvarenga 147/157, no dia 09/06/22, às 13:40 hrs, e aí sendo PROCEDI A AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO DA UNIDADE 21 pelo preço final médio de R\$1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais). Compareci no local e fui acompanhado pelo zelador Garrido que, através de um chaveiro, abriu o imóvel para avaliação.

Trata-se de um apartamento que, segundo fls 148, possui: 124,700m² de área útil; 33,545m² de área comum e 158,245m² de área total.

Como características do imóvel há: 1 vaga de garagem que fica no andar térreo do prédio (ou seja, é parcialmente coberta); 3 dormitórios, dormitório de empregada com 1 banheiro; uma cozinha. O prédio tem 16 andares, sendo 4 apartamentos por andar. Como área de lazer, há no condomínio um salão de festas; uma academia pequena e um "playground" pequeno. Não há piscina.

Entrei no apartamento que se encontra NÃO REFORMADO, no seu estado original. O prédio é antigo. O piso é de "taco"; os armários dos quartos são antigos; as estruturas das janelas são antigas; os porcelanatos e metais dos banheiros e cozinha também são antigos. Segundo informação do zelador, o último apartamento não reformado foi vendido por R\$ 1.300.000.00. Segundo o zelador, não há apartamentos à venda no momento.

Consultando o site <https://www.terra.com.br/economia/infograficos/preco-metro-quadrado-sp/> no dia 12/06/22, às 20:10 hrs, constatei que o metro quadrado do bairro "Itaim Bibi" está no


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
38ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro -
 CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

valor médio de R\$9.400,00.



Multiplicando-se a metragem total de 158,245m², pelo valor médio do metro quadrado em R\$9.400,00, encontra-se o valor total de R\$1.487.503,00.

Contudo, encontrei anúncios de apartamentos com metragem parecidas na mesma rua que variaram de R\$1.040.000,00; de R\$1.270.000,00; de R\$1.500.000,00 (reformado), conforme links abaixo.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-134m2-venda-RS1040000-id-2545785863/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1270000-id-2551119603/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1500000-id-2529299956/>

Assim, tendo em vista a necessidade de uma grande reforma do apartamento, o histórico de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

38ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

venda no mesmo prédio e avaliações de outros imóveis na região, avalio o imóvel no preço final médio de R\$1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais)

Nada mais.

Devolvo o mandado para os devidos fins.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 12 de junho de 2022.

Número de Cotas: 1 ato – guia 279439 – R\$95,91