



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar,
Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9267, Guarulhos-SP - E-
mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1015464-30.2018.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **Keyla Ellen Cappra**
 Executado: **Empreendimentos Imobiliários Estelar Ltda**
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça **Zenevaldo Sampaio de Almeida (18136)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 224.2021/023476-8 dirigi-me ao endereço: Rua Gopoúva, n. 165, Vila Capitão Rabelo, Guarulhos, onde ali, juntamente com a perita, Olívia Stofel Manez, procedi a avaliação do bem, apontado, conforme AUTO abaixo.

O referido é verdade e dou fé.

Guarulhos, 29 de julho de 2021.

Número de Guia : 94.086 R\$ 87,27



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar,
Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9267, Guarulhos-SP - E-
mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

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

AUTO DE AVALIAÇÃO :

Data : 29 de Julho de 2021

Auto : 1015464-30.2018.8.26.0224

Ação : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LIQUIDAÇÃO

Exequente : KEYLA ELLEN CAPPRA

Executado : EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTELAR LTDA.

Diligência : Cumprimento ao mandado de AVALIAÇÃO extraído dos autos em epígrafe, procedi a avaliação, (nos termos do mandado e seu aditamento) e avaliação do seguinte bem:

BEM - conforme transcrevo; IMÓVEL constituído de um terreno, com metragem total de 1.420,43 metros quadrados, LOCALIZADO NA RUA GOPOÚVA, N. 165, VILA CAPITÃO RABELO, PERÍMETRO URBANO, O REFERIDO IMÓVEL POSSUI UMA EDIFICAÇÃO DE UM PRÉDIO, TIPO SOBRADO, (2 pavimentos) de origem e característicos COMERCIAL, FEITO DE FERRO E MATERIAL DE DRY WALL, aparentemente usado como stand de vendas, o qual se encontrava em condições ruins, não acrescentando valor para um processo de avaliação.

Características do local: Quadro urbano da cidade, região composta por residências, ruas nas proximidades pavimentadas.

Acesso : Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, Av. Julio Prestes, Av. Emilio Ribas, as quais são pavimentadas com asfalto;

Aspecto Físicos: Terreno contendo uma edificação para demonstração de vendas de imóvel, feita de estrutura de ferro e dry wall, topografia do nível da rua.

Melhoramento Público : Dotação de energia elétrica, agua encanada, esgoto, via pavimentada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar,
Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9267, Guarulhos-SP - E-
mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

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

Critérios : Utilizou-se para aferição dos valores, a localização do imóvel, tipo de terreno, construção, aproveitamento, somando-se os valores indicados nas pesquisas de mercado pelo número de consultas realizadas nas proximidades.

Pesquisas de mercado:

Quinto Andar, Imobiliária (site: QuintoAndar>não-responda@quintoandar.com.br>

Imóveis na Avenida Emilio Ribas, próximo, (900 m., mais ou menos – Bo. Tijuco) Imóveis em Construção – Condomínio

Imóveis na Rua Rubens Guedes, Próximo mais ou menos 500 m., Imóveis em Construção – Condomínios

Imóveis na Avenida Emilio Ribas, Imobiliária Aquino, Próximo mais ou menos 400 m.

VALORES : Conforme Tabela para cálculo, referência Imobiliária Quinto Andar, considerando o que supra ficou aludido, acima, tamanho do imóvel, valor por metro quadrado R\$ 2,193,017 à 5,127,016, considerando, o comportamento do mercado imobiliário, que funciona de maneira cíclica, de acordo com o tamanho e maturação do mercado; o fato do mercado brasileiro encontrar-se em recuperação, com projeções de melhora e crescimento a partir de 2022; de acordo com as pesquisas realizadas de imóveis semelhantes ao avaliado na região onde está inserido; considerando a localização e padrão do imóvel, AVALIO, a referida unidade em aproximadamente, R\$ 2.464,79 o metro quadrado, o que multiplicado pelo tamanho do terreno, 1.420,43 metros quadrados, perfazendo o valor aproximado de R\$ 3.500.000,00 (Três Milhões e Quinhentos Mil Reais)

Nada mais havendo a avaliar, por estimativa, Zenevaldo Sampaio de Almeida, Oficial de Justiça, matr. 314.864-0, assino digitalmente.