



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO MIGUEL ARCANJO
VARA ÚNICA
 Rua Bento França, 332, Centro – São Miguel Arcanjo/SP. CEP 18230-009.

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Processo Digital N°: **0000190-02.2019.8.26.0582**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença – Liquidação / Cumprimento / Execução**
 Exequente: **José Benedito Segatto – Sítio JB**
 Executado: **Márcio Rogério Nunes e outro**

Aos 13 dias do mês de junho do ano de 2025, na Rua Antônio César, N.º 99 – Conjunto Habitacional Francisco Pezzato (Cohab 5), estava eu, oficial de justiça abaixo assinado, a fim de dar fiel cumprimento aos mandados nº 582.2025/002126-2 e nº 582.2025/002129-7, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única e respectivo cartório, nos autos da ação e processo em epígrafe e, ali sendo, **CONSTATEI** que no endereço supramencionado está localizada uma casa padrão daquele conjunto habitacional, cercada de muros, fechada por portão metálico e sem benfeitorias adicionais aparentes. Feita a constatação, **AVALIEI** o referido imóvel, com base em cotações de imóveis à venda na região e nos critérios abaixo especificados:

- 1. Tamanho e tipologia:** unidades da Cohab Francisco Pezzato têm média de 52 m² de área construída e são compostas por sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro;
- 2. Infraestrutura:** rua pavimentada, muros, calçadas, iluminação pública, saneamento básico e rede de internet;
- 3. Financiamento:** Tipologia Social (favorece taxas abaixo do mercado.);
- 4. Mercado local:** casas particulares semelhantes na região variam entre R\$ 220.000,00 e R\$ 360.000,00 (casas CDHU normalmente tem valor abaixo do mercado);
- 5. Estimativa de valor médio:**
 Valor por m² estimado: R\$ 4.000,00 a R\$ 5.000,00;
 Valor total estimado: R\$ 208.000,00 a R\$ 260.000,00;
- 6. Benfeitorias e Melhorias:** a casa foi dotada de muros e portão metálico fechado;
- 7. Estado de Conservação:** normal.

Assim, valendo-me dos critérios acima demonstrados, **PROCEDI À AVALIAÇÃO FINAL** do imóvel em tela no valor estimado de **R\$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais)**.

E, para constar e produzir os efeitos jurídicos legais, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**