

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

42ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1413/1409, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0161525-65.2012.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário**
 Requerente: **Banco Rendimento S/A**
 Requerido: **Companhia Paulistana de Alimentos e outro**
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça **Duarte Alexandre Oliveira (25176)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 100.2025/094471-4, dirigi-me, no dia 05/04/2025 às 9h30, ao endereço declinado no mandado e efetuei a avaliação dos imóveis descritos. Segue.

1 – Finalidade:

A presente Avaliação Imobiliária tem por finalidade apresentar estimativa de valor de mercado de imóveis comerciais localizados na Rua Vinte e Um de Abril, bairro do Brás, Município de São Paulo/SP, para fins de subsídio técnico em demanda judicial, sem caráter de laudo pericial judicial definitivo. Ressalta-se que o presente parecer possui natureza estimativa, elaborado com base em informações disponíveis, observação externa, dados de mercado e critérios técnicos usuais, não substituindo eventual perícia judicial.

2 – Objeto:

Constituem objeto da presente estimativa os seguintes imóveis comerciais:

- Matrícula nº 11.383;
- Matrícula nº 18.907;
- Matrícula nº 46.154;
- Matrícula nº 46.155;

Todos situados na Rua Vinte e Um de Abril, bairro do Brás, São Paulo/SP.

3 - Metodologia:

A estimativa de valor foi elaborada com fundamento no método comparativo direto de dados de mercado, observadas as diretrizes técnicas aplicáveis às avaliações imobiliárias, considerando valores praticados em imóveis comerciais de padrão semelhante na região do Brás, potencial econômico da localidade, áreas construídas, possibilidade de aproveitamento conjunto, estado geral de conservação e análise do uso atual



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

42ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1413/1409, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

e do uso potencial mais eficiente. Outrossim, considerou-se o valor do metro quadrado em R\$ 7.622,00 (fonte: "zap imóveis").

4 - Caracterização da Região:

O bairro do Brás caracteriza-se como região tradicionalmente comercial, com intensa concentração de atividades varejistas, atacadistas, logísticas e de serviços, apresentando elevado fluxo de pessoas e mercadorias, fatores que influenciam positivamente o valor de mercado dos imóveis avaliados.

5 - Descrição dos Imóveis:

5.1 Matrículas nº 11.383 e nº 18.907

Os imóveis correspondentes às matrículas nº 11.383 e 18.907 possuem, respectivamente, áreas aproximadas de 851,5 m² e 818,4 m², totalizando 1.669,9 m². Embora possuam numerações distintas (160 e 172), apresentam-se fisicamente integrados, formando um único barracão/prédio, identificado externamente pelo número 160, circunstância que lhes confere maior utilidade e aproveitamento comercial quando considerados em conjunto. No local funciona a empresa SP Storage, atividade de guarda-volumes. O estado geral de conservação é considerado razoável, com necessidade de manutenção em telhado e pintura.

5.2 Matrículas nº 46.154 e nº 46.155

Os imóveis correspondentes às matrículas nº 46.154 e 46.155 possuem áreas aproximadas de 1.050 m² e 585 m², respectivamente. Referidos imóveis integram, juntamente com outro imóvel (matrícula de n. 46.156), um conjunto de maior extensão, com metragem total aproximada de 3.623,10 m², associado às numerações 150 e 144. No local funciona atualmente estrutura informal de transporte rodoviário e atividades correlatas, conhecidas como "Coopertai". O estado geral de conservação é igualmente considerado razoável, com indícios de desgaste em telhado e pintura. Ressalta-se que a atividade atual não limita o potencial econômico do imóvel, sendo possível sua adequação para usos comerciais compatíveis com a vocação da região.

6 – Estimativa de Valores:

6.1 Avaliação Individual – Matrículas nº 11.383 e nº 18.907

Matrícula nº 11.383 – Área: 851,5 m² – Valor estimado: R\$ 6.490.133,00.

Matrícula nº 18.907 – Área: 818,4 m² – Valor estimado: R\$ 6.237.844,80.

6.2 Avaliação Conjunta – Matrículas nº 11.383 e nº 18.907 - Área total: 1.669,9 m² – Valor estimado do conjunto: R\$ 12.727.977,80.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

42ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1413/1409, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11), São Paulo-SP - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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

6.3 Avaliação Individual – Matrículas nº 46.154 e nº 46.155

Matrícula nº 46.154 – Área: 1.050 m² – Valor estimado: **R\$ 8.003.100,00.**Matrícula nº 46.155 – Área: 585 m² – Valor estimado: **R\$ 4.458.870,00.****7 - Conclusão:**

Com base nos critérios adotados, conclui-se que os valores apresentados representam estimativa de valor de mercado, servindo como referência técnica, sem caráter definitivo ou vinculante. A presente estimativa de valor não substitui laudo pericial judicial, devendo ser interpretado como estimativa fundamentada, válida para fins de orientação técnica no âmbito judicial.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 17 de dezembro de 2025.

Número de Cotas: 01.

GRD.: 598598 – 111.06.