



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1020062-74.2019.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Silvana Ruscitto e outros**
 Executado: **Elvira Gomes da Rocha Alevate**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Abenice Wenzel de Paula (17617)**

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 100.2025/080935-3 dirigi-me em 10.11.2025, às 13h10m, à Rua Zacatecas, 83 – Vila Regente Feijó – São Paulo – Capital – CEP 03343-020- onde **PROCEDI A AVALIAÇÃO** do imóvel de matrícula nº 51.876 do 7º CRI/SP conforme AUTO DE AVALIAÇÃO QUE SEGUE ANEXO e faz parte integrante da presente Certidão.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

Número de Cotas: 01 (uma diligência) – GRD nº 599291 – R\$ 111,06.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: 1020062-74.2019.8.26.0100

Requerente: Silvana Ruscitto

Requerido: Elvira Gomes da Rocha Alevate

Certifico eu, Abenice Wenzel de Paula, oficial de justiça, que em cumprimento ao mandado nº 100.2025/080935-3, dirigi-me à Rua Zacatecas, 83 – Vila Regente Feijó - São Paulo – Capital – CEP 03343-020 – em 10.11.2025, às 13h10m, onde **PROCEDI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**

IMÓVEL:

Um imóvel situado à Rua Zacatecas, 83, Vila Regente Feijó, na cidade de São Paulo – matriculado sob nº 51.876 – Livro 2 – Registro Geral – no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, contendo a área de 128,50 m², com uma vaga de garagem coberta – tendo o imóvel: 5,65m de frente x 23,50m de um lado x 22,75m de outro lado e 5,70m de fundo – perfazendo a área total de 128,50.

O imóvel encontra-se aparentemente habitado e mobiliado – como ninguém atendeu esta Oficial não foi possível verificar as dependências do imóvel.

A Rua Zacatecas, onde o imóvel está localizado, é via pavimentada com asfalto, iluminação pública, rede de água e esgoto, rede elétrica, rede de telefone, coleta de lixo, proximidade de acesso ao transporte público, com acesso fácil a diversas vias como Avenida Vereador Abel Ferreira, Avenida Regente Feijó, Rua Pantojo e outras, com fácil acesso a restaurantes, padarias, supermercados, farmácias, hospitais, grandes vias e comércio em geral – encontrando-se bem próxima de um grande Shopping (Shopping Analia Franco).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,
 Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

AVALIAÇÃO:

Pesquisando nos meios virtuais o valor do preço do m² na rua e região me deparei com anúncios de imóveis a venda na própria rua onde o imóvel a ser avaliado se encontra:

- Castan Imóveis: Imóvel com 150m² - R\$ 545.000,00 (metro quadrado = R\$ 3.633,33)
- Foxter: Imóvel com 125m² - R\$ 586.000,00 (metro quadrado = R\$ 4.688,00)
- Imobiliária Mantovani: Imóvel com 105m² - R\$ 580.000,00 (metro quadrado = R\$ 5.523,00)

Assim sendo, estando o imóvel avaliado no mesmo logradouro dos imóveis a venda nos sites acima citados e havendo uma diferença de valor entre eles, possivelmente por características e peculiaridades que a presente avaliação não tem como abordar com precisão, procurei uma média de valor por metro quadrado, somando os valores acima e dividindo por 3 (3.633,33 + 4.688 + 5.523 = 13.844,33 / 3 = 4.614,77)

Aplicando-se a média do valor do metro quadrado da Rua Zacatecas (R\$ 4.614,77) e multiplicando-se pela metragem do imóvel objeto da presente avaliação (128,50m²) obteremos o valor de R\$ 592.997,94 – pelo que

avalio o imóvel em R\$ 592.997,94 (quinhentos e noventa e dois mil, novecentos e noventa e sete reais e noventa e quatro centavos)

preço médio alcançado das propostas de oferta apresentadas nos sites utilizados para parâmetro desta avaliação e tendo em vista que as condições gerais do imóvel avaliado não o destacam e nem o estimam para elevar seu preço, pelo que entendo que o preço oferecido é o mais justo a ser aplicado.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.

Abenice Wenzel de Paula

Oficial de justiça

Matrícula 316.720-7

***Anexo:** 3 fotos do imóvel da Rua Zacatecas, 83 + fotos dos anúncios citados: Castan Imóveis, Foxter e Mantovani Imóveis



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202, Centro - CEP 01501-900,
Fone: (11) 3538-9559, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min