



PLANILHA DE APURAÇÃO DO VALOR MÉDIO PARA FINS DE AVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO

Processo nº: 1008477-43.2024.8.26.0005

Exequente: Condomínio Residencial Juan Castro

Executada: Daiana Silva de Sousa

I. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Item	Descrição
Condomínio	Condomínio Residencial Juan Castro
Endereço	Rua Othonieu Bispo Cardoso, nº 199 – Vila São Francisco – São Paulo/SP
Unidade	Apartamento nº 33
Matrícula	nº 238.753 – 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

II. ESTIMATIVAS DE VALOR DE MERCADO

Nº	Origem da Avaliação	Critério Utilizado	Valor Considerado (R\$)
01	Avaliação indireta – Oficial de Justiça (fls. 392)	Limite inferior da faixa de mercado apurada	R\$ 262.000,00
02	Avaliação indireta – Oficial de Justiça (fls. 392)	Limite superior da faixa de mercado apurada	R\$ 310.000,00
03	Estimativa mercadológica – pesquisa imobiliária (fls. 404/406)	Média recomendada de mercado	R\$ 375.500,00





III. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Descrição	Valor (R\$)
Soma dos valores considerados	R\$ 947.500,00
Quantidade de referências utilizadas	03
VALOR MÉDIO APURADO	R\$ 315.833,33

IV. VALOR SUGERIDO PARA FINS DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Considerando:

- a estimativa realizada pelo Sr. Oficial de Justiça, dotada de fé pública;
- a pesquisa mercadológica atualizada juntada aos autos;
- e o critério objetivo do valor médio das avaliações,

sugere-se a adoção do valor de R\$ 315.833,33 (trezentos e quinze mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) como valor de avaliação do bem penhorado, para fins de prosseguimento dos atos expropriatórios.

