

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fórum da Comarca de Monte Mor

Processo Digital n. 1002922-55.2017.8.26.0372

Mandado nº 372.2025/004044-0

Exequente: ESPARTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Executado: PAULO JÚNIOR DO NASCIMENTO

AUTO DE ESTIMATIVA/AVALIAÇÃO

FLS. 01

Aos vinte e oito (28) dias do mês de julho(07) do ano de Dois Mil e Vinte e Cinco(2025), nesta Comarca de Monte Mor/SP, onde, em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao Respeitável mandado junto, expedido na ação de Cumprimento de Sentença – Direito Processual Civil e do Trabalho-Liquidação/Cumprimento/Execução-Obrigação de Fazer/Não Fazer, Processo supra, onde figura como Exequente: ESPARTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e Executado: PAULO JÚNIOR DO NASCIMENTO, pela qual, após vistoria realizada no imóvel objeto desta Ação, em 06/06/2025 VERIFIQUEI que o Imóvel objeto da Matrícula n. 324, do Livro 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor, qual seja, UM LOTE DE TERRENO de n. 76, da Quadra “T”, do loteamento denominado “JARDIM ITAPOAN”, situado no bairro Rezende, no Município e Comarca de Monte Mor, antiga Comarca de Capivari, cont m a área superficial de 250,00m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), com as medidas e confrontações descritas na referida Matrícula e situa-se na Rua Siriema, n. 480, Jardim Itapoan, CEP 13197-400, Monte Mor/SP.. VERIFIQUEI também, que existe edificada, neste imóvel, uma construção com fim residencial (vide oito fotos anexas), e, então, com as cautelas de estilo, procedemos à ESTIMATIVA/AVALIAÇÃO DETERMINADA, CONFORME SEGUE: 1) DO TERRENO PROPRIAMENTE DITO: conforme pesquisas em imobiliárias locais e “sites do Google” chega-se   conclusão de que o metro quadrado naquela localidade gira entre R\$ 500,00 a R\$ 600,00 o metro quadrado, razão pela qual, fixo seu valor na m dia de R\$ 550,00, o metro quadrado, perfazendo os 250,00m2 (R\$ 550,00 X 250,00) o valor de R\$ 137.500,00; 2) DAS BENFEITORIAS EXISTENTES NO TERRENO: EXISTE EDIFICADA UMA CONSTRUÇÃO COM FIM RESIDENCIAL, ASSOBRADADA (COM PISO TÉRREO E PISO SUPERIOR), cuja metragem desta construção somada (piso térreo e piso superior)   de aproximadamente 120,00 m2; há uma escada em alvenaria que liga os 2 pisos; no piso térreo existem 01 sala, 01 cozinha e 01 lavabo; no piso superior existem 3 quartos, sendo um deles suíte e mais um banheiro comum para uso dos dois outros quartos; piso cerâmica frio; há uma sacada frontal no piso superior com acesso pela suíte de aproximadamente 8,00 m2; nos fundos existe uma área coberta ( rea dos fundos) com metragem aproximada de 30,00 m2, sem laje, com cobertura de madeira e telha na cor cinza escuro; na frente existe um área coberta ( rea frontal) de aproximadamente 20,00 m2, sem laje, com cobertura de madeira e telha na cor cinza escura. Estado da pintura do imóvel de regular a ruim; parte externa fundos, ruim estado. ASSIM, LEVANDO-SE EM CONTA QUE O METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO NO BRASIL GIRA EM TORNO DE R\$ 1.800,00/R\$ 2.000,00 (PADRÃO MÉDIO), E, O CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB), PARA O PADRÃO MÉDIO DE CONSTRUÇÃO, EM ABRIL/2025 ESTÁ EM TORNO DE R\$ 2.050,00; APÓS PESQUISAS FEITAS NO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fórum da Comarca de Monte Mor

Processo Digital n. 1002922-55.2017.8.26.0372

Mandado nº 372.2025/004044-0

Exequente: ESPARTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Executado: PAULO JÚNIOR DO NASCIMENTO

AUTO DE ESTIMATIVA/AVALIAÇÃO - CONTINUAÇÃO

FLS. 02

(... FEITAS NO) GOOGLE E SITES DIVERSOS, E, AINDA, EM CONSULTAS A IMOBILIÁRIAS LOCAIS, CONCLUI-SE QUE A CONSTRUÇÃO REALIZADA NO IMÓVEL (PADRÃO REGULAR/MÉDIO - ASSOBRADADA), COMO UM TODO, FICA EM TORNO DE R\$ 2.100,00, O METRO QUADRADO, TOTALIZANDO OS APROXIMADOS 178,00 M2 (120 + 8 + 30 + 20) DE CONSTRUÇÃO, O VALOR DE R\$ 373.800,00; HÁ AINDA, QUE CONSIGNAR QUE O IMÓVEL ESTÁ MURADO E ASSIM ESTIMO A BENFEITORIA DO MURO EM R\$ 8.000,00, TOTALIZANDO AS BENFEITORIAS (CONSTRUÇÃO E MURO) O VALOR DE R\$ 381.800,00. DIANTE DISSO, SOMANDO-SE O VALOR APURADO DO TERRENO: R\$ 137.500,00 (ITEM 1) MAIS O VALOR APURADO DAS BENFEITORIAS: R\$ 381.800,00 (ITEM 2), TEM-SE O VALOR TOTAL DA ESTIMATIVA DO IMÓVEL EM SUA TOTALIDADE (TERRENO + BENFEITORIAS) EM R\$ 519.300,00 (QUINHENTOS E DEZENOVE MIL E TREZENTOS REAIS), VALOR ESTE, QUE TORNO DEFINITIVO. E, para constar, lavrei o presente auto que lido e achado conforme vai por mim assinado.....

Adilson Sedano Cavalari – Oficial de Justiça – Matrícula TJSP n. 806.793-8















