


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
10ª VARA CÍVEL

 Praça João Mendes s/nº, 7º andar - salas nº 712/718-719/721, Centro -
 CEP 01501-900, Fone: 21716111, São Paulo-SP - E-mail:
 sp10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0202187-71.2012.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Anna Carolina Botelho Junqueira Franco**
 Requerido: **Maria Filomena Pinhal Arrabaça e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Julio César Silveira (37736)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 100.2021/047138-6 dirigi-me ao endereço: Rua Salto Grande, nº 36, onde pude constatar que o imóvel existente no local é do tipo “casa” e é ruim seu estado de conservação. Ato contínuo, percorri toda a extensão da rua e encontrei três casas à venda, do mesmo tipo e em consulta realizada nos sites das imobiliárias que afixaram as placas de venda em cada imóvel, foi possível obter elementos para a presente avaliação e para facilitar a compreensão, vou dispor em ordem numérica e fazer um gráfico:

casa 01 - a ser avaliada - padrão de construção antigo – estado de conservação: ruim;

casa 02 - nº 47 da rua - padrão de construção antigo – estado de conservação: bom;

casa 03 - nº 84 da rua - padrão de construção moderno – estado de conservação: ótimo;

casa 04 - nº 286 da rua - padrão de construção antigo – estado de conservação: bom.

Certifico mais que os valores e metragens encontrados nos anúncios, que seguem abaixo, foram confirmados em contato telefônico com cada imobiliária, seguindo, após cada link, os nomes dos respectivos corretores que me atenderam:

Casa 02 (nº 47 da rua):

www.m2gconsultoria.com.br/casa-sao-paulo-sumare/CA446 (Corretor Renato)

Casa 03 (nº 84 da rua):

www.shprime.com.br/imovel/SH6640 (Corretora Roberta Lahoz)

Casa 04 (nº 286 da rua):

www.moraviaimoveis.com.br/imovel/terreno-sumare-sao-paulo-675m2-code-5078

(Corretora Radana).

Certifico ainda que no mandado consta a metragem do imóvel a ser avaliado, qual seja: 70m² de área construída e 213,30m² de terreno.

Gráfico com valores e dimensões encontradas no mandado e nas páginas de anúncio citadas acima:

Nº	Nº na rua	Valor	Área construída (m²)	Área do Terreno (m²)	Valor m² construído	Valor m² terreno
01	36	-----	70 m²	213,30 m²	-----	-----
02	47	R\$ 890.000	90 m²	207 m²	R\$ 9.889,00	R\$ 4.300,00
03	84	R\$ 1.680.000	172 m²	350 m²	R\$ 9.767,00	R\$ 4.800,00
04	286	R\$ 3.000.000	Nada consta	675 m²	Nada consta	R\$ 4.444,00

Usando os valores do gráfico, chega-se às seguintes médias:

A - média do valor do m² de área construída: R\$ 9.828,00/m² – para imóvel com estado de conservação entre bom é ótimo. Para a avaliação do imóvel de nº 36 da Rua Salto Grande, considerando como ruim seu estado de conservação, usarei R\$ 6.000,00 como valor do m² de área construída.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

10ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 7º andar - salas nº 712/718-719/721, Centro - CEP 01501-900, Fone: 21716111, São Paulo-SP - E-mail:

sp10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

B – média do valor do m² de terreno para a região, considerando os três valores encontrados nos sites: R\$ 4.515,00/m².

Avaliação:

Valor para 70m² de área construída: R\$ 6.000,00 x 70m² = R\$ 420.000,00

Valor para 213,30m² de área de terreno: R\$ 4.515,00 x 213,30m² = R\$ 963.050,00

Média entre os valores acima: R\$ 691.525,00

Diante do exposto, levando-se em consideração a metragem construída, seu estado de conservação e a média encontrada com o valor do m² de terreno para a região, **avalio o imóvel de nº 36 da Rua Salto Grande em R\$ 691.525,00 (seiscentos e noventa e um mil, quinhentos e vinte e cinco reais)** e fico no aguardo de novas determinações.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 02 de dezembro de 2021.

Número de Cotas: 01 – GRD. Guia nº 261385. Valor R\$ 87,27.