

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****32ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1119/1121, Centro - CEP 01501-900, Fone: 21716223, São Paulo-SP - E-mail:

upj31a35cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0176161-36.2012.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário**
 Requerente: **Banco Fibra S.a**
 Requerido: **Geraldo Pupin Filho e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Evandro Cesar Thomazini (30813)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

Certifico e dou fé eu Oficial de Justiça que em cumprimento ao mandado nº: 100.2025/057372-4 me dirigi à Avenida 9 de Julho, nº: 289 – bairro Castelo, nesta, no dia 22/07, não tendo encontrado ninguém no local; em contato telefônico com o Sr. Geraldo, ele informou que estava em viagem. Após novo contato, retornei ao endereço em 09/08, às 09 h, ocasião em que PROCEDI A CONSTATAÇÃO E ESTIMATIVA DE VALOR DO IMÓVEL a seguir descrito:

*uma casa de morada, situada na cidade e Comarca de Batatais-SP, na Avenida 9 de julho, nº: 289 - bairro Castelo, com 192,71 m² de área construída, edificada em terreno foreiro que mede 520 m² - DOMÍNIO ÚTIL (descrição constante na matrícula nº: 7.428 do Oficial de Registro de Imóveis de Batatais-SP - Av.8, onde consta também que o DOMÍNIO DIRETO pertence à Municipalidade de Batatais – Av.7); o imóvel está assim dividido: três dormitórios, sendo uma suíte, sala, copa, cozinha, dois banheiros e garagem; segundo o executado, ele e a família ali residem desde 2008, sendo que há cerca de quatro anos foi feita uma reforma no imóvel, com repintura; o imóvel é de médio padrão, localizado em área valorizada do bairro Castelo - avenida principal, vizinho de diversos imóveis comerciais e residenciais; na região praticamente não há mais terrenos à venda; o valor venal do terreno junto à Prefeitura Municipal de Batatais - certidão nº: 4899, de 09/08/2025, é de R\$ 101.661,72 e o valor venal da construção é de R\$ 116.362,94, totalizando R\$ 218.024,66 (certidão em anexo).

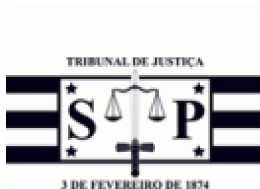
Este Oficial não tem formação específica para avaliação de imóveis, valendo-se da experiência adquirida ao longo do tempo e de informações de terceiros para realização do trabalho determinado pelo Juízo.

Em pesquisa junto às imobiliárias do município fui informado que elas cobram pela elaboração de laudo de avaliação, entretanto, me forneceram, sem responsabilidade técnica e desde que não fossem citadas nominalmente, uma estimativa de valor do metro quadrado construído e de terreno na região do imóvel.

Assim, considerando a área do terreno, a área construída do imóvel, sua localização e demais características, pela média, ESTIMO O VALOR TOTAL DO IMÓVEL EM R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais).

Considerando que a parte do imóvel penhorada nestes autos (0176161-36.2012.8.26.0100 – 32ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo-SP) é de 50% (cinquenta por cento) - vide Av.35, REFERIDA PARTE (METADE DO IMÓVEL) ESTÁ ESTIMADA EM R\$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais).

Finalmente, cabe consignar que existem, além da penhora relativa a estes autos, outras averbadas na referida matrícula, sendo aquelas constantes nas: Av.24, Av.25, Av.30, Av. 33 e Av. 34, todas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
32ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1119/1121, Centro - CEP 01501-900, Fone: 21716223, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br

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

precedentes a esta, na ordem.

Finalmente, às 09 h do dia 09/08 CIENTIFIQUEI o Sr. GERALDO PUPIN FILHO, que na oportunidade não portava documentos, mas informou que seu rg é nº: 5.399.612-4-SP, do inteiro teor do mandado que lí, de tudo bem ciente ficando, entreguei-lhe a contrafé, que aceitou, exarando seu ciente no anverso do mandado expedido em 14/07/2025. Nada mais.

Batatais, 09 de agosto de 2025.

(01 cota - R\$ 111,06 - guia nº: 568414- parcialmente utilizada – sobra: R\$ 111,06).