


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3434-0616, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0000284-33.2022.8.26.0003**
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Pedro Henrique Fleider Wolanski e outro**
 Requerido e Executado: **Espólio de Guido Datri e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Flávio José Lopes da Costa (29664)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 003.2024/000862-0, dirigi-me ao endereço: Rua João Mafra, 470, apto 42, 4º andar do Edifício Orlair Ribeiro Bueloni Filho, Bairro da Saúde, cuja entrada ocorre pela Rua Patrick Bruce, 156, Saúde, São Paulo -SP, e aí sendo, fui atendido pela proprietária do imóvel, Sra. Marli Mechan Rodrigues, que permitiu meu ingresso no apartamento objeto do presente feito, sendo que, no final da vistoria realizada, **intimei-a**, lendo-lhe e entregando-lhe a contrafé, que a aceitou, exarando seu ciente no anverso do mandado, ficando de tudo bem ciente e a par.

Data da Vistoria no imóvel

A vistoria no apartamento objeto do mandado foi realizada, no dia 31/01/2024, por volta das 16 h e 40 min, cujo ingresso no bem imóvel foi oportunizado pela executada.

Localização do apartamento

O imóvel objeto da presente avaliação constante da MATRÍCULA IMOBILIÁRIA 127.505 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Capital e tem como proprietários Marli Merchan Rodrigues e Gildo Datri (fls. 125), situado na Rua João Mafra, 470, apto 42, 4º andar do Edifício Orlair Ribeiro Bueloni Filho, Bairro da Saúde, cuja entrada ocorre pela Rua Patrick Bruce, 156, Saúde, São Paulo -SP.

Descrição do Imóvel

Segundo informações fornecidas na referida matrícula imobiliária, consta que no local existe um apartamento com área privativa real de 160,570 m², área comum real de divisão não proporcional correspondente à vaga nº 10 de 85,050 m², área comum real de divisão proporcional de 102,826 m², área total real de 348,446 m², a fração ideal no terreno e demais coisas de uso e propriedade


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso , nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3434-0616, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

comum do edifício de 5,6959%.

Condições de infraestrutura urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com asfalto, rede de água, esgoto e transportes, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola e posto de saúde, hospitais, supermercados nas proximidades, etc.

Perspectivas de mercado

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços. Em consulta a imobiliárias locais, constatamos que há alguns imóveis semelhantes que aguardam venda por período superior há seis meses.

TABELA AMOSTRAL

Número de amostras	Bairro	Área do imóvel avaliando em m ²	Valor pedido para venda	Valor do m ² ¹
1	Saúde - SP	165	R\$ 1.200.000	R\$ 7.272,73
2	Saúde - SP	160	R\$ 850.000	R\$ 5.312,5
3	Vila Brasília Machado SP	179	R\$ 895.000	R\$ 5.000,00
4	Saúde - SP	176	R\$ 1.100.000,00	R\$ 6.250,00

Preço médio do metro quadrado	R\$ 5.913,81
--------------------------------------	---------------------

Número de amostra	Referência de localização dos imóveis da amostra
1	Imobiliária - https://www.vivareal.com.br/
2	Imobiliária - https://www.lopes.com.br/busca/venda/br/sp
3	Imobiliária - https://www.zapimoveis.com.br/venda/imoveis/sp+sao-paulo/rua-patrick-bruce/
4	Imobiliária - https://www.salvadorimoveis.com.br/



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

5ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso , nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3434-0616, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Cálculo do Valor do Imóvel Avaliando

Tamanho do imóvel avaliando (m ² de edificação ou terreno)	160,570 m ²
Valor do imóvel avaliando	R\$ 949.580,4717
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 949.580,00
Valor final arredondado do imóvel avaliando	R\$ 949.580,00
Limite do intervalo de confiança para cima (+10%)	R\$ 1.044.538,00
Limite do intervalo de confiança para baixo (-10%)	R\$ 854.622,00

Resultado final da avaliação do referido imóvel

Diante do ora exposto, avalio o apartamento objeto da ordem judicial estampada no presente mandado no montante de R\$ 949.580,00 (novecentos e quarenta e nove mil e quinhentos e oitenta mil reais. O referido é verdade e dou fé. São Paulo, 01 de fevereiro de 2024.

Flávio José Lopes da Costa

Número de Cotas: 01 ato. Guai 102,78. R\$ 102,78.