



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

AUTO DE AVALIAÇÃO E LAUDO

Aos 17 dias do mês de setembro de 2025, nesta comarca de São Paulo, Capital, compareci eu, Oficial de Justiça infra-assinado, à R. Martinho Prado, 127, apto. 55, a fim de dar cumprimento ao r. mandado anexo, expedido pelo MMA. Juíza da 1ª Vara de Família e Sucessões do Fórum da Comarca de Jacareí e respectivo Cartório, nos autos do Processo 1008515-43.2019.8.26.0292

Natureza: Arrolamento Comum - Inventário e Partilha
De: Condomínio Edifício Vesper e outros
Contra: Leidemira Ferreira Zamella

Depois de preenchidas as formalidades legais, passei a proceder à avaliação do seguinte bem: Apartamento nº 55, no 5º andar ou 10º pavimento do EDIFÍCIO VESPER, à rua Martinho Prado nº 127, no 17º Subdistrito Bela Vista, abrangendo a área privativa de 71,50m², já incluída a área comum correspondendo-lhe uma cota parte ideal de 0,7150% no terreno e coisas comuns do condomínio, tudo conforme matrícula nº 24.554 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - Capital/SP.

Conforme determinado às folhas 223 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.



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

Quanto à descrição do bem, além daquela constante na matrícula, cumpre informar que o imóvel conta com 1 sala, 1 banheiro, 2 quartos, cozinha, e área de serviço. O piso, a pintura, paredes, parte elétrica e hidráulica, e o imóvel como um todo, encontram-se em mau estado de uso e conservação, necessitando de extensa reforma. Fotos anexas ao final.

Quanto ao valor do bem, 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 busquei na “internet” ao menos 3 ofertas de unidades residenciais similares, encontrando as seguintes (todas no mesmo condomínio, e todas com metragem quadrada similar ao do imóvel avaliado):

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-sp-sao-paulo-bela-vista-70m2-RS549000/id-16678829/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-70m2-id-2838061621/>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-reformado-e-mobiliado-na-bela-vista-2987339089.html>

Somei então os valores de venda anunciados para cada um daqueles 3 imóveis (R\$ 549.000,00, R\$ 480.000,00, e R\$ 449.000,00), chegando a um total de R\$ 1.478.000,00. Dividindo-se este valor pelo total de unidades (3), cheguei ao valor médio da unidade no local de R\$ 492.666,66. Considerando o mau estado do imóvel, já mencionado, entendo cabível aplicar um redutor de 10% a este valor, obtendo-se assim o valor de R\$ 443.400,00, não havendo, s.m.j., outros fatores aptos a modificar essa estimativa. Capturas de tela dos anúncios que serviram de base à avaliação anexas ao final.



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

Concluindo, levando em conta os valores indicados nos anúncios encontrados, bem como os critérios já mencionados, está este Oficial convencido que é correto estimar o valor do bem penhorado em R\$ 443.400,00 (Quatrocentos e Quarenta e Três Mil e Quatrocentos Reais).

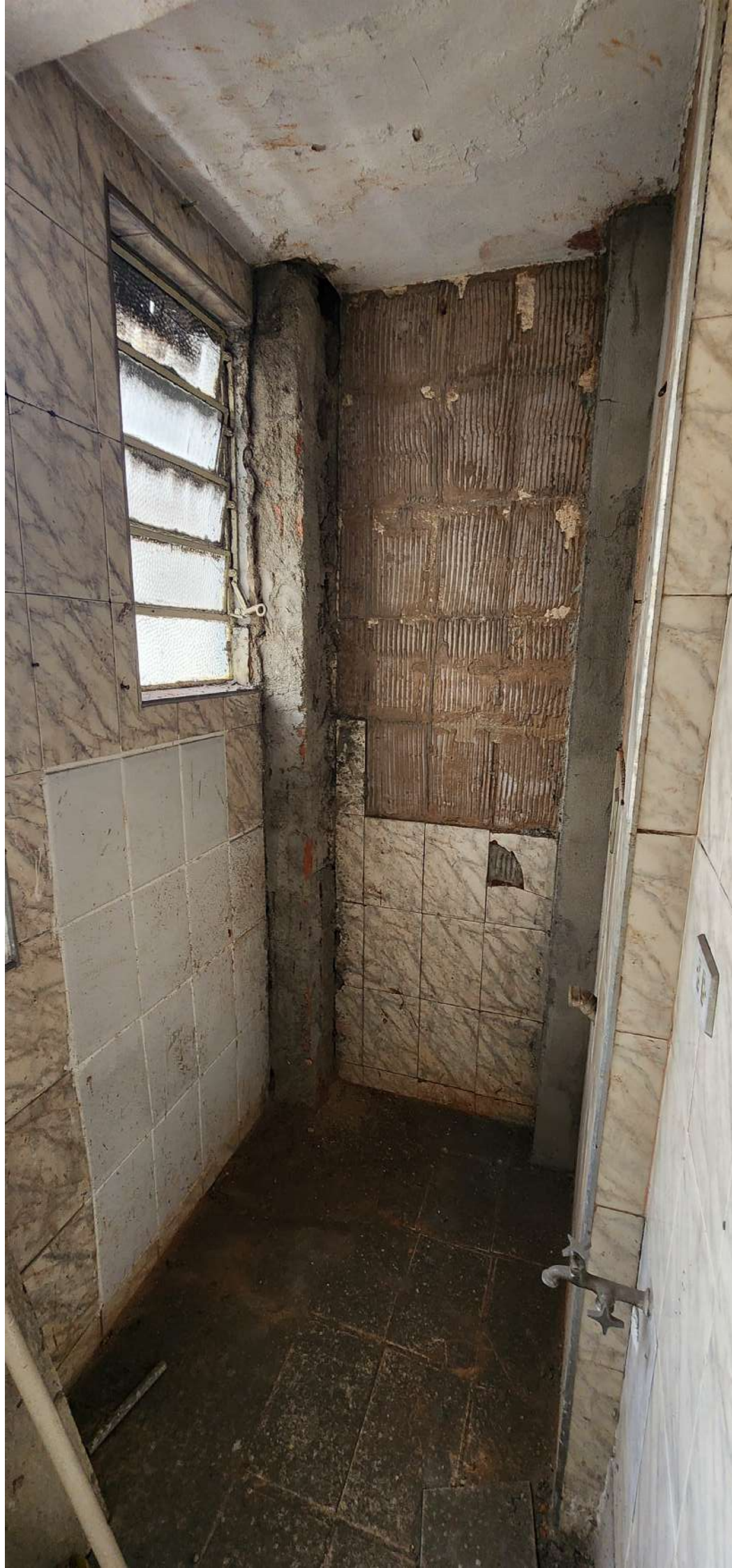
Nada mais havendo a acrescentar, encerro este auto. O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 20 de outubro de 2025

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















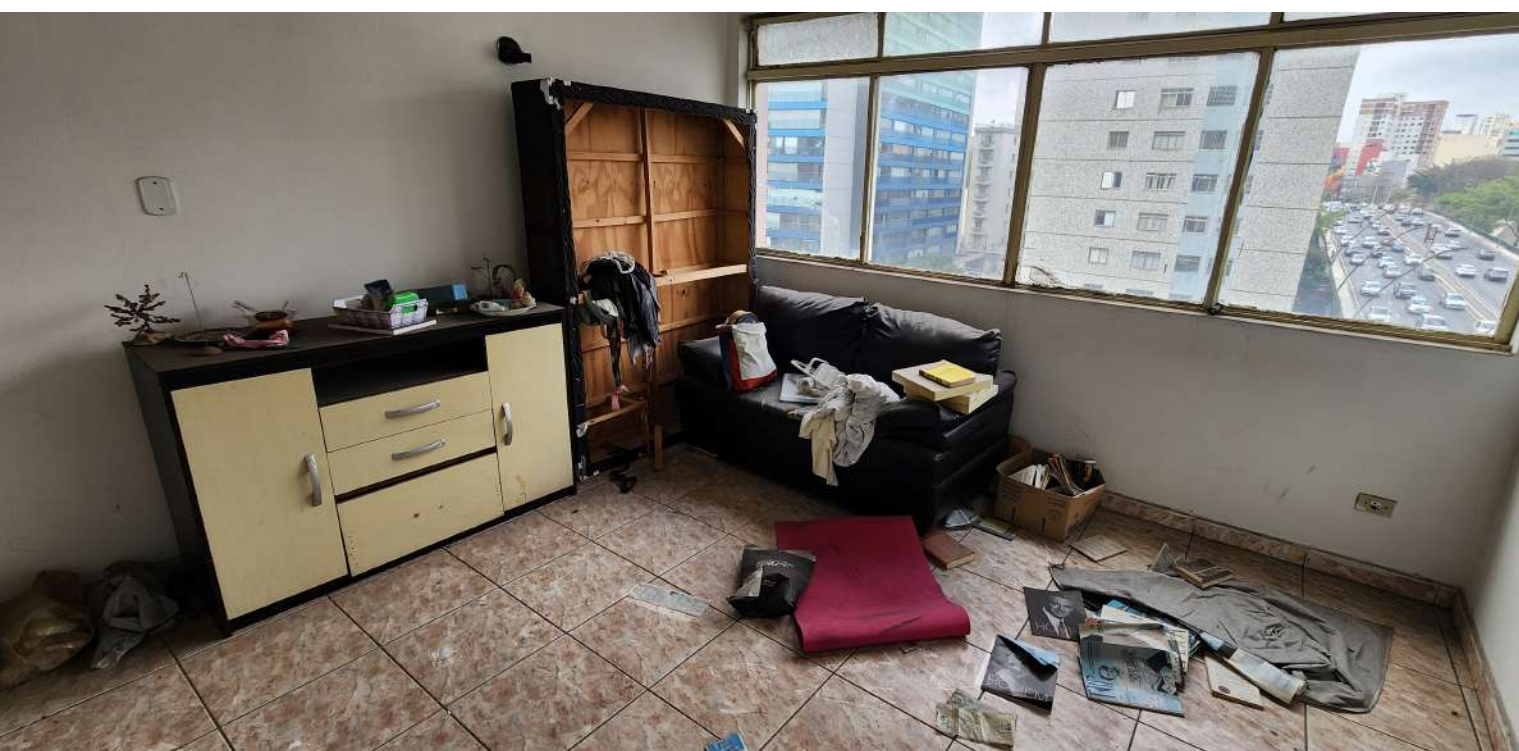


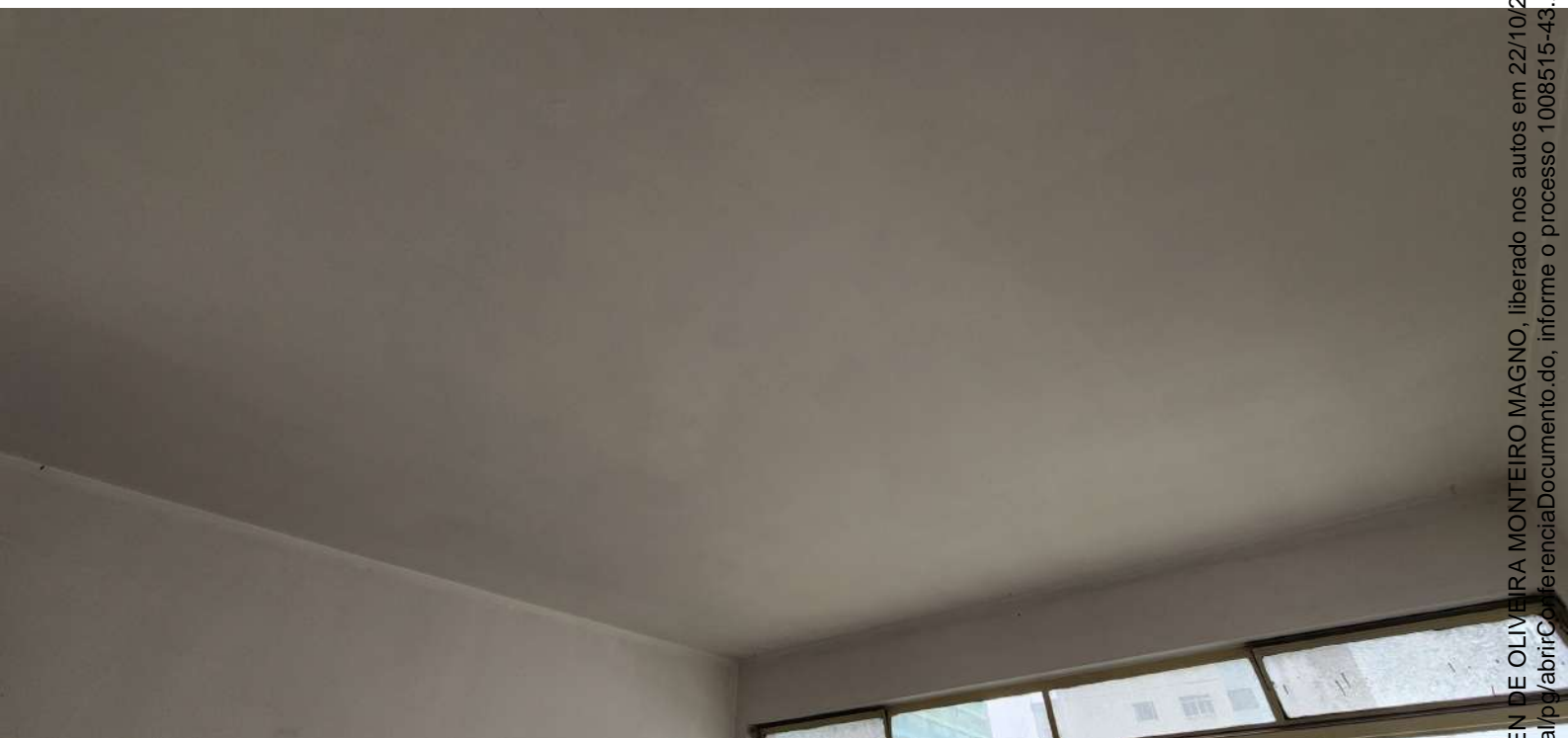
















Anúncio 18 Fotos Mapa



Home > Brasil > SP > São Paulo > Zona Central > Bela Vista > Rua Martinho Prado

Venda R\$ 549.000

Ver parcelas

Condomínio R\$ 550/mês • IPTU R\$ --



Área útil 70m² Área total 70m² Quartos 2 Banheiros 1 Garagens --

Apartamento

Apartamento com 2 quartos à venda na Rua Martinho Prado, Bela Vista, São Paulo

Descrição

Última atualização: 29/09/2025 às 17:24h | Ref: RE35019

Apartamento para venda 70m², 2 dormitórios - Bela Vista

Este espaçoso apartamento está disponível para venda na Bela Vista. Com 2 dormitórios, é perfeito para quem busca conforto e praticidade.

O apartamento oferece uma bela vista e está localizado em uma região privilegiada, com fácil acesso a comércios, serviços e opções de lazer.

Os dormitórios são amplos e arejados, proporcionando um ambiente tranquilo para descanso. A sala de estar é espaçosa e convidativa, ideal para receber amigos e familiares.

Além disso, o apartamento conta com uma cozinha funcional, perfeita para preparar refeições deliciosas.

Não perca a oportunidade de adquirir este apartamento na Bela Vista. Entre em contato para mais informações e agende uma visita para conhecer pessoalmente todas as vantagens que este imóvel tem a oferecer.

Área privativa

- Área de serviço Armário(s) embutido(s) Sala de jantar

Área comum

- Elevador(es) Portaria 24h

Fale com o anunciante

Mensagem Agendar visita

Digite seu nome

Digite seu email

(xx) xxxxx-xxxx

Olá, gostaria de mais informações sobre este imóvel.

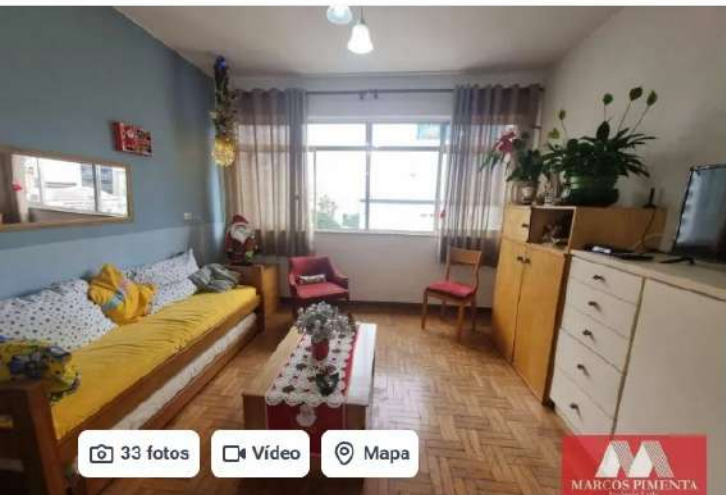
Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos Termos de Uso e Política de Privacidade.

(11) 9532... Ver WhatsApp

Anunciante Gold Real Estate Sp

CRECI 35282 - J Desde janeiro de 2023 no Chaves na Mão 5931 imóveis cadastrados



33 fotos Vídeo Mapa



Marcos Pimenta Imóveis

4.4/5 (13 classificações) 1.687 imóveis cadastrados

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Bela Vista / Rua Martinho Prado

Para comprar

Valores

Venda R\$ 480.000 Condomínio R\$ 549/mês IPTU Isento

Preço abaixo do mercado

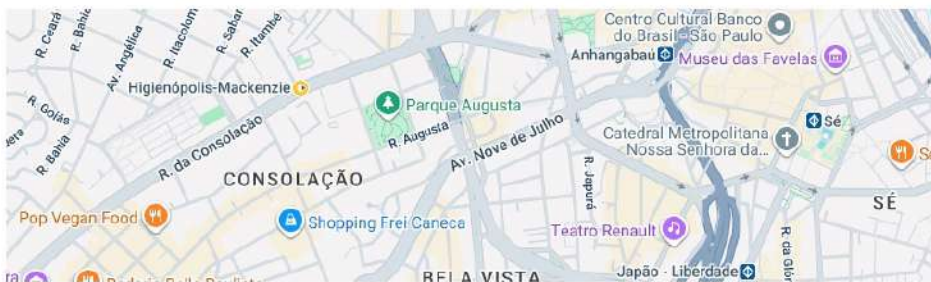
Características

- 70 m², 2 quartos, 1 banheiro, Elevador, Portaria 24h, Cozinha

Todas as características

Localização

Rua Martinho Prado, 127 - Bela Vista, São Paulo - SP



Análise do preço

Conteúdo exclusivo do app

Consideramos imóveis similares a esse para esta análise.



Aponte a câmera para o QR Code e baixe o app.

Apartamento com 2 Quartos à venda, 70m² - Bela Vista

(Código do anunciante: AP4031 | Código no Zap: 2838061621)

OPORTUNIDADE DE 2 DORMITÓRIOS PRÓXIMO A AUGUSTA E AVANHANDAVA!!!

Apartamento com 2 dormitórios, sala espaçosa, banheiro social, cozinha, área de serviço e lavabo. Imóvel de frente, recebe sol o dia inteiro, janela grande na sala, bem arejado e em bom estado.

Envie uma mensagem

Input fields for name, email, and phone number.

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Martinho Prado, 127 - Bela Vista, São Paulo - SP que encontramos no Zap.

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa Política de privacidade.

Fale com o anunciante

(11) 4210-... Ver telefone

WhatsApp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HARLEN DE OLIVEIRA MONTEIRO MAGNO, liberado nos autos em 22/10/2025 às 14:02. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008515-43.2019.8.26.0292 e código 4P...



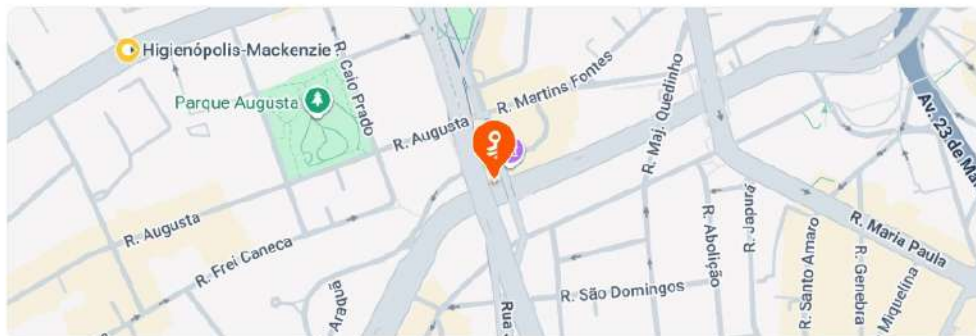
Apartamento · 55m² · 2 quartos

Venda R\$ 449.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 550 IPTU R\$

📍 Martinho Prado 127, Bela Vista, São Paulo



- 📏
70 m² tot.
- 📐
55 m² útil
- 🚿
1 banheiro
- 🛏
2 quartos
- 📅
61 anos

Apartamento Reformado e Mobiliado na BELA VISTA

Apartamento maravilhoso, reformado e mobiliado, no bairro da Bela Vista, para quem procura pronto para morar, esse encantador apartamento tem 55 m² de área útil, distribuído em , 2 dormitórios amplos, 1 sala com varanda, 1 banheiro, cozinha e área de serviço, todo equipado com muito bom gosto.

Não possui vaga de garagem.Com sua localização privilegiada em Bela Vista,São Paulo,SP, este imóvel oferece acesso fácil

[Ler descrição completa ▾](#)

Contate o anunciante

Mensagem

Olá! Quero ser contactado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar ✉

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade