

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte dias do mês de julho do ano de 2026, nesta Comarca de São Paulo/SP, compareci eu, Oficial de Justiça infra-assinado, à avenida Nove de Julho, número 1030, apartamento 13, Bela Vista, São Paulo/SP, a fim de dar cumprimento ao r. mandado, junto, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível e respectivo Cartório, do Fórum João Mendes Júnior, nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, que Condomínio Edifício Maracaí-Guaporé, Proc. nº 1084908-32.2021.8.26.0100, move contra Amilton da Silva, depois de preenchidas as formalidades legais, PASSEI A PROCEDER A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 116.318, DO 4º CRI DE SÃO PAULO/SP. Segundo pesquisa realizada com o zelador do condomínio onde se situa o imóvel objeto da ação, realizada no dia 18/06/2026 às 16h28min, cujo zelador se identificou pelo nome ADEMÁRIO JESUS MATOS, o imóvel em questão possui um (01) dormitório, área de serviço, cozinha, um (01) banheiro, uma (01) sala, não possui vaga de garagem, com valor da cota condominial de R\$600,00 (seiscentos reais), com valor de IPTU de R\$320.00 (trezentos e vinte reais). O zelador informou ainda que o preço médio dos apartamentos do condomínio, para a venda, é de aproximadamente **R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)**, conforme a média aproximada das últimas unidades vendidas e semelhantes no condomínio. O zelador supra informou ainda que o imóvel em questão necessita de reformas em geral, principalmente no sistema hidráulico e elétrico que se encontram em péssimas condições. Segundo minha consulta, o imóvel foi finalizado no ano de 1965. Considerando as consultas realizadas nos sites de avaliação de imóveis: No site **ZAP IMÓVEIS**, o valor avaliado do imóvel em questão varia entre **R\$390.437,40 (trezentos e noventa mil, quatrocentos e trinta e sete reais e quarenta centavos)** e **R\$546.987,00 (quinhentos e quarenta e seis mil e novecentos e oitenta e sete reais)**. No site **VIVAREAL** pelos mesmos valores da ZAP IMÓVEIS. No site **APTO.VC**, o valor avaliado do imóvel em questão varia entre **R\$478.200,00 (quatrocentos e setenta e oito mil e duzentos reais)** e **R\$597.750,00 (quinhentos e noventa e sete mil e setecentos e cinquenta reais)**. No site **OLX**, o valor do imóvel em questão varia entre **R\$410.266,48 (quatrocentos e dez mil, duzentos e sessenta e seis reais e quarenta e oito centavos)** e **R\$574.766,40 (quinhentos e setenta e quatro mil, setecentos e sessenta e seis reais e quarenta centavos)**. No site **QUINTO ANDAR**, o valor do imóvel em questão varia entre **R\$317.500,00 (trezentos e dezessete mil e quinhentos reais)** e **R\$362.000,00 (trezentos e sessenta e dois mil reais)**. Considerando que segundo informações do zelador do condomínio, Sr. ADEMÁRIO JESUS MATOS, que conhece detalhadamente o estado de conservação e uso do apartamento em questão, conforme descrito supra, levarei em conta somente os menores valores de avaliação dos sites consultados. Finalmente, realizando a média de todos os valores obtidos do referido imóvel, incluindo o valor explicitado pelo Sr. Zelador, **AVALIO O IMÓVEL EM QUESTÃO,**