

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1007678-20.2019.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Autor: **Carlos Alberto Razuk**
 Réu: **Antonio Ho Chi Man**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Jussara Resende De Aveloes (37647)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 152.2021/004969-2 dirigi-me ao endereço: Rua Adozinda Lopes, 781 e não encontrando o número indicado, pedi informações na casa nº 871 e ali a moradora me indicou a localização exata do imóvel 781, que possui a numeração de difícil visualização e também se localiza em uma esquina, dando a impressão de pertencer a outra via.

Sendo assim, me dirigi ao imóvel indicado por diversos dias e horários, nunca encontrando ninguém em casa e deixando recado sem ser respondida, finalmente logrei êxito em ser atendida pelo morador de aspecto oriental e aparentando cerca de 25~30 anos e que não quis se identificar, sob a alegação de que desconhecia o processo indicado. Informou entretanto que o sr. Antonio Ho Chi Man é seu tio e Francisco Ho seu pai, e após insistência por parte desta oficial, foi autorizada a entrada em parte da residência, mas o suficiente para a elaboração de avaliação por estimativa de mercado.

Trata de um sobrado de esquina, em terreno irregular, localizado dentro de loteamento com acesso controlado por portaria, no bairro do Jardim da Glória, Cotia.

O loteamento figura-se como uma região de classe média alta, com fácil acesso a Rodovia Raposo Tavares e com todos os melhoramentos públicos disponíveis tais como água, luz, asfalto etc.

Primeiramente insta observar que na matrícula do imóvel consta uma construção de 100 metros quadrados, o que não condiz com o imóvel atual, que se trata de um sobrado que foi informado ter 3 dormitórios, sala, copa e cozinha, além de quintal na frente e nos fundos, não sendo porém informada a metragem, que o morador disse desconhecer. Cabe salientar também que na matrícula do imóvel não consta o atual endereço, sendo descrito como "*o lote 1 do loteamento Jardim da Glória do Bairro Carapicuíba*" de forma que não é possível por esta informação definir o imóvel; deste modo a avaliação foi feita com base no endereço constante no mandado.

Foram obtidas imagens externas do imóvel e uma imagem interna, onde se pode concluir que o estado geral de conservação é bastante precário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11)

4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Seguem as imagens:

1) fachada do imóvel vista da rua



2) fachada do imóvel vista de dentro





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

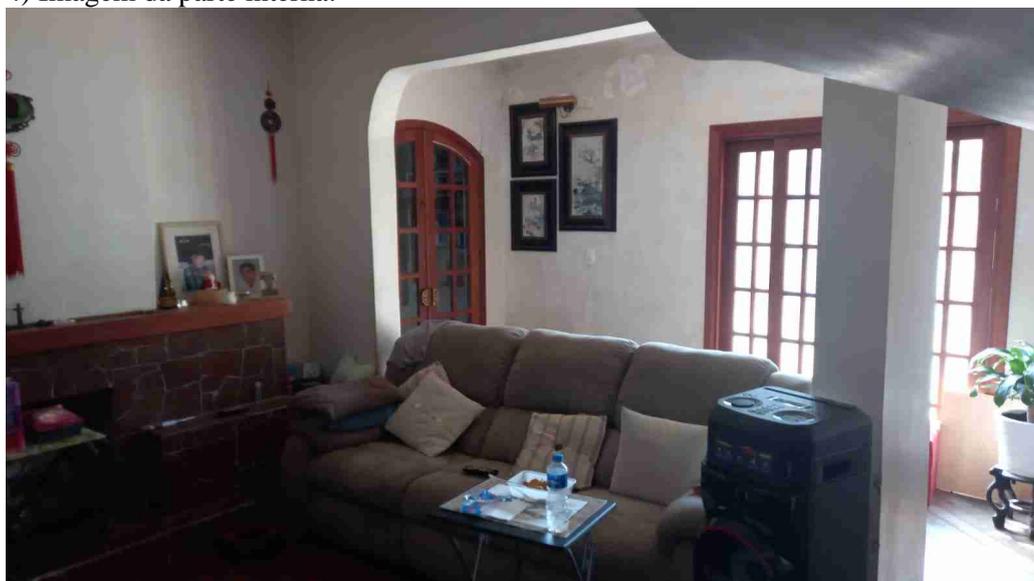
Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

3) Detalhe do quintal e de uma varanda existente no segundo pavimento



4) Imagem da parte interna:



As fotos deixam bem evidentes o mau estado de conservação do imóvel que conta com uma varanda no segundo pavimento, área de lazer com churrasqueira, lareira e não possui garagem, embora haja espaço para tal.

Assim sendo, uma vez que não foi informada a metragem real do imóvel, foi realizada uma estimativa através da visualização por satélite no *site Google Maps*, que estimou haver cerca de 151 m² no primeiro pavimento e mais cerca de 82m² no segundo pavimento, totalizando cerca de 230 m², valor este que será utilizado para fins de cálculo do valor da área construída.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

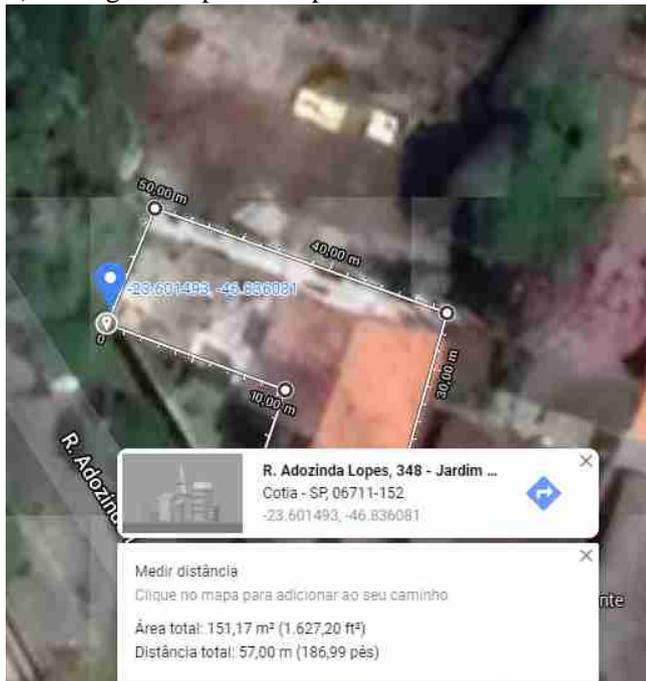
1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

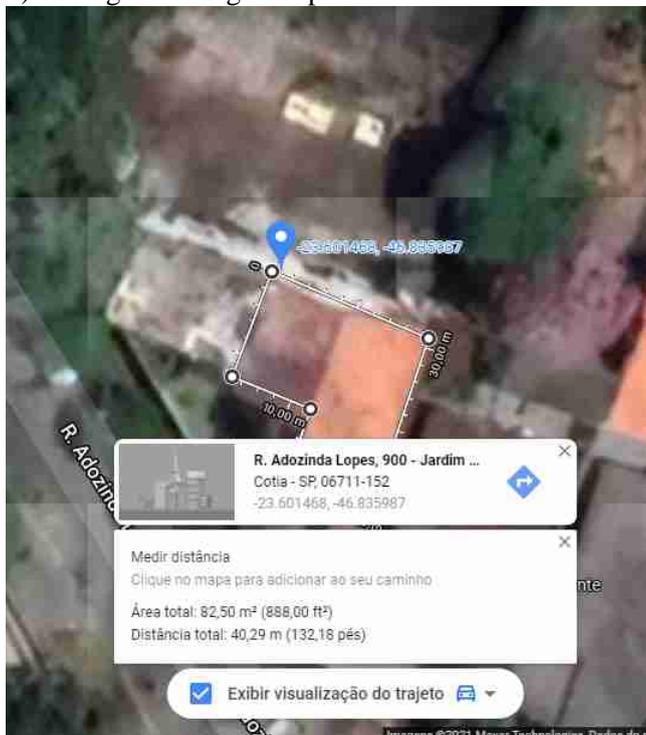
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Vejamos as imagens:

6) metragem do primeiro pavimento



7) metragem do segundo pavimento



Isto posto, para fins de avaliação se considerará o imóvel como possuindo 270m² de terreno de topografia plana e 230m² de área construída.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DO VALOR DO TERRENO

Para a estimativa do valor do imóvel será considerado o valor do metro quadrado do terreno somado ao valor do metro quadrado da construção, sobre esta será aplicada desvalorização em razão do estado precário.

Para isso, foi feito primeiramente um levantamento do valor de terrenos nas imediações, por não ter sido encontrado nenhum terreno a venda dentro do mesmo residencial.

Em consulta às imobiliárias locais, foi obtida a informação de que o valor do metro quadrado dos terrenos da região varia conforme a topografia, sendo tanto maior quanto mais plano e regular, e também com relação ao tamanho do imóvel, mas a informação generalizada é de R\$ 1.250,00 por metro quadrado, levando-se em consideração que imóveis em residenciais fechados tendem a ser até 20% mais caros.

Vejamos este anúncio:

https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1695198932-terreno-venda-346-m-por-r-450000-cemucam-cotiasp-te0769-_JM#position=9&search_layout=grid&type=item&tracking_id=0361ac0c-dafd-4f97-9b71-f5f4ec2f39c3

Terreno de 346 metros por R\$ 450.000,00 em região próxima do residencial, mas fora de loteamento fechado (em rua simples). Valor do metro R\$ 1.250,00.

Para efeito de cálculo, passa-se a utilizar o valor de 20% de ágio por se tratar de imóvel em residencial fechado por portaria e de topografia plana, chegando-se ao valor de R\$ 1562,50 por metro quadrado de terreno.

VALOR DA AVALIAÇÃO COM RELAÇÃO AO TERRENO

270M² * R\$ 1562,20 = R\$ 421.875,00



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DO VALOR DA CONSTRUÇÃO POR COMPARATIVO DE MERCADO

(Os valores utilizados foram arredondados)

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-300-m-sup2--por-r\$1.300.000-jardim-2952583030.html	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-imovel-2937768910.html	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-cotia-jardim-da-gloria-3-suites-4-vagas-2958751861.html
ENDEREÇO	R. Navarra	R. Galáxia, 330	R. Adozinda Lopes
BAIRRO	Residencial Jd da Gloria	Residencial Jd da Gloria	Residencial Jd da Gloria
VALOR ANUNCIADO	R\$ 1.300.000,00	R\$ 1.200.00,00	R\$ 1700.000,00
ÁREA TERRENO	500 m ²	300 m ²	414 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	300m ²	510m ²	445m ²
VALOR DO TERRENO	R\$ 781.000,00	R\$ 468.750,00	R\$646.875,00
VALOR CONSTRUÇÃO POR M²	R\$ 1730,00	R\$ 1434,00	R\$ 2367,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 1.730,00
	R\$ 1.434,00
	R\$ 2.367,00
TOTAL	R\$.5531,00
÷ 3 = Média	R\$ 1844,00

DA OBSOLESCÊNCIA – UTILIZAÇÃO DA TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Para o cálculo da obsolescência da construção foi utilizada a tabela de Ross-Heidecke, aplicando-se a categoria G (edificação com necessidade de reparos importantes) e com 30% de vida útil ainda, sendo considerada a idade de construção como sendo 1980.

Depreciação de 79,7%

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4703-2725, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

ÁREA CONSIDERADA	230 m²
Valor do m²	R\$ 1844,00
Valor da construção total	230*1844 = R\$ 424.120,00
Aplicação da obsolescência (-79,7%)	R\$ 85.640,60
Valor do terreno	R\$ 421.875,00
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 507.515,60

Diante do exposto, avalio o imóvel em **R\$ 507.515,60**.

Para a elaboração da avaliação foram gastas 3 visitas ao imóvel, 1 visita a imobiliária G3i, uma visita ao loteamento para busca de imóveis a venda, mais 10 horas de pesquisas/redação.

O referido é verdade e dou fé.

Cotia, 18 de outubro de 2021.

Número de Cotas: 01 grd 32194