

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PILAR DO SUL****FORO DE PILAR DO SUL****VARA ÚNICA****Praça Padre Luiz Trentini, 330, Centro - CEP 18185-000, Fone: (15) 34148759, Pilar do Sul-SP - E-mail: pilardosul@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1000190-35.2024.8.26.0444**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
Exequente: **Ouro Safra Indústria e Comércio Ltda**
Executado: **Alex Ferreira de Paiva e outro**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Nelson Luiz Pereira (26109)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 444.2025/000518-2 dirigi-me ao endereço: *e procedi a avaliação do bem conforme auto em anexo.

O referido é verdade e dou fé.

Pilar do Sul, 31 de março de 2025.

Número de Cotas: 01 (R\$ 111,06, guia 7056)

PODER JUDICIARIO DO ESTADO DE S.PAULO
COMARCA DE PILAR DO SUL

PROC. 1000190-35.2024.

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 27 dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco, nesta Comarca de Pilar do Sul, na Rua Luis Estevam de Oliveira, 381-Pilar do Sul, em cumprimento ao r. despacho do MM. Juiz de Direito, exarado nos autos do processo supra que a Ouro Safra Industria e Comercio Ltda move em face de Alex Ferreira de Paiva, depois das formalidades legais, procedi a avaliação do bem abaixo descrito,

1- DO BEM:

"Prédio residencial situado na rua Luis Estevan de Oliveira, 381, com cerca de 90m² de área construída, do conjunto Habitacional Bela Vista, loteamento Jd Nova Pilar II, nesta Comarca, no lote de no. 12 da quadra 06, com área de 162m², medindo, pela frente 9m, confrontando com a Rua Luis Estevan de Oliveira, pelo lado direito mede 18m e confronta com o lote 13, pelo lado esquerdo mede 18m, confrontando com o lote 11 e, nos fundos, mede 9m, confrontando com o lote 35". Matrícula 7.558 do CRI de Pilar do Sul.

O acesso ao imóvel se dá pela rua Luis Estevan de Oliveira, esta com pavimentação asfáltica, com guias e sarjetas, iluminação pública, servida com água encanada, energia elétrica e coleta de esgotos. No bairro existem pequenos estabelecimentos comerciais, como mercearias, padaria, borracharia e mecânica. Nos seus limites, à cerca de 600m em linha reta, encontramos um supermercado de maior porte (Supermercado Rugine), posto de saúde, igrejas evangélicas, igreja católica, estando à cerca de 500m (linha reta) do distrito industrial do município.

O bairro é constituído de construções com acabamentos simples e que utilizam materiais mais acessíveis.

O imóvel é edificado em alvenaria, rebocado (uma massa), piso cerâmico, forro em PVC (mais de 90% e o restante laje), telhado com telhas de material cerâmico, caixilhos em ferro, compartilhada em dois quartos, dois pequenos banheiros, sala, cozinha, área de serviço e garagem para um veículo.

2- DA AVALIAÇÃO

Para obtenção do valor do bem utilizarei do método comparativo, tendo como parâmetro o valor solicitado para a venda de bens naquele bairro e que apresentem características similares. Para tanto, fiz essa consulta no sítio na internet, da empresa imobiliária "Villa Régio", situada neste município.

Assim:

Imóvel 1: <https://www.villareggio.com.br/imovel/casa-pilar-do-sul-2-quartos-60-m/CA0165-VIOY>

Valor: R\$ 200.000,00 Área Construída: 60m² Valor do m²: R\$ 3.333,00

Imóvel 2: <https://www.villareggio.com.br/imovel/casa-pilar-do-sul-2-quartos-86-m/CA0108-VIOY>

Valor: R\$ 200.000,00 Área Construída: 86m² Valor do m²: R\$ 2.326,00

Imóvel 3: <https://www.villareggio.com.br/imovel/casa-pilar-do-sul-2-quartos-86-m/CA0108-VIOY>

Valor: R\$ 250.000,00 Área Construída: 105m² Valor do m²: R\$ 2.381,00

Imóvel 4: <https://www.villareggio.com.br/imovel/casa-pilar-do-sul-3-quartos-88-m/CA0028-VIOY>

Valor: R\$ 200.000,00 Área Construída: 88m² Valor do m²: R\$ 2.263,00

Valor médio apurado do m² (VMA do m²): R\$ 2.575,75.



2.1- Aplicação de desconto de 15% sobre o valor médio do m² apurado.

É notório, e de conhecimento de todo homem médio, que um percentual dos valores dos imóveis ofertados no mercado, não refletem o seu valor real. Podemos neles encontrar, dentre outras, parcelas que se referem aos lucros buscados, parcelas referentes a honorários dos agentes intermediários, custos de divulgação, etc., os quais precisam ser afastados para a obtenção do valor real do bem, ou seja, os valores estão impregnados de uma "superestimativa". Assim, o valor obtido no mercado local deve passar por essa depuração, seria um tratamento na busca da homogeneização, com o fim de conseguir uma amostra segura de comparação.

Aplico, portando, a minoração no importe de 15% sobre o VMA do m², chegando ao valor final do m² em:

R\$ 2.575,75

Tendo em vista a área construída do imóvel, avalio o bem em R\$ 231.817,50.

Nada mais.



Nelson Luiz Pereira-Oficial de Justiça

(Seguem 04 anexos)