

PODER JUDICIÁRIO SÃO PAULO

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc. 1009840-27.2020.8.26.0451

4ª Vara Cível

Aos 4 dias do mês de setembro de 2023, a fim de dar cumprimento ao Mandado nº 451.2023/030036-3, expedido nos Autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PIRACICABA III em face de JULIANA APARECIDA CARNEIRO, procedi a AVALIAÇÃO do apartamento nº 34 do bloco 27 do condomínio Residencial Piracicaba III, situado na Rua Corcovado nº 3543/3600, município de Piracicaba-SP, objeto da matrícula nº 100.792 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.

Descrição do bem

Em diligência no local constatei estar o imóvel aparentemente desocupado, o que confirmei com a moradora do apartamento vizinho (nº 33), Sra. Adriana, a qual declarou que a requerida mudou-se para endereço ignorado, não sendo portanto possível a inspeção na área interna, todavia procedi a avaliação indireta.

Avaliação

Tendo em vista que se trata de imóvel construído e adquirido através de programa de habitação instituído pelo poder público e voltado à população de baixa renda, a comercialização das unidades é vedada até a quitação do financiamento, razão pela qual não foi possível localizar imóveis a venda no mesmo condomínio ou em empreendimentos similares uma vez que sobre todos estes recaem as mesmas restrições por estarem na mesma situação, o que inviabilizou a avaliação pelo método comparativo de dados de mercado.

Todavia, como consta da matrícula que o bem fora adquirido em novembro de 2013 pelo valor de R\$ 53.955,80 (fls. 254 dos autos), não havendo indícios de alterações

relevantes a justificar qualquer valorização ou depreciação, procedi a avaliação pelo valor de aquisição atualizado de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme segue:

Valor de compra (novembro de 2013)	Fator inicial (novembro de 2013)	Fator final (agosto de 2023)	Valor atualizado (agosto de 2023)
53.955,80	51,881509	92,169515	95.854,57

Assim, considerando a impossibilidade de acesso e conseqüentemente da vistoria da área interna, procedi a avaliação indireta do imóvel objeto do presente no valor estimado de R\$ 95.854,57 (noventa e cinco mil oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos).

Gleison Luis Zambon
Oficial de Justiça