

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -
 Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183,
 São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1079516-77.2022.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Exequente: **Condominio Edificio Jussara**
 Executado: **Renata Marques Batista**
 Situação do Mandado: **Cumprido parcialmente**
 Oficial de Justiça: **Bruno Bianchin Goes (26431)**

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO PARCIALMENTE

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 100.2025/000467-3 dirigi-me ao endereço: Rua Mesquita, nº 117, Unidade 15 - Vila Deodoro (CEP 15440-10) - São Paulo/SP, e aí sendo, deixei de proceder a constatação do imóvel indicado, após realizar diligências nos dias 28 de fevereiro de 2025, às 08 horas e 40 minutos e, 11 de março de 2025 às 18 horas e 50 minutos, encontrado ninguém no local. Trata-se de um prédio residencial, sem portaria ou porteiro. O contato é feito através do interfone, através do qual não logrei êxito em fazer contato.

Cumpra ainda ser esclarecido que foram realizadas 02 (duas) diligências no local. As Normas de Serviço da Corregedoria de Justiça¹, deste Tribunal, considera esgotados os meios ao alcance do Oficial de Justiça, para integral cumprimento do mandado, após duas tentativas de procura.

Ainda assim, foi possível fazer uma avaliação por estimativa do imóvel. Para tanto, foi feita pesquisa de três imóveis, em dois sites: "Quinto Andar" e "Zap Imóveis". Os três imóveis no mesmo bairro. Dois deles na mesma rua e na mesma quadra. Um deles no mesmo prédio.

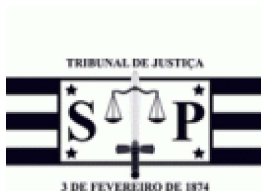
O imóvel em questão foi construído no final de década de 1970, fls. 106/110. Os três imóveis usados como referência, aparentam ter idade próxima: o, no mesmo prédio e, o na mesma quadra, consta no anúncio que foi construído em 1970.

Importante destacar que não consta na matrícula do imóvel, fls. 106/110, que tenha garagem. O outro imóvel, encontrado no mesmo prédio, para

¹ Art. 1.031. Salvo expressa autorização judicial, é defeso ao Oficial de Justiça devolver mandado sem cumprimento e sem esgotar os meios ao seu alcance para integral cumprimento, não se admitindo como escusa o término de prazo.

§ 1º - Antes do Oficial de Justiça certificar a impossibilidade da prática do ato, esgotará todos os meios de concretização, especificando na certidão as diligências efetuadas.

§ 2º - Na hipótese de o endereço ser localizado, mas a pessoa procurada não se encontrar no local, **considera-se o esgotamento após duas tentativas de procura**, salvo se houver informações claras de que o réu não poderá mais ser encontrado no referido endereço, o que deverá ser certificado nos autos. (Provimento CG nº 27/2023 de 13 de dezembro de 2023) - (grifo nosso)

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

22ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 9º andar - sala 915, Gabinetes: salas 903 e 909. -
 Ramais: 6172 e 6173., Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171 6183,
 São Paulo-SP - E-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

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

efetuar a estimativa, conta com garagem. Assim, foi pesquisado o valor médio de uma garagem, na cidade de São Paulo/SP. De acordo com matéria publicada no "Info Money²", o valor da garagem corresponde entre 10% e 15% do valor do imóvel.

Os três imóveis usados na estimativa:

(1) No mesmo prédio³, mas com vaga de garagem, com 41m², no valor de R\$ 360.000,00. Excluindo o valor da garagem, 10%, o valor ficaria em R\$ 327.270,00. O valor do metro quadrado: R\$ 7.980,00.

(2) Na mesma rua e mesma quadra⁴, construído na mesma década, com 50m², no valor de R\$ 310.000,00. O valor do metro quadrado: R\$ 6.200,00.

(3) No mesmo bairro⁵, Vila Deodoro, aparentemente, com mesma idade, com 71m², no valor de R\$ 450.000,00. O valor do metro quadrado: R\$ 6.300,00.

Fazendo a média do valor do metro quadrado dos imóveis, chegamos ao valor de R\$ 6.826,00. O imóvel que se pretende avaliar tem 41m², fls. 106/110. Assim, podemos estimar que o imóvel, em bom estado, tenha um valor aproximado de R\$ 279.866,00 (duzentos e setenta e nove mil oitocentos e sessenta e seis reais). Ressalva-se que não foi possível entrar no imóvel para constatar o estado interno que, em mal estado, poderia implicar em uma avaliação ainda menor. Nada mais.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 12 de março de 2025.

Número de Cotas: 01 (uma)

GRD: 471094 - fls. 121/122

Valor levantado: R\$ 106,08

² <https://www.infomoney.com.br/mercados/imoveis-veja-quanto-custa-vender-e-alugar-a-vaga-na-garagem/> <acessado em 12/03/2025 às 11h50min>

³ <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vila-deodoro-zona-sul-sao-paulo-sp-42m2-id-2779461615/> <acessado em 12/03/2025 às 11h54min>

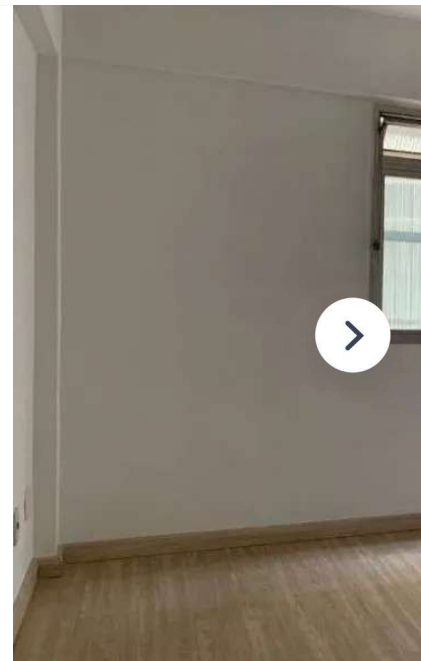
⁴ https://www.quintoandar.com.br/imovel/894599001/comprar/apartamento-2-quartos-vila-deodoro-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22815b66f8-57d9-4f47-bac4-0dd7d348fa2a%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A8%2C%22personalization%22%3Atrue%7D <acessado em 12/03/2025 às 11h59min>

⁵ <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-vila-deodoro-zona-sul-sao-paulo-sp-71m2-id-2448176306/> <acessado em 12/03/2025 às 12h05min>



Criar conta

Entrar



Compartilhar Favoritar

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Deodoro / Rua Mesquita

Venda

R\$ 360.000

Compartilhar Favoritar

Condomínio R\$ 515 IPTU isento

42 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Todas as características

Endereço

Rua Mesquita, 117 - Vila Deodoro, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 Quartos à venda, 42m² - Vila Deodoro

(Código do anunciante: AP15395 | Código no Zap: 2779461615)

Ótimo Apartamento de 2 Dormitórios com 1 Vaga de Garagem - 42m² de Área Útil - Reformado - Gás Encanado - Bom Local com Fácil Acesso e Deslocamento e Próximo ao Comércio Local - Poucos Minutos do Parque da Aclimação.

Mostrar descrição completa

(11) 5575-...[Ver telefone](#)



Klabin Imóveis

Creci: 15327-J-SP

★ 4.5/5 (15 classificações)

🏠 1.893 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, Rua Mesquita, 117 - Vila Deodoro, São Paulo - SP que encontrei no Zap. Aguardo seu

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para

viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).



 (11) 5575-... **Ver telefone**

Denunciar anúncio

Ótimo Apartamento de 2 Dormitórios com 1 Vaga de Garagem - 42m² de Área Útil - Reformado - Gás Encanado - Bom Local com Fácil Acesso e Deslocamento e Próximo ao Comércio Local - Poucos Minutos do Parque da Aclimação.

🕒 Anúncio criado em 15 de fevereiro de 2025, atualizado há 9 horas.