PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Proc. 001559-41.2019.8.26.0451 **4ª Vara Cível**

Aos 18 dias do mês de junho de 2026, a fim de dar cumprimento ao Mandado nº 451.2026/011894-6, expedido nos Autos da ação de **Cumprimento de sentença – Empreitada** movida por VOLPE ZANINI SOCIEDADE DE ADVOGADOS em face de VS.JB CONSTRUÇÃO CIVIL EIRELI ME**,** procedi a AVALIAÇÃO do imóvel objeto do mandado.

Diligências preliminares

Primeiramente, a fim de obter demais dados do imóvel, procedi consulta junto ao sistema de geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Piracicaba, onde constatei se tratar de um terreno com 259,20 metros quadrados situado na Rua Thereza Malagagini, bairro Altos de São Francisco, e em seguida dirigi-me ao local, onde constatei que o local se trata de uma parte inacabada do loteamento, onde ainda não há pavimentação, rede de energia elétrica e possivelmente nem rede de água e esgoto, estando o local tomado pelo mato e inacessível, conforme fotografias e imagens do "Google Maps" anexas.

Avaliação

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, tendo como parâmetro anúncios de imóveis situados no mesmo bairro ou em bairros próximos com o mesmo padrão, conforme tabela abaixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código MxkMh6gd.

	Área	Valor	Preço m²
Frias Neto	175,00	120.000,00	685,71
Frias Neto	175,00	120.000,00	685,71
Miguel Imóveis	250,00	150.000,00	600,00

Valor médio m²	657,14

	Área	Preço m²	Valor final
Terreno avaliando	259,20	657,14	170.331,43

Todavia, tendo em vista as condições em que se encontra o imóvel, não sendo possível apurar quando e se serão concluídas as obras de infraestrutura do loteamento e o custo para tanto, deverá tal valor sofrer uma depreciação, a qual se estima em 40% (quarenta por cento) do seu valor.

Assim, avalio o imóvel objeto do presente no valor estimado de R$ 102.198,86 (cento e dois mil cento e noventa e oito reais e oitenta e seis centavos), e tendo em vista o apurado com relação à situação do imóvel, desde já sugere-se que em caso de discordância seja observado o disposto no parágrafo único do artigo 870 do Código de Processo Civil.

Seguem anexas fotos do imóvel, anúncios que serviram de parâmetro para a presente avaliação e demais documentos.

Gleison Luis Zambon
Oficial de Justiça

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código MxkMh6gd.

Conteúdo	Valor
Situação cadastral	ATIVO
Inscrição Cadastral	0251017500190000
Logradouro do imóvel	Thereza Malagagini (Ats S Francisco), 0
Complemento do imóvel	
Área terreno	259.2
Área construída - Cadastro Imobiliário	0
Lote Nº	01
Quadra	G1
Loteamento	ALTOS DE SAO FRANCISCO
Bairro do imóvel	Parque Residencial Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código pNlUW04d.

Google Maps 22°40'12.8"S 47°42'38.6"W

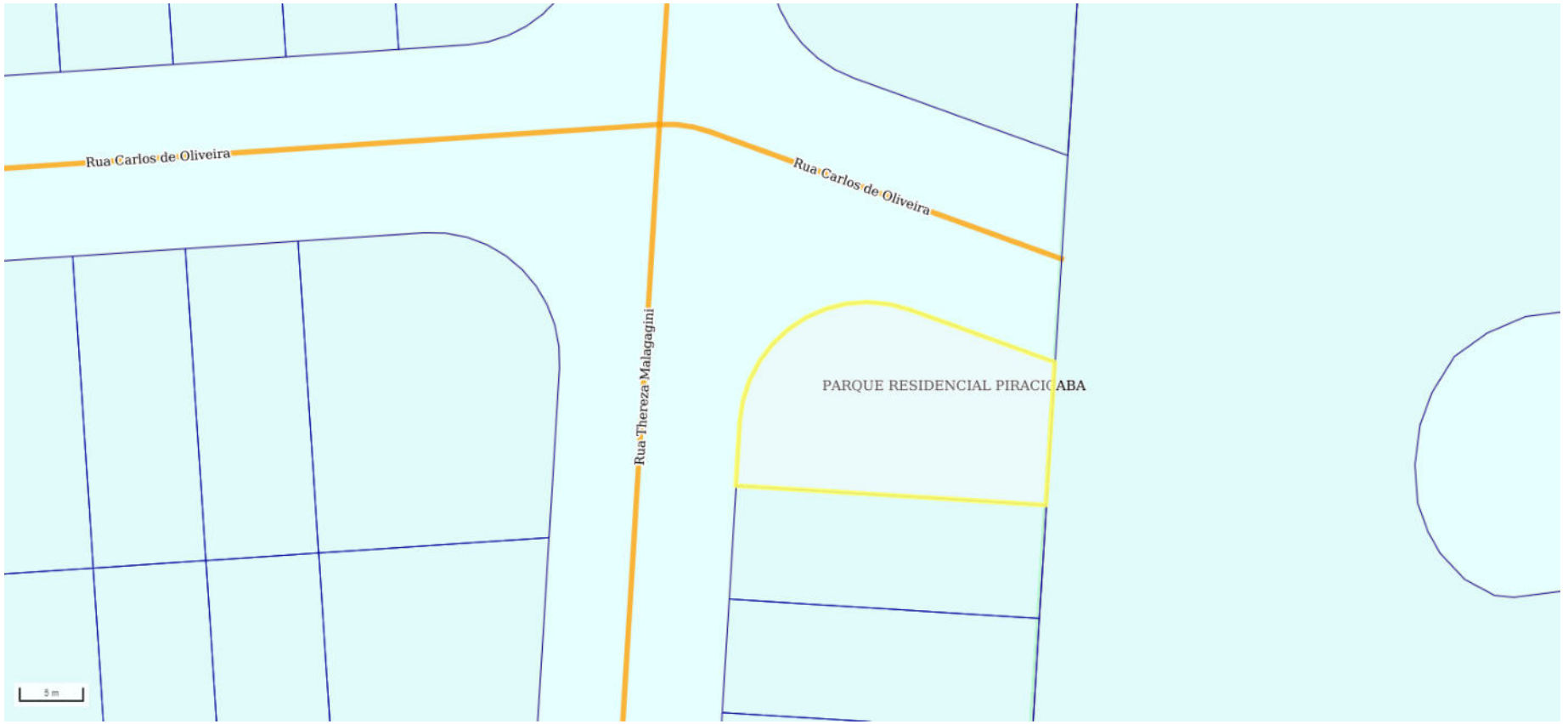


Imagens ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2026 20 m



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código pNlUW04d.

Prefeitura do Município de
Piracicaba
Geoprocessamento Corporativo



Núcleos Urbanos Isolados (NUIs) - Plano Diretor (Polígono)

Divisa Municipal (Polígono)

Municípios Vizinhos (Polígono)

Lotes (Polígonos)

Lotes fotointerpretação
Lotes
código do lote

Logradouros (Linha)

VAZIO
Aprovado
Em Análise
Em Aprovação
Irregular

Perímetro Urbano - Plano Diretor (Polígono)

fls. 351

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código pNlUW04d.

Prefeitura do Município de
Piracicaba
Geoprocessamento Corporativo



Núcleos Urbanos Isolados (NUIs) - Plano Diretor (Polígono)

Divisa Municipal (Polígono)

Municípios Vizinhos (Polígono)

Lotes (Polígonos)

Lotes fotointerpretação
Lotes
código do lote

Logradouros (Linha)

VAZIO
Aprovado
Em Análise
Em Aprovação
Irregular

Perímetro Urbano - Plano Diretor (Polígono)

fls. 352

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código pNlUW04d.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015558-41.2019.8.26.0451 e código a2YOlFij.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código a2YOlFij.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código a2YOlFij.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código a2YOlFij.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código a2YOlFij.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código a2YOlFij.



TERRENO EM SANTA TEREZINHA PRONTO PARA CONSTRUIR

Residencial Terreno - Altos do São Francisco Residencial para Venda em Piracicaba

Favoritar | Comparar

Compartilhe:

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

IPTU ⓘ	76,71

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Venda	120.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	Consulte-nos

Residencial
Finalidade

155024
Referência

175.00 m²
A. Terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código mWONoIr5.



TERRENO EM SANTA TEREZINHA PRONTO PARA CONSTRUIR

Residencial Terreno - Altos do São Francisco Residencial para Venda em Piracicaba

Favoritar | Comparar

Compartilhe:

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

IPTU ⓘ	76,71

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Venda	120.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	Consulte-nos

Residencial	**155023**
Finalidade	Referência

175.00 m²

A. Terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código mWONoIr5.

Terreno, à venda, Alto da Boa Vista - - Piracicaba/SP

Alto Da Boa Vista - Piracicaba/SP

Venda
R$ 150.000,00
+ IPTU R$ 69,74

CÓDIGO: 35246

Favorito






ENTRAR EM CONTATO

35246	**250 M²**
Código	Totais

O Imóvel

Terreno para venda no bairro Alto da Boa Vista, Piracicaba/SP.

Ref.: 35246 - Imóvel com 250m² de área total, integrado em:

-Terreno;
-Topografia plana;

Diferenciais do imóvel:
-Localizado no Residencial Alto da Boa Vista;
-Região em constante valorização;
-Bairro tranquilo e bem estruturado;
-Fácil acesso às principais vias;
-Ideal para construção de residência;

Agende uma visita e conheça essa excelente oportunidade!

Imobiliária Miguel Imóveis, a 45 anos conectando pessoas aos imóveis certos
Avenida Independência, nº 190 - Centro - Piracicaba/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código mWONolr5.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACICABA
FORO DE PIRACICABA
4ª VARA CÍVEL
Rua Bernardino de Campos, 55, Sala 02 a 08, Alemães - CEP 13417-901, Fone: (19) 3372-3128, Piracicaba-SP - E-mail: upj1a7cvpiracicaba@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°:	**0015559-41.2019.8.26.0451**
Classe - Assunto:	**Cumprimento de sentença - Empreitada**
Requerente:	**Volpe Zanini Sociedade de Advogados**
Executado:	**Vs.jb Construção Civil Eireli Me**
Situação do Mandado	**Cumprido parcialmente**
Oficial de Justiça	**GLEISON LUIS ZAMBON (26415)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO POSITIVO E NEGATIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 451.2026/011894-6, efetuei pesquisa na página de geoprocessamento da Prefeitura de Piracicaba, obtendo a localização e dados do imóvel, e em seguida me dirigi ao bairro Altos do São Francisco, onde apurei que o local se trata de uma parte inacabada do loteamento, onde ainda não há pavimentação, rede de energia elétrica e possivelmente nem rede de água e esgoto, estando o local tomado pelo mato e inacessível, e assim procedi a avaliação do imóvel no valor estimado de R$ 102.198,86 (cento e dois mil cento e noventa e oito reais e oitenta e seis centavos), conforme auto e documentos que seguem anexo, e tendo em vista o apurado com relação à situação do imóvel, desde já sugiro que em caso de discordância seja observado o disposto no parágrafo único do artigo 870 do Código de Processo Civil. Certifico ainda que no local não há qualquer instalação ou escritório da requerida, razão pela qual deixei por ora de proceder a intimação de VS.JB CONSTRUÇÃO CIVIL EIRELI ME e devolvo o presente no aguardo de novas determinações.

O referido é verdade e dou fé.

Piracicaba, 18 de junho de 2026.

Número de Cotas: 1
Guia nº 100812 - R$ 115,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLEISON LUIS ZAMBON, liberado nos autos em 14/07/2026 às 10:51 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015559-41.2019.8.26.0451 e código 7AIWVvpv.