

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE DIADEMA****FORO DE DIADEMA****2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES**

Avenida Sete de Setembro, 409/413, ., Jardim Recanto - CEP 09912-010,

Fone: (11) 2763-8752, Diadema-SP - E-mail: diadema2fam@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0003071-51.2019.8.26.0161**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Fixação**
 Exequente: **Mariah Eduarda Dalla Valle Santana**
 Executado: **Maria da Cruz Vieira Feitosa e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Carlos Eduardo De Lucca (21690)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 161.2025/001608-5 dirigi-me por volta das 8 horas, à Av. Ecologista de João de Oliveira Ramos de Sá, 810 onde passo à PENHORA determinada conforme auto em anexo. A seguir laudo de avaliação do referido imóvel:

LAUDO DE AVALIAÇÃO**IMÓVEL: MATRÍCULA 11.369 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE EMBU/SP****LOCALIZAÇÃO: AV. ECOLOGISTA JOÃO DE OLIVEIRA RAMOS DE SÁ, Nº 800****1. OBJETIVO DO LAUDO**

Este laudo tem como objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel situado na Av. Ecologista João de Oliveira Ramos de Sá, nº 800, inscrito sob a matrícula nº 11.369 do Registro de Imóveis da Comarca de Embu/SP, com área total de 13.394,53 m².

2. METODOLOGIA

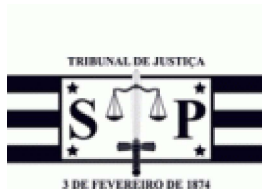
O método utilizado para esta avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, conforme disposto na NBR 14.653. Foram analisados terrenos localizados na mesma região, com características similares e valores de venda disponíveis, considerando fatores como área, localização e potencial de uso.

3. DADOS UTILIZADOS PARA COMPARAÇÃO**Terreno na Av. Ecologista João de Oliveira Ramos de Sá, nº 761:**

- Área: 2.200 m²
- Valor de venda: R\$ 260.000,00
- Valor por m²: R\$ 118,18

Terreno na Av. Arlindo de Moraes Costa, nº 1975:

- Área: 432 m²



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE DIADEMA

FORO DE DIADEMA

2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES

Avenida Sete de Setembro, 409/413, ., Jardim Recanto - CEP 09912-010,

Fone: (11) 2763-8752, Diadema-SP - E-mail: diadema2fam@tjsp.jus.br

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

- Valor de venda: R\$ 259.000,00
- Valor por m²: R\$ 599,54

Terreno na Av. Ecologista João de Oliveira Ramos de Sá, nº 1242:

- Área: 2.153 m²
- Valor de venda: R\$ 499.000,00
- Valor por m²: R\$ 231,72

4. ANÁLISE DOS DADOS

Os terrenos comparados apresentam valores por metro quadrado que variam entre R\$ 118,18 o m² e R\$ 599,54 o m², dependendo de fatores como área total, localização e características específicas.

Para o imóvel avaliado, com uma área expressivamente maior (13.394,53 m²) e localizado na mesma avenida dos terrenos comparativos, optou-se por aplicar um valor ponderado de R\$ 150,00 o m², o que representa uma média adequada para terrenos de maior extensão na região, respeitando as proporções de valor identificadas.

5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área total do imóvel: 13.394,53 m²

Valor médio adotado: R\$ 150,00/m²

Valor estimado do imóvel: R\$ 13.394,53 x 150,00 = R\$ 2.009.179,50

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nas análises realizadas e nos dados de mercado disponíveis, o valor de mercado estimado para o imóvel situado na Av. Ecologista João de Oliveira Ramos de Sá, nº 800, com área total de 13.394,53 m², é de R\$ 2.009.179,50 (dois milhões, nove mil, cento e setenta e nove reais e cinquenta centavos).

7. DECLARAÇÃO

Declaro que este laudo foi elaborado com imparcialidade e reflete minha opinião sobre o valor do imóvel avaliado.

O referido é verdade e dou fé.

Embu das Artes, 25 de janeiro de 2025.

24/1

Número de Cotas: 1



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 2.009.179,50

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/01/2025 a 01/05/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

485 dias

1,069054

Percentual correspondente

485 dias

6,905404 %

Valor corrigido para 01/05/2026

(=)

R\$ 2.147.921,45

Sub Total

(=)

R\$ 2.147.921,45

Valor total

(=)

R\$ 2.147.921,45[Retornar](#) [Imprimir](#)