



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - CAP
SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS
Viaduto Dona Paulina, 80 - 13º Andar, Fones: (11) 3489-6674,
3489-6662, 3489-6600, Centro - CEP 01501-020, Fone: (11) 3489-6608,
São Paulo-SP - E-mail: spprecatoriascv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1033723-56.2025.8.26.0021**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**
Requerente: **Saci Comercio de Tintas Ltda**
Requerido: **Lisc Engenharia e Construções Eireli**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **WAGNER DE SOUZA MELLO (11416)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 021.2026/003793-3 diligenciei (dia 15/04 às 10:00h) na Rua Tosca, 342, Jd. Brasil, cep: 02210-010, para proceder a avaliação determinada. Na ocasião, tive contato com a moradora/inquilina Thais Pereira e dei-lhe ciência do inteiro teor do mandado. Certifico também que, após diversas diligências efetuadas, **procedi à avaliação** determinada no imóvel matrícula 10.499 do 15º CRI de SP, conforme auto lavrado em anexo, digitalizado nos autos do processo e em síntese nesta certidão: "**CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO:** Considerando as pesquisas, vistorias e as demais diligências efetuadas e apresentadas que contribuíram para a formação e convicção dos valores aqui expressos e dentro da minha qualificação, **CONCLUO E AVALIO** o imóvel penhorado em questão em **R\$ 470.000,00(Quatrocentos e Setenta Mil Reais) para comercialização(estimativa de preço)**. E para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado".Devolvo o mandado ao cartório para os devidos fins. O referido é verdade e dou fé. São Paulo, 20 de maio de 2026.

Número de Cotas:uma cota, guia: 220702, R\$ 111,06

Carga:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SÃO PAULO
CENTRAL DE MANDADOS – FORO REGIONAL I – SANTANA
 Avenida Engenheiro Caetano Álvares n.º 594 – 2.º Andar Sala 248

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos quinze dias(15) do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis(2026) na Av. Engenheiro Caetano Álvares, 594 – 2º andar – Casa Verde - Foro Regional I – Santana, o Oficial de Justiça Wagner de Souza Mello nomeado avaliador e lotado na Central de Mandados do Foro Regional I – Santana, Comarca de São Paulo - Capital, na forma da lei e em cumprimento ao r. mandado de nº 021.2026/003793-3, expedido pelo MM. Juiz de Direito e respectivo Cartório, nos autos da Ação Carta Precatória - Atos Executórios, processo n.º 1033723-56.2025.8.26.0021, da Setor de Cartas Precatórias Cíveis - CAP, proposta Saci Comercio de Tintas Ltda e em face de Lise Engenharia e Construções Eireli, preenchidas as formalidades legais e depois de efetuada a vistoria e as demais diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, procedi à **AVALIAÇÃO** determinada do seguinte bem penhorado, conforme segue:

OBJETO: Imóvel Matrícula nº 10.499 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, informação contida no mandado.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Tosca, 342, Jd. Brasil, cep: 02210-010, São Paulo-Capital.

ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Constante na Matrícula 10.499 do 15º CRI de fls. 16 a 22 constante no mandado. Consta na matrícula um terreno com metragem de 8 m de frente e 20 m de frente aos fundos, de ambos os lados, com área de 160 m2, não consta(AV) edificação no terreno. Contribuinte Municipal nº 066.343.0062-3.

METODOLOGIA UTILIZADA: MÉTODO COMPARATIVO DE PREÇOS PRATICADOS NO MERCADO LIVRE DE VENDAS. O método COMPARATIVO é utilizado neste trabalho, com aplicação direta, ou seja, utilizando tão somente o imóvel avaliando e obtendo através das fontes de consultas os valores aproximados que viabilize a venda do referido imóvel considerando a tendência atual do mercado livre de vendas.

ÍNDICES DE VALORES: 1. Portal de Imóveis Zona Norte de São Paulo(www.znimovel.com.br), site <http://www.vivareal.com.br> e <http://www.imovelweb.com.br>; valor de venal de referência: R\$ 448,604,00.

FONTES DE PESQUISAS - PREÇOS PRATICADOS NO MERCADO:

1. Contil Imóveis

Endereço: Av. Luis Stamatis, 154, Jaçanã, São Paulo - SP, 02265-030, tel. 2241-7500

Valor: R\$ 460.000,00(Quatrocentos e Sessenta Mil Reais)

2. Karisma Imóveis

Endereço: Av. Julio Buono, 725 - Vila Gustavo, São Paulo - SP, 02201-000, São Paulo - SP, tel. 2984.4444.

Valor: R\$ 470.000,00(Quatrocentos e Setenta Mil Reais).

3. Haroldo Lopes Imóveis

Endereço: Avenida General Ataliba Leonel, 2747, Parada Inglesa, São Paulo - SP, 02242-000, tel. 3883.3883.

Valor: R\$ 450.000,00(Quatrocentos e cinquenta Mil Reais).

EM VISTORIA: Diligenciei no local do imóvel no intuito de vistoriá-lo e coletar os subsídios necessários para a elaboração do auto. Na ocasião, encontrei no local(imóvel habitado e ocupado) a moradora/inquilina Thais Pereira, que se apresentou como ocupante do imóvel. Dei-lhe ciência do teor do mandado. A Sr^a. Thais não permitiu, na ocasião, a vistoria(interna) no imóvel, alegando que consultaria o seu advogado sobre o fato. Agiu de forma calma, educada e respeitosa para não franquear a minha entrada no imóvel. Declarou que no imóvel diligenciado(sobrado em alvenaria, padrão simples e em regular estado de conservação externa) tem 3 quartos, 2 banheiros, cozinha, sala, lavanderia e garagem onde funciona um comercio(Estética), com dimensão aproximada de 80m2 de área construída. Ante o exposto, não vistoriei o imóvel(interna e externo) e não foi possível avaliar o seu estado de conservação, padrão construtivo e dimensão para coletar dados para a elaboração da Avaliação. Portando, somente foram levados em consideração nesta avaliação os dados contidos na matrícula do imóvel e fornecidos pela ocupante e pesquisa de preços praticados no mercado livre de vendas. Imóvel vistoriado é um sobrado em alvenaria, padrão externo simples e regular estado de conservação externo.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos públicos típicos dos locais urbanizados já consolidados, tais como: rede de água, esgoto, gás encanado, internet, TV a cabo, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: Para a presente avaliação assumiu-se as dimensões declaradas no matrícula do imóvel e utilizada como corretas. Não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não serve a avaliação como prova de solidez do imóvel. Esta avaliação não é uma peça técnica e feita por um profissional na área de avaliação de imóveis. Esta avaliação do imóvel penhorado e diligenciado é apenas uma estimativa de valores para venda e passível de impugnação. Não informado e levantado possíveis débitos no imóvel avaliando.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO: Considerando as pesquisas, vistorias e as demais diligências efetuadas e apresentadas que contribuíram para a formação e convicção dos valores aqui expressos e dentro da minha qualificação, **CONCLUO E AVALIO** o imóvel penhorado em questão em **R\$ 470.000,00(Quatrocentos e Setenta Mil Reais) para comercialização(estimativa de preço)**. E para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado.

Assinado digitalmente

WAGNER DE SOUZA MELLO
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR
MAT. 316.741-4