

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - MARÇO 2025

Foto 01 - frente do galpão



ENDEREÇO

**Av. Amador Bueno da Veiga – 1.870 e 1.930 – CEP 12062-400
Jardim Jaragua – Taubaté – SP**

Felipe Martins
Rua Marcos Polaió 70, sala 1, Cep: 02561-020 Vila Santa Maria São Paulo/SP
felipemartins2000@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	8
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	18
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	19
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	20
15. CONCLUSÃO	21
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	23
17. ABREVIATURAS	26
18. CURRÍCULO(S)	26
19. ANEXO(S)	28

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Max Factoring LTDA - CNPJ: 62.006.606/0001-91
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 27 de março de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 27 de março de 2025
- 1.4 - Finalidade: finalidade judicial
- 1.5 - Objetivo: Avaliação para venda
- 1.6 - Categoria do IA: imóvel comercial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 37 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 202048 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 32202 possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 53.808 junto ao Registro de imóveis de Taubaté.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Para registro, informo que não houve visita ao imóvel, tendo este avaliador se baseado em informações da matrícula do imóvel, pesquisas junto às imobiliárias e corretores de imóveis da região para executar este trabalho.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

4.2 - Terreno situado na estrada Taubaté-Pindamonhangada, nesta cidade, fazendo frente com a referida estrada numa extensão de 85,00m com as seguintes características e confrontações; inicia-se no ponto A; daí confrontando com a estrada taubaté-pindamonhangaba para qual faz frente, numa extensão de 85,00m segue em um linha rumo $37^{\circ} 55'$ ne até o ponto b; daí segue numa extensão de 7,90m segue em uma linha curva até o ponto c daí confrontando com propriedade da radio difusora da taubaté, numa extensão de 87,05m segue em tres linhas retas de a primeira de 60,25m e rumo $35^{\circ} 57'$ se a segunda de 1,50m e rumo de $52^{\circ} 3'$ e a terceira de 25,30m e rumo de $36^{\circ} 48'$ se até o ponto d daí confrontando com a propriedade do hospital são francisco sc. Ltda. numa extensão de 67,00m segue em uma linha reta rumo $62^{\circ} 30'$ so até o ponto e daí confrontando com uma rua aberta ainda sem nome numa extensão de 81,20m segue a tres linhas retas e primeira de 12,00m e rumo de $63^{\circ} 20'$ no e a segunda de 32,40m e rumo de $50^{\circ} 15'$ no e a terceira de 36,80m e rumo de $46^{\circ} 39'$ no até ponto a fechando o perimetro encerrando a área total de 6.750,00m². cadastrando na pref, municipal sob bcs. ns. 6.3.046.001.001 e 6.3.046.001.002

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - Todas as ruas e avenidas do entorno são pavimentadas e possuem iluminação pública e rede de água e esgoto, rede de telefonia e internet, coleta de lixo orgânico.

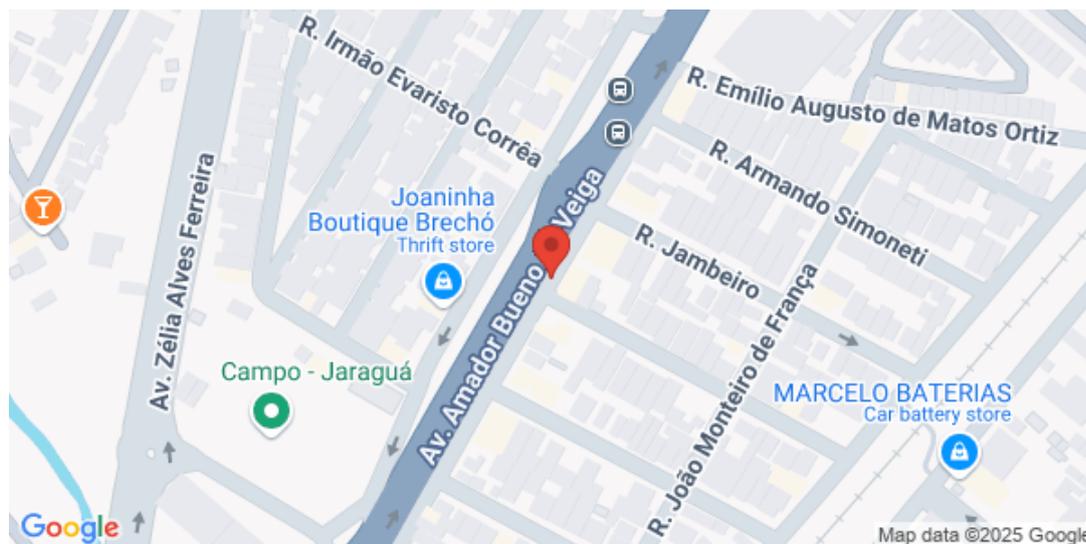
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Fácil acesso aos transportes públicos e rede de comércios locais.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 0,00
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 0,00
- 8.4 - Valor venal do terreno (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.5 - Valor venal da construção (0,00 m²) R\$ 0,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 0,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - frente do galpão



Foto 03 - frente



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: imobiliária
(marciosantosimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/taubate/jardim-maria-augusta/5319)

R₁ – Valor R\$ 630.000,00 – Busque outros imóveis

Terreno para comprar em Taubaté • Terreno para comprar em Jardim Maria Augusta
Outros tipos de imóveis em Jardim Maria Augusta, Taubaté, SP

Imóveis para comprar em Jardim Maria Augusta • Apartamentos para comprar em Jardim Maria Augusta • Casas para comprar em Jardim Maria Augusta • Comercial para comprar em Jardim Maria Augusta • Industrial para comprar em Jardim Maria Augusta • Rural para comprar em Jardim Maria Augusta
Bairros próximos

Centro • Vila São José • Jardim das Nações • Jardim Gurilândia • Parque Santo Antônio • Parque São Luís • Caminho Novo • Vila São Geraldo • Estiva com 430.00 m². Custo por m² R\$ 1.465,12 (um mil quatrocentos e sessenta e cinco reais e doze centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



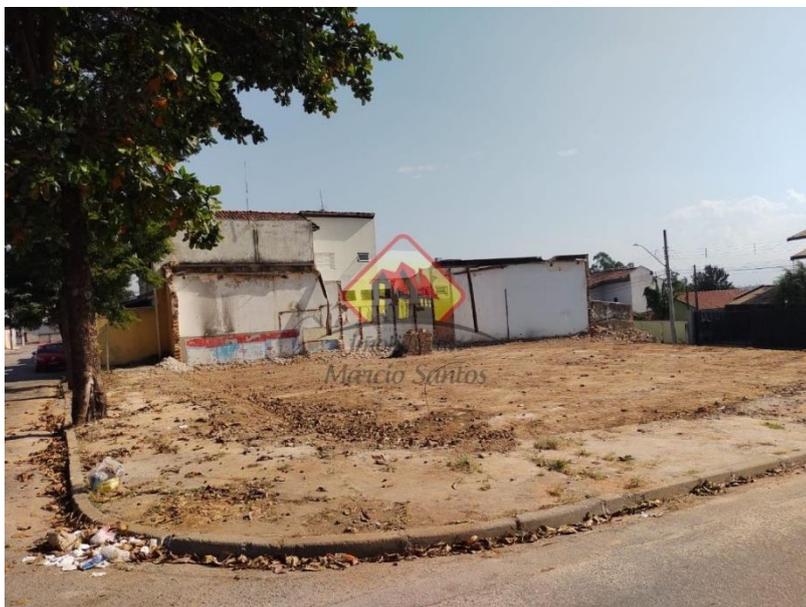
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: imobiliária
(marciosantosimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/taubate/vila-nossa-senhora-das-gracas/5211)

R₂ – Valor R\$ 636.000,00 – Descrição do imóvel

Se você busca um local para se negócio, empreendimento ou qualquer tipo de investimento, essa é uma opção que você deve considerar!! Trazemos à você este terreno comercial de esquina, com mais de 600m² de área, totalmente regularizado, localizado em um bairro super procurado em Taubaté, próximo à avenidas, escolas, comércios e próximo tanto de área residencial como comercial! É fácil de imaginar uma construção perfeita neste espaço! O terreno tem estrutura para construção de um prédio de até 6 andares! Entre em contato conosco para mais informações e detalhes! com 603.00 m². Custo por m² R\$ 1.054,73 (um mil e cinquenta e quatro reais e setenta e três centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código 27SBzxeN.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: imobiliária
(marciosantosimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/taubate/jardim-
morumby/5189)

R₃ – Valor R\$ 280.000,00 – Descrição do imóvel

Apresentamos uma excelente oportunidade para investidores e empreendedores! Este terreno comercial de 250 m², localizado no Jardim Morumby, oferece o espaço ideal para a construção do seu negócio. Características: Área Total: 250 m², proporcionando amplo espaço para desenvolvimento. Terreno Murado: Garantindo segurança e privacidade, pronto para receber sua construção. Localização: Situado em uma região de grande movimento e fácil acesso, ideal para atrair clientes e alavancar suas vendas. Não deixe passar essa oportunidade de criar o espaço dos seus sonhos e impulsionar seu empreendimento. Entre em contato para mais informações e agende uma visita! com 250.00 m². Custo por m² R\$ 1.120,00 (um mil cento e vinte reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: imobiliária
(marciosantosimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/taubate/jardim-santa-tereza/4801)

R₄ – Valor R\$ 430.000,00 – A oportunidade que seu investimento espera está aqui! Este terreno comercial disponível para venda no Jardim Santa Tereza, Taubaté, com uma área total de 600.00 m², é o local ideal para construir e expandir o seu negócio. Localizado em uma área estratégica, este terreno plano oferece praticidade para construção, facilitando o desenvolvimento do projeto conforme suas necessidades e visão de negócio. Imagine as possibilidades de estabelecer sua empresa em um local de grande visibilidade e acessibilidade, atraindo clientes e maximizando o potencial de crescimento. Este terreno oferece o espaço necessário para construir instalações personalizadas que atendam perfeitamente às exigências do seu empreendimento. Não perca tempo e capitalize essa oportunidade única para investir em seu futuro comercial. Entre em contato hoje mesmo para mais detalhes e comece a transformar seus planos em realidade neste local privilegiado de Taubaté. com 600.00 m². Custo por m² R\$ 716,67 (setecentos e dezesseis reais e sessenta e sete centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: imobiliária
 (marciosantosimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/taubate/quinta-dos-eucaliptos/3388)

R₅ – Valor R\$ 300.000,00 – Descrição do imóvel
 Excelente oportunidade de investimento por um valor melhor ainda. Entre em contato conosco e marque a sua visita!!
 Imóvel
 Condições de pagamento
 Aceita financiamento Contato
 Nome com 1139.00 m². Custo por m² R\$ 263,39 (duzentos e sessenta e três reais e trinta e nove centavos)

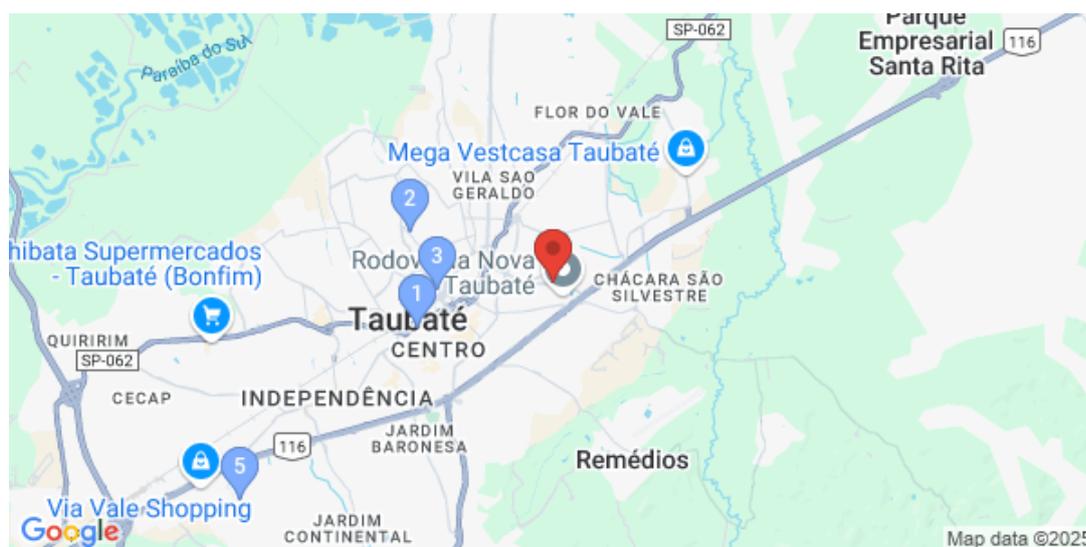


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: imobiliária
(marciosantosimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/taubate/vila-sao-jose/951)

R₆ – Valor R\$ 1.200.000,00 – O terreno ideal pra você que pensa em criar seu novo negócio, ou a casa dos seus sonhos! Com ótima localização sendo próximo ao Centro e estando em uma rua conectada à Avenida Brigadeiro de Faria Lima uma das avenidas mais movimentadas da cidade de Taubaté! com 800.00 m². Custo por m² R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 630.000,00	430,00	1.465,12
2	R\$ 636.000,00	603,00	1.054,73
3	R\$ 280.000,00	250,00	1.120,00
4	R\$ 430.000,00	600,00	716,67
5	R\$ 300.000,00	1.139,00	263,39
6	R\$ 1.200.000,00	800,00	1.500,00
Média Preço m ²			1.019,98

VM = R\$ 1.019,98

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 1.019,98	6750.00 m ²	R\$ 6.884.865,00

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão crescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Av. Amador Bueno da Veiga - 1.870 e 1.930, Município de Taubaté – SP.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 1.019,98	6.750,00	R\$ 6.884.865,00

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 6.884.865,00 (seis milhões oitocentos e oitenta e quatro mil oitocentos e sessenta e cinco reais).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

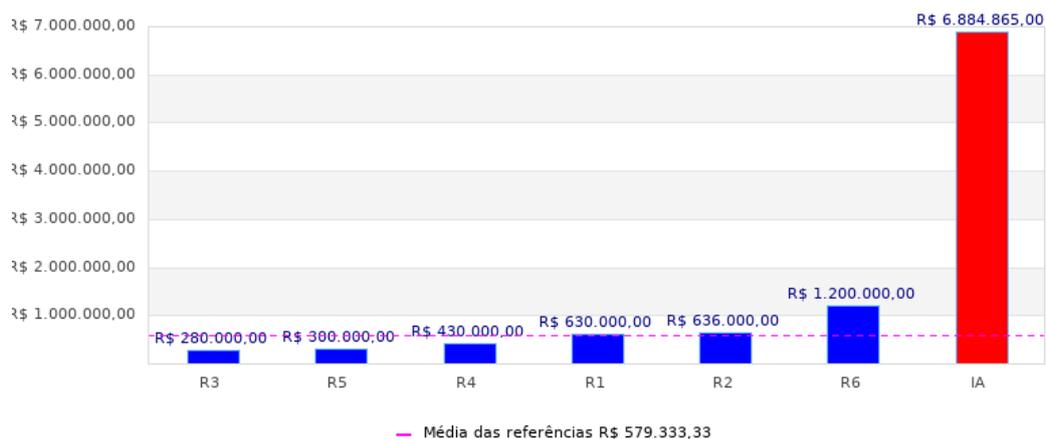
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código 27SBzxeN.

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

DA EDIFICAÇÃO

Para a adoção do método evolutivo deve-se considerar e classificar a construção existente, após aplicado o CUB, para identificar do valor atual mediante coeficiente de depreciação.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais do imóvel, fator esse que predomina uma observação detalhada, onde se trata de imóvel de uso comercial, em estado de regular e reparo simples.

Vida útil: 60 anos

Idade do bem: 35 anos

Vida remanescente do bem: 25 anos

Percentual de vida útil já atingido: 21%

Padrão: GI

Área construída: 2.626,80m²

Custo unitário básico CUB M² R\$ 1.107,22 (REF: fevereiro 2025)

Custo total da edificação pronta: 2.908.445,50

Depreciação c: 52,2%

Valor total da edificação atualizada: 1.390.236,95

**Valor total da edificação atualizado: R\$:
1.390.236,95**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

CONCLUSÃO

VALOR DO TERRENO

VALOR DA CONSTRUÇÃO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

(R\$: 1.390.236,95+R\$: 6.884.865,00)= R\$: 8.275.101,95

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL É: 8.275.101,95

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

São Paulo, 27 de março de 2025



Documento assinado digitalmente

FELIPE SILVA MARTINS

Data: 30/03/2025 15:47:56-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Corretor avaliador: felipe martins

CRECI nº 202048



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V. – Valor de venda

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - FELIPE SILVA MARTINS

CRECISP 202048

CNAI 32202

Dados Pessoais

Endereço: Rua Marcos Polaio, 70 sala 1

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Bairro: Vila Santa Maria

Cidade: São Paulo

Estado: SP

Telefone 1: (11) 96222-1159

E-mail: felipemartins2000@creci.org.br

Formação

Ensino Médio completo
Curso Técnico de transações imobiliárias
Curso de avaliação de imóveis
Curso de documentação imobiliária
Curso de financiamento imobiliário
Curso de prevenção a lavagem de dinheiro
Curso de Lucro imobiliário
Curso de Perícia judicial e extrajudicial
Graduação em Gestão de negócios imobiliários
Cursando Engenharia civil

Experiência

Auxiliar de loja Corretor de imóveis na HB BROKERS
Corretor de imóveis na YOU,INCC
Corretor de imóveis na imobiliária Universal negócios imobiliários
Coordenador de vendas na imobiliária Universal negócios imobiliários
Corretor de imóveis na Econ construtora
Gerente de vendas na Econ construtora

Informações Complementares

Membro do grupo de trabalho do CRECISP para avaliações mercadológicas e perícias. PORTARIA Nº 6033/2016

PORTARIA Nº 6033/2016

Criar e estabelecer o funcionamento do Grupo de Trabalho de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias, composto de Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CRECISP, com a finalidade de realizar avaliações mercadológicas de imóveis e perícias de interesse dos Tribunais e do Ministério Público Estaduais e Federais, bem como das Autarquias e Órgãos de quaisquer dos três Poderes.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - Matricula

VALIDE SUA CERTIDÃO



https://selodigital.tjsp.jus.br
1202793C30462418J3FNCM23T

fls. 105

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que, revendo nesta Serventia Extrajudicial o Livro 2 - REGISTRO GERAL, nele verifiquei constar a Matricula do seguinte teor:

CNM120279.2.0053808-63

MATRÍCULA N.º **53.808** FLS. **1** Taubaté, **29** de **dezembro** de 19 **88**

Terreno situado na Estrada Taubaté-Pindamonhangaba, nesta cidade, fazendo frente para a Referida Estrada numa extensão de 85,00m, com as seguintes características e confrontações: - Inicia-se no ponto A; daí confrontando com a Estrada Taubaté-Pindamonhangaba, para a qual faz frente, numa extensão de 85,00m; segue em uma linha rumo 37º55'NE até o ponto B; daí segue numa extensão de 7,90m segue em uma linha curva até o ponto C; daí confrontando com propriedade da Radio Difusora de Taubaté, numa extensão de 87,05m; segue em tres linhas retas de a primeira de 60,25m, e rumo 35º57' SE, a segunda de 1,50m, e rumo de 52º3'50 e a terceira de 25,30m, e rumo de 36º48' SE até o ponto D; daí confrontando com propriedade do Hospital São Francisco SC.Ltda, numa extensão de 67,00m, segue em uma linha reta de rumo 62º30'50 até o ponto E; daí confrontando com uma rua aberta, ainda sem nome numa extensão de 81,20m, segue em tres linhas retas, a primeira de 12,00m, e rumo de 63º15' NO e a segunda de 32,40m, e rumo de 50º15' NO e a terceira de 36,80m, e rumo de 46º30' NO até o ponto A, fechando o perímetro, encerrando a área total de 6.750,00m2, cadastrado na Pref.Mun.local sob BCs.nº.6.3.046.001.001 e 6.3.046.001.002.-----

PROPRIETÁRIO: - JOÃO ARTHUR PENEDO, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, residente nesta cidade. -

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº. 38.849, livro nº. 14, Cartório do Oficial Maior: - *Celso da Cruz*

AV.1/M.53.808 em 29 de dezembro de 1.988
casamento.
Por petição de 06.12.88 e certidão de casamento do 2º Subdistrito d/cidade, sob nº. 6280, fls. 130, do livro B-22 de 28.06.85, é feita a presente para constar que João Arthur Penedo casou-se com MARIA DE LOURDES COELHO PENEDO, pelo regime da companhia de bens em 02.05.1968, Dou fe.
O Oficial Maior: - *Celso da Cruz*

R.2/M.53.808 em 29 de dezembro de 1.988
Partilha
Conforme Formal de Partilha expedido em 15.06.88, pelo Juiz de Direito da 2ª Vara d/Comarca, extraído dos autos de arrolamento dos bens deixados por João Arthur Penedo (Proc.nº. 797/85) o imóvel avaliado em R\$40.829.751 (VV. de R\$-561.868,60) foi partilhado parte ideal correspondente a 50% à viúva-meieira MARIA DE LOURDES COELHO PENEDO, brasileira, do lar, RG.16.323.102-SP e CPF.nº. 071.200.408-47, residente n/cidade na rua Cel.Gomes Nogueira, 195; e parte ideal correspondente a 50% ao herdeiro JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, brasileiro, menor imúbere, com 15 anos de idade, domiciliado em companhia de sua mãe acima referida. Dou fe.
O Oficial Maior: - *Celso da Cruz*

R.3/M-53.808 em 16 de outubro de 1995 (mic.157.505)
hipoteca
Por escritura de 05.09.1995 do Cartório de Tremembé-SP desta comarca, Lº 96 fls.073 re-ratificada aos 11.09.1995 pelas mesmas notas, Lº 96 fls.080 o proprietário João Arthur Penedo Junior, portador do RG/SP nº 13.651.867-9 e inscrito no CPF/MF sob nº 098.659.948-44, deu a sua parte ideal correspondente a 50% do imóvel em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, em favor da S.H. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, firma comercial, estabelecida nesta cidade na Avenida Mal.Deodoro, nº 331-Jardim Santa Clara, inscrita no CGC/MF sob nº 49.233.563/0001-38 devidamente representada por *Celso da Cruz*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código ALV0JMIse.

Rua Anizio Ortiz Monteiro, 122 | Centro | Taubaté-SP | www.critaubate.com.br Continua no verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código 27SBzxeN.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - Ficha cadastral



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

Ficha Cadastral do Imóvel - Simplificada						
Inscrição: 6.3.046.001.001						
Nº CADASTRO 84500	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 6.3.046.001.001	ÚLT. ATUALIZAÇÃO 16/12/24 00:00	MATRÍCULA 53.808	ISENTO/IMUNE NÃO	DATA INATIVAÇÃO	
PROPRIETÁRIO JOAO ARTHUR PENEDO JUNIOR						
RESPONSÁVEIS MAX FACTORING LTDA						
ENDEREÇO DO IMÓVEL AMADOR BUENO DA VEIGA, AV			Nº 01870	CEP 12062-400	COMPLEMENTO	
LOTEAMENTO	BAIRRO AGUA QUENTE	LOTE	QUADRA	FRACIONADO NÃO	COMPLEMENTO	
ÁREA CONSTRUÍDA 2.501,80		TIPOLOGIA INDUSTRIAS		CLASSIFICAÇÃO OFICINA	INTERFERÊNCIA	
ÁREA DO TERRENO 6.750,00	FRENTE 85,00	FUNDOS 0,00	LADO DIREITO 0,00	LADO ESQUERDO 0,00	VALOR VENAL TOTAL 3.077.751,16	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - Matrícula



fls. 106

CNM:120279.2.0053808-63

MATRÍCULA N.º	53.808	FLS. 01
		VERSO

sentada, para garantia de uma dívida no valor de R\$-50.000,00 importância essa que o devedor se obriga a pagar no prazo de 90 dias a contar desta - data, sem juros ou correção, constando do título as demais cláusulas e condições. Dou fé.

A Escrevente Autorizada Célia de Oliveira Silva
CÉLIA DE OLIVEIRA SILVA

R.4/M-53.808 em 12 de abril de 1996. (Mic.160.677=AR)
penhora
Por mandado expedido aos 12.02.1996, aditado em 27.03.1996, pelo Juiz do Trabalho, Presidente da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Cidade, extraído dos autos do Processo nº 1776/89-2-RT, entre as partes Augusto Cesar de Carvalho Júnior (exequente) e PENEDO & Cia Ltda (executada), CGC/MF nº 72.290.299/001-77, com sede na Avenida Amador Bueno da Veiga, nº 1930-Jardim Jaraguá, nesta cidade, foi determinado o registro da penhora do imóvel retro, de propriedade de João Arthur Penedo Junior e Maria de Lourdes Coelho Penedo, para garantia da importância de R\$-88.159,99, tendo sido nomeado como fiel depositário Augusto Cesar de Carvalho Junior, brasileiro, separado judicialmente, contabilista e administrador de empresas, RG nº 4.677.971, CPF/MF nº 372.730.948-20, filho de Raimundo Carvalho Junior e Maria Lucia de Carvalho, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cinco de Dezembro nº 111, Cidade de Deus. Dou fé. A Escrevente. Célia de Oliveira Silva
CÉLIA DE OLIVEIRA SILVA

AV.5/M-53.808 em 09 de julho de 1.996. (Mic.162.024=AR)
cancelamento de penhora
Por mandado expedido aos 02.07.1996, pelo Juizo de Direito da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Cidade, extraído dos autos do processo nº 1776/89, mandado nº 350/96, foi determinado o cancelamento da penhora a que se refere o R.4 desta matrícula. Dou fé. O Escrevente. Marcelo Abreu Cardoso
MARCELO ABREU CARDOSO

R.6/M-53.808 em 11 de Setembro de 1.996. (Mic.163.107-RM).
penhora
Por mandado expedido aos 04.09.1996 pelo Juiz do Trabalho da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta cidade, extraído dos autos do Processo nº 1.776/89-2-T, entre as partes Augusto Cesar de Carvalho Junior (exe quente), e PENEDO & CIA LTDA (executada), estabelecida na Avenida Amador Bueno da Veiga nº 1.930, Jardim Jaraguá nesta cidade, inscrita no CGC/MF nº 72.290.299/001-77, foi determinado o registro da penhora sobre o imó vel objeto desta matrícula, de propriedade de João Arthur Penedo Junior e Maria de Lourdes Coelho Penedo, para a garantia da importância R\$- 99.275,00. Tendo como fiel depositário Augusto Cesar de Carvalho Junior, brasileiro, separado judicialmente, contabilista e administrador de em presas, portador do RG/SP nº 4.677.971, CPF/MF nº 372.730.948-20, resi dente e domiciliado na Rua Cinco de Dezembro nº 111, Cidade de Deus, nes ta cidade. Dou fé. O Escrevente. Marcelo Abreu Cardoso
MARCELO ABREU CARDOSO

R.7/M-53.808 em 17 de março de 2003 (mic.217.242-Jan)
penhora de parte ideal
Por mandado expedido aos 17.02.2003 pelo Juizo de Direito da 1ª Vara Cí vel desta comarca, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extra judicial, processo nº 1068/98, requerida por SH-EMPREENHIMENTOS IMOBILIA RIOS & FACTORING LTDA, estabelecida à avenida Marechal Deodora nº 331, Jardim Santa Clara, nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 49.233.563/ 0001-38, contra JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador do RG/SP nº 13.651.867-9 e do CPF/MF nº 098.659.948 44, residente e domiciliado à rua Coronel Gomes Nogueira nº 195, centro, nesta cidade, foi determinado o REGISTRO DA PENHORA, sobre a parte ideal vide fls.02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código al.VOJ/Mse.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código 275BzxeN.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Ficha cadastral



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

Ficha Cadastral do Imóvel - Simplificada						
Inscrição: 6.3.046.001.002						
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	ÚLT. ATUALIZAÇÃO	MATRÍCULA	ISENTO/IMUNE	DATA INATIVAÇÃO	
84501	6.3.046.001.002	16/12/24 00:00	53.808	NÃO	16/12/2024	
PROPRIETÁRIO JOAO ARTHUR PENEDO JUNIOR						
RESPONSÁVEIS MAX FACTORING LTDA						
ENDEREÇO DO IMÓVEL AMADOR BUENO DA VEIGA, AV			Nº 01930	CEP 12062-400	COMPLEMENTO	
LOTEAMENTO	BAIRRO AGUA QUENTE	LOTE	QUADRA	FRACIONADO NÃO	COMPLEMENTO	
ÁREA CONSTRUIDA 125,00		TIPOLOGIA PREDIOS RESIDENCIAIS		CLASSIFICAÇÃO REGULAR	INTERFERÊNCIA	
ÁREA DO TERRENO 1.916,12	FRENTE 33,00	FUNDOS 0,00	LADO DIREITO 0,00	LADO ESQUERDO 0,00	VALOR VENAL TOTAL 340.897,26	

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.5 - Matrícula



fls. 107

CNM:120279.20053808-63

MATRÍCULA Nº Comarca de Taubaté Estado de São Paulo OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL Meirimar Barbosa Junior Oficial	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">MATRÍCULA Nº</td> <td style="width: 20%;">53.808</td> <td style="width: 10%;">FLS.</td> <td style="width: 10%;">02</td> <td style="width: 10%;">Taubaté</td> <td style="width: 10%;">17</td> <td style="width: 10%;">de</td> <td style="width: 10%;">Março</td> <td style="width: 10%;">2003</td> </tr> </table> <p>correspondente a 50% do imóvel, pertencente ao executado, para garantia da execução no valor de R\$-93.099,88, atualizado até janeiro/2003, tendo sido nomeado como fiel depositário, o próprio executado. Dou fé. A Escrevente</p> <p style="text-align: right;">- <i>Má Aux. N. C. RODRIGUES</i> -</p> <p>.....</p> <p>R.8/M-53.808 em 23 de dezembro de 2003 (mic.223.653-jan) hipoteca de parte ideal Por escritura de 20.11.2003 do 2º Serviço Notarial de São Caetano do Sul-SP, LQ 505, fls. 69/72, a proprietária Maria de Lourdes Coelho Penedo, referida no R.2, deu sua parte ideal correspondente a 50% do imóvel em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, em favor da MAX FACTORING LIMITADA, com sede na cidade de São Caetano do Sul-SP, na rua Manoel Coelho nº 600, 3º andar, salas 338/339, inscrita no CNPJ sob nº 62.006.606/0001-91, devidamente representada, para garantia de uma dívida assumida por PENEDO & CIA LIMITADA, com sede nesta cidade, na avenida Amador Bueno da Veiga nº 1930, inscrita no CNPJ sob nº 72.290.299/0001-77, devidamente representada, no valor de R\$-389.672,16, pagáveis em 24 meses, contados da data da escritura, através de 24 parcelas mensais e sucessivas, representadas por igual número de notas promissórias no valor de R\$-16.236,34 cada uma delas, vencendo-se a primeira em 20.12.2003 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, as quais ficam vinculadas a presente; para efeitos do artigo 1484 do CCB, avaliam o imóvel em R\$-389.672,16; constando do título as demais cláusulas e condições. Dou fé. A Escrevente</p> <p style="text-align: right;">- <i>Má Aux. N. C. RODRIGUES</i> -</p> <p>.....</p> <p>Av.9/M-53.808 em 17 de outubro de 2006 (mic.246.976-egf) prorrogação de prazo Pela escritura de aditamento de 20 de setembro de 2006 do 2º Tabelião de Notas de São Caetano do Sul-SP, LQ 548, fls. 105/108, procede-se a presente averbação para constar que, tendo vencido a última parcela em 20 de novembro de 2005, de mútuo e comum acordo, vêm prorrogar aquele prazo, como efetivamente prorrogado fica, cujo valor será corrigido em 1% ao mês até a data de 20 de setembro de 2006, devendo ser pago em 12 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01 de setembro de 2007 e as demais em igual dia dos meses e ano subsequentes, até final liquidação que se dará com o vencimento da última parcela em 18 de agosto de 2008; prevalecendo todas as demais condições e cláusulas constantes do título ora aditado. A Escrevente</p> <p style="text-align: right;">- <i>MÁRIA CELINA PADOVANI</i> -</p> <p>.....</p> <p>Av.10/M-53.808 em 27 de agosto de 2008 (mic.265.691-MACM) cancelamento de penhora Pela certidão passada em 08 de maio de 2008, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, extraído dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 625.01.1998.007049-8, ordem nº 136/05 (antigo 1068/98) em conformidade com sentença transitada em julgado em 20 de fevereiro de 2008, foi determinado o cancelamento da penhora registrada sob nº 07 nesta matrícula. A Escrevente</p> <p style="text-align: right;">- <i>MARIA CARLINA S. TARGA</i> -</p> <p>.....</p> <p>Av-11 em 18 de dezembro de 2017. Protocolo nº 383.479 em 14/12/2017 (MAS). penhora de parte ideal Pela certidão expedida em 14 de dezembro de 2017, por meio de ofício eletrônico, nos</p> <p style="text-align: center;">Continua no verso.</p>	MATRÍCULA Nº	53.808	FLS.	02	Taubaté	17	de	Março	2003
MATRÍCULA Nº	53.808	FLS.	02	Taubaté	17	de	Março	2003		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código ALV0JMse.

Rua Anizio Ortiz Monteiro, 122 | Centro | Taubaté-SP | www.critaubate.com.br Continua no verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código 27SBzxeN.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.6 - Matrícula

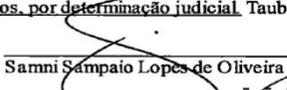
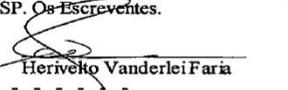


fls. 108

CNM:120279.2.0053808-63

MATRÍCULA Nº **53.808** FLS. **02**
VERBO

autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 773-962012 pelo Juízo da Vara da Família e Sucessões desta Comarca, movida por **ISABELA WAISSMANN PENEDO**, CPF/MF nº 310.938.948-73, contra **JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR**, CPF/MF nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 06 de julho de 2017 foi lavrado o auto/termo de **PENHORA** da parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula pertencente ao executado, para garantia de uma dívida no valor de R\$114.761,37, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio executado. Isenta do pagamento de custas e emolumentos, por determinação judicial. Taubaté-SP. Os Escreventes.

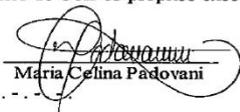


 Samni Sampaio Lopes de Oliveira Herivelto Vanderlei Faria

Av- 12 em 21 de março de 2018. Protocolo nº 386.691 em 20/03/2018 (DPLN).
penhora de parte ideal
 Pela certidão expedida em 20 de março de 2018, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 0002018-89-2005 pelo Juízo da Vara de Família e Sucessões desta Comarca, movida por **ISABELA WAISSMANN PENEDO**, CPF/MF nº 310.938.948-73, contra **JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR**, CPF/MF nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 29 de maio de 2017 foi lavrado o auto/termo de **PENHORA** da parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula titulada pelo executado, juntamente com a igual parte ideal de outro imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$223.320,04, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio executado. Isenta do pagamento de custas e emolumentos, por determinação judicial. Taubaté-SP. Os Escreventes.

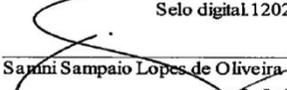
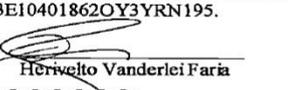


 Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro Herivelto Vanderlei Faria

Av- 13 em 10 de abril de 2018. Protocolo nº 387.260 em 06/04/2018 (KAA).
penhora
 Pela certidão expedida em 06 de abril de 2018, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 00101860720108260625 pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, movida por **MAX FACTORING LIDA**, CNPJ/MF nº 62.006.606/0001-91, contra **MARIA DE LOURDES COELHO PENEDO**, CPF/MF nº 071.200.408-47 e **JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR**, CPF/MF nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 15 de outubro de 2015 foi lavrado o auto/termo de **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula para garantia da dívida no valor de **R\$987.567,86**, tendo sido nomeados como fiéis depositários do bem os próprios executados. Taubaté-SP. As Escreventes.



 Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro Maria Celina Padovani

Av- 14 em 12 de junho de 2019 (MAS).
denominação de logradouro
 Pela certidão municipal nº 1.125 de 29 de setembro de 1994, arquivada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar desta matrícula que a Estrada Taubaté-Pindamonhangaba atualmente denomina-se **AVENIDA AMADOR BUENO DA VEIGA**. Taubaté-SP. Os Escreventes.
 Selo digital 1202793E104018620Y3YRN195.



 Samni Sampaio Lopes de Oliveira Herivelto Vanderlei Faria
 Continua na ficha 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código al.VOJ/Mse.

Rua Anizio Ortiz Monteiro, 122 | Centro | Taubaté-SP | www.critaubate.com.br

Continua na página 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código 27SBzxeN.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.7 - Matrícula



fls. 109

CNM:120279.2.0053808-63

COMARCA DE TAUBATÉ ESTADO DE SÃO PAULO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS 12027-9	MATRÍCULA Nº 53.808 FICHA 03 Taubaté 12 de junho de 2019
	R-15 em 12 de junho de 2019. Protocolo nº 401.862 em 04/06/2019 (MAS). arrematação de parte ideal Pela carta de arrematação expedida em 25 de abril de 2019, nos autos da ação de execução hipotecária movida pela credora MAX FACTORING LTDA em face da devedora MARIA LOURDES COELHO PENEDO, viúva, qualificada no R-2, substituída processualmente por JOÃO ARTHUR PENEDO JÚNIOR, que se processou sob nº 0010186-07.2010.8.26.0625 pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, em conformidade com o auto lavrado aos 12 de setembro de 2018 e r. despacho de 26 de outubro de 2018, com decurso "in albis" do prazo para interposição de embargos previsto no § 2º do artigo 903 do CPC certificado nos autos, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula foi arrematada em 2º público leilão, pelo valor de R\$1.000.007,00, pela credora e exequente MAX FACTORING LTDA, com sede em São Caetano do Sul-SP, na Rua Amazonas nº 439, conjunto 161, 16º andar, centro, qualificada no R-8. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. Os Escreventes. Selo digital 1202793210401862DGSOSR19R. Sammi Sampaio Lopes de Oliveira Herivelto Vanderlei Faria
	Av-16 em 12 de junho de 2019. Protocolo nº 401.862 em 04/06/2019 (MAS). cancelamento de penhora Pelo título judicial mencionado no R-15, procede-se ao cancelamento da penhora averbada sob nº 13, tendo em vista a arrematação do imóvel nos próprios autos em que foi determinada a construção. Taubaté-SP. Os Escreventes. Selo digital 1202793E10401862SAFY1919Q. Sammi Sampaio Lopes de Oliveira Herivelto Vanderlei Faria
	Av-17 em 12 de junho de 2019. Protocolo nº 401.862 em 04/06/2019 (MAS). cancelamento de hipoteca Pelo mesmo título judicial mencionado no R-15, procede-se ao cancelamento da hipoteca registrada sob nº 8 nesta matrícula, nos termos dos artigos 1.499, VI, e 1.501 do Código Civil, em virtude da extinção do gravame com a arrematação da parte ideal do imóvel, pelo próprio credor, na ação de execução do contrato hipotecário. Taubaté-SP. Os Escreventes. Selo digital 1202793E10401862M2LA7Z19R. Sammi Sampaio Lopes de Oliveira Herivelto Vanderlei Faria
	Av-18 em 26 de fevereiro de 2020. Protocolo nº 411.295 em 20/02/2020 (AVRV). penhora de parte ideal Pela certidão expedida em 19 de fevereiro de 2020, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 0010186-0720108260625 pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, movida pela MAX FACTORING LTDA - ME, CNPJ/MF nº 62.006.606/0001-91, contra JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, CPF/MF nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei nº 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 14 de fevereiro de 2020 foi lavrado o auto/termo de PENHORA da parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula ainda titulada pelo executado, para garantia da dívida no valor de R\$342.192,70, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio executado. Taubaté-SP. Os Escreventes. Selo digital 120279331041129538AP0U20Z.

Continua no verso.

Continua no verso.

Rua Anizio Ortiz Monteiro, 122 | Centro | Taubaté-SP | www.critaubate.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código ALV0JMS.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

19.8 - Matrícula



fls. 110

CNM:120279.2.0053808-63

MATRÍCULA Nº	53.808	FICHA	03
<p><i>Núbia Martins de Oliveira</i> Núbia Martins de Oliveira</p>		<p><i>Hérivelto Vanderlei Faria</i> Hérivelto Vanderlei Faria</p>	
<p>Av-19 em 07 de janeiro de 2021. Protocolo nº 422.641 em 06/01/2021 (ENBA). penhora de parte ideal Pela certidão expedida em 05 de janeiro de 2021, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Trabalhista que se processa sob nº 0149800-07.2007.5.15.0102 pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, movida pela UNIÃO, CNPJ/ME nº 00.394.460/0224-63, contra ANA PAULA FARIA, CPF/ME nº 338.761.398-99, e JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, CPF/ME nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 05 de janeiro de 2021 foi lavrado o auto/termo de PENHORA da parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula titulada pelo coexecutado JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, para garantia da dívida no valor de R\$43.873,08, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio coexecutado. <u>Os emolumentos serão pagos a final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel.</u> Taubaté-SP. Os Escreventes. Selo digital 1202793E10422641VYYPST21Q.</p> <p><i>Henrique Sperduti Rezende</i> Henrique Sperduti Rezende</p> <p><i>Hérivelto Vanderlei Faria</i> Hérivelto Vanderlei Faria</p>			
<p>Av-20 em 06 de julho de 2022. Protocolo nº 446.387 em 04/07/2022 (ENBA). penhora Pela certidão expedida em 04 de julho de 2022, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Trabalhista que se processa sob nº 0149800-07.2007.5.15.0102 pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, movida por UNIAO, CNPJ/ME nº 00.394.460/0224-63, contra ANA PAULA FARIA, CPF/ME nº 338.761.398-99, e JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, CPF/ME nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 04 de julho de 2022 foi lavrado o auto/termo de PENHORA de 100% do imóvel objeto desta matrícula, conforme decisão proferida em 04 de agosto de 2021, para garantia da dívida no valor de R\$43.873,08, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o coexecutado João Arthur Penedo Junior. <u>Os emolumentos serão pagos a final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel.</u> Taubaté-SP. A Escrevente. Selo digital 1202793E10446387DB1B18226.</p> <p><i>Mayara Alves da Silva Goes</i> Mayara Alves da Silva Goes</p>			
<p>Av-21 em 20 de julho de 2023. Protocolo nº 462.418 em 17/07/2023 (ENBA). penhora de parte ideal Pela certidão expedida em 17 de julho de 2023, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 00021874620238260625 pelo Juízo da 4ª Vara Cível desta Comarca, movida por MAX FACTORING LTDA, CNPJ nº 62.006.606/0001-91, contra JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, CPF nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 07 de julho de 2023 foi lavrado o auto/termo de PENHORA da parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula titulada pelo executado, para garantia da dívida no valor de R\$150.886,41, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio executado. A Escrevente. Selo digital 1202793310462418GOMSS123J.</p> <p><i>Mayara Alves da Silva Goes</i> Mayara Alves da Silva Goes</p>			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código ALV0JMse.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632875. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código 27SBzxeN.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.9 - Matrícula

fls. 111

CERTIFICO, nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, expedida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificado digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do Provimento CG nº 04/2011, da Corregedoria Geral da Justiça e Itens 356 e seguintes do Capítulo XX das Normas de Serviço, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

Dou fé. Taubaté, 24 de julho de 2023. 08:51 hs.

Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 630.724.

Cartório:RS40,91; Estado:RS11,63; Sec. Fazenda:RS7,96; Sinoreg:RS2,15; TJ:RS2,81; MP:RS1,96;
ISSQN:RS2,05; Total:RS69,47.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código al.V0JMe.

36

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis



Avenida Amador Bueno da Veiga, nº 1.870, Jardim Jaraguá – Taubaté/SP – SP CEP
12062-400.

Índice

1– Solicitação.....	3
2– Objeto.....	3
2.1 - Características da região.....	3
2.2 - Melhoramentos públicos.....	3
3 - Mapas de localização.....	4
3.1 Google Maps	4
3.2 Google Herth.....	4
4 – Foto.....	4
5 – Metodologia.....	5
6 - Do terreno.....	6
7 – Das benfeitorias.....	7
8 – Valor total do imóvel.....	8
Anexo I – Elementos comparativos.....	9
Anexo II – Certidão de matrícula do imóvel.....	12
Anexo III – Ficha de dados cadastrais.....	21

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

1 – Solicitação

1.1 - Solicitante: Max Factoring LTDA

1.2 - Data da referência da pesquisa: março /2.025.

1.3 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração as características do imóvel.

1.4 - Objetivo: avaliação para venda

1.5 - Categoria do imóvel: comercial

2 - Objeto

IMÓVEL : Terreno situado na estrada Taubaté-Pindamonhangada, nesta cidade, fazendo frente com a referida estrada numa extensão de 85,00m com as seguintes características e confrontações; inicia-se no ponto A; daí confrontando com a estrada taubaté-pindamonhangaba para qual faz frente, numa extensão de 85,00m segue em uma linha rumo 37º 55' até o ponto b; daí segue numa extensão de 7,90m segue em uma linha curva até o ponto c daí confrontando com propriedade da radio difusora da taubaté, numa extensão de 87,05m segue em três linhas retas de a primeira de 60,25m e rumo 35º 57' se a segunda de 1,50m e rumo de 52º 3' e a terceira de 25,30m e rumo de 36º 48' se até o ponto d daí confrontando com a propriedade do hospital são francisco sc. ltda. numa extensão de 67,00m segue em uma linha reta rumo 62º 30' até o ponto e daí confrontando com uma rua aberta ainda sem nome numa extensão de 81,20m segue a três linhas retas e primeira de 12,00m e rumo de 63º 20' no e a segunda de 32,40m e rumo de 50º 15' no e a terceira de 36,80m e rumo de 46º 39' no até ponto a fechando o perímetro encerrando a área total de 6.750,00m². cadastrando na pref, municipal sob bcs. ns. 6.3.046.001.001 e 6.3.046.001.002.

No terreno acima descrito, fora construído um galpão industrial de 2.501,80m², conforme certidão da Prefeitura Municipal.

2.1 - Características da região

O imóvel está localizado no Município de Taubaté e tem fácil acesso as principais avenidas da região, além disso, o bairro conta com pontos de comércio e serviços diversos tais como; academias, agências bancárias, açougues, delegacias, escolas, farmácias, salões de beleza, supermercados, transportes públicos coletivos, entre outros.

3 – Fotos



5 - Metodologia

“Método Evolutivo” onde o valor do imóvel é a soma entre o terreno e as edificações.

Para o valor de terreno adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

Referência Normativa- Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

Para o valor das benfeitorias adotou-se o Método evolutivo deve-se considerar e classificar a construção existente, após será aplicado o CUB, para identificação do valor atual mediante coeficiente de depreciação.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais do imóvel, fator esse que predomina uma observação detalhada, onde se trata de imóvel de uso residencial, em bom estado de uso e conservação.

6 – Do Terreno:

Homogeneização de dados

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	1.500.000,00	1.192,00	1.258,38
2	900.000,00	2.800,00	321,42
3	1.000.000,00	810,00	1.234,56
4	630.000,00	420,00	1.500,00
5	370.000,00	524,00	706,10

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

(Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = valor de avaliação do terreno.

VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA	VALOR DO TERRENO
1.004,09	6.750,00	6.777.607,50

Valor do terreno:

R\$ 6.777.607,50

(seis milhões setecentos e setenta e sete mil seiscentos e sete reais e cinquenta centavos)

De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do terreno, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor do terreno.

7 – Das benfeitorias

A área construída será avaliada de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.017”, publicado pelo IBAPE.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2025 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.373,91	0,19	CAL-8	2.508,90	0,22
CSL-8	2.053,08	0,20	CSL-8	2.208,27	0,23
CSL-16	2.738,25	0,21	CSL-16	2.889,69	0,23
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.170,07	0,18			
GI	1.164,86	0,17			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

De acordo com o referido estudo, temos:

FOC (fator de depreciação pelo obsolescimento) pela tabela Ross-Heidecke:

Vida útil do bem: 60 anos

Idade do imóvel: 35 anos

Vida remanescente do bem: 25 anos

Percentual de vida útil já atingido: 58,33 %

Área construída m²: 2.501,80 m²

Custo Unitário Básico - CUB/M²: 1.164,86 (Ref. Fevereiro/2.025)

Custo total da edificação pronta: R\$ 2.914.246,75

Depreciação (c) – 47,20 %: R\$ 1.538.722,28

Valor das benfeitorias:

R\$ 1.538.722,28

(um milhão quinhentos e trinta e oito mil setecentos e vinte e dois reais e vinte e oito centavos)

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

8 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será igual a soma do valor do terreno e o valor das benfeitorias, ou seja:

Do Terreno.....R\$ 6.777.607,50
Das benfeitorias.....R\$ 1.538.722,28
Total.....R\$ 8.316.329,78

R\$ 8.316.329,78

(oito milhões trezentos e dezesseis mil trezentos e vinte e nove reais e setenta e oito centavos)

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

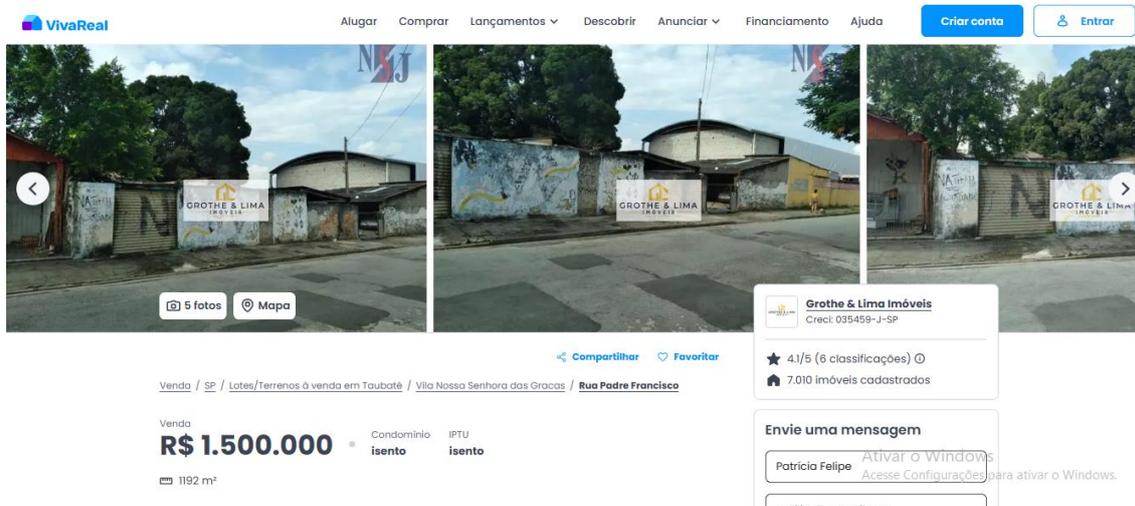
São Paulo, 31 de março de 2.025



Patrícia Felipe
CNAI: 35094

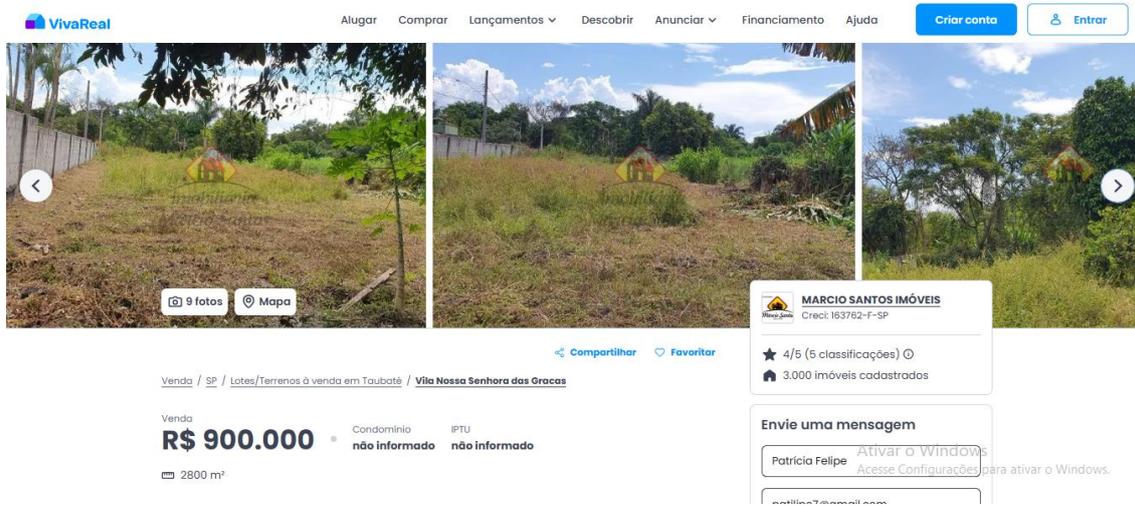
Anexo I – Elementos comparativos

Elemento comparativo 01



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-1192m2-venda-RS1500000-id-2769203652/>

Elemento comparativo 02



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nossa-senhora-das-gracas-bairros-taubate-2800m2-venda-RS900000-id-2635898511/>

Elemento comparativo 03

Imobiliária Marcio Santos

Comprar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente Lançamentos

PARA COMPRAR 2 anos atrás

Terreno à venda no Vila São José, Taubaté R\$ 1.000.000,00

VENDA
R\$ 1.000.000,00

Área total: 810 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Características

810 m²

Descrição do imóvel

Agendar visita

Envie uma mensagem

Fale com o corretor

<https://marciosantosimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/taubate/vila-sao-jose/2351>

Elemento comparativo 04

Imobiliária Marcio Santos

Comprar Favoritos 0 Comparar 0 Contato Área do cliente Lançamentos

PARA COMPRAR 1 ano atrás

Terreno comercial à venda no Jardim Maria Augusta, Taubaté R\$ 630.000,00

VENDA
R\$ 630.000,00

Área total: 420 m²

Valores sujeitos a alterações sem aviso prévio

Características

420 m²

Contato

Agendar visita

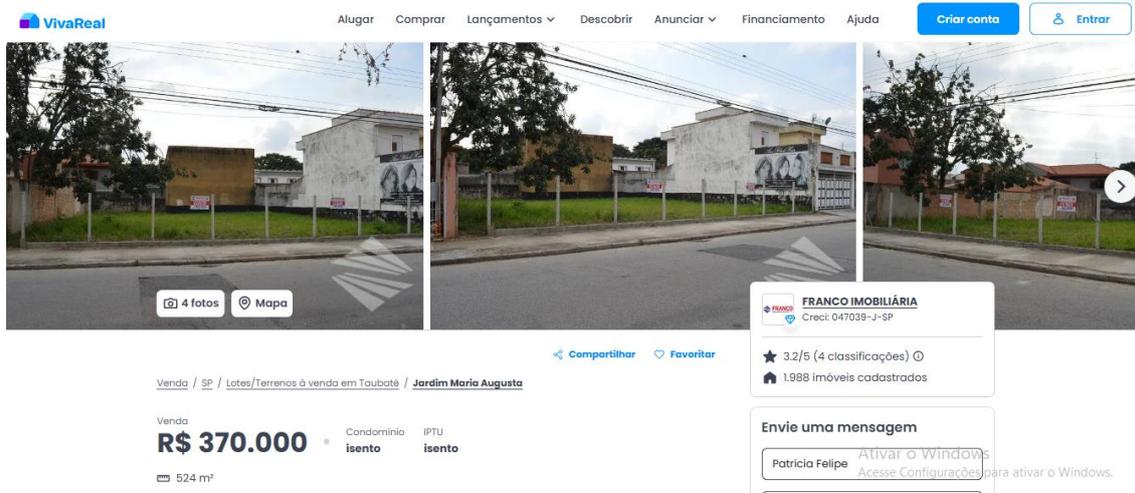
Envie uma mensagem

Fale com o corretor

<https://www.marciosantosimoveis.com.br/imovel/venda/terreno/taubate/jardim-maria-augusta/5319>

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

Elemento comparativo 05



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-maria-augusta-bairros-taubate-524m2-venda-RS370000-id-2624692543/>

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

Anexo II – Certidão de matrícula do imóvel



https://selodigital.tjsp.jus.br
1202793C30462418JFNCM23T

fls. 105

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que, revendo nesta Serventia Extrajudicial o Livro 2 - REGISTRO GERAL, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

CNM 120279.2.0053808-63

MATRÍCULA N.º **53.808** FLS. **1** Taubaté, **29 de dezembro** de **19 88**

TERRENO situado na Estrada Taubaté-Pindamonhangaba, nesta cidade, fazendo frente para a Referida Estrada numa extensão de 85,00m, com as seguintes características e confrontações: "Inicia-se no ponto A; daí confrontando com a Estrada Taubaté-Pindamonhangaba, para a qual faz frente, numa extensão de 85,00m.; segue em uma linha rumo 37º55'NE até o ponto B; daí segue numa extensão de 7,90m segue em uma linha curva até o ponto C; daí confrontando com propriedade da Rádio Difusora de Taubaté, numa extensão de 87,09m.; segue em três linhas retas de a primeira de 60,25m, e rumo 59º57' SE, a segunda de 1,50m, e rumo de 52º3'50 e a terceira de 25,30m, e rumo de 36º48' SE até o ponto D; daí confrontando com propriedade do Hospital São Francisco SC.Ltda, numa extensão de 67,00m., segue em uma linha reta de rumo 62º30'SO até o ponto E; daí confrontando com uma rua aberta, ainda sem nome numa extensão de 81,20m, segue em três linhas retas, a primeira de 12,00m, e rumo de 63º15' NO e a segunda de 32,40m, e rumo de 50º15' NO e a terceira de 36,80m, e rumo de 46º30' NO até o ponto A, fechando o perímetro, encerrando a área total de 6.750,00m2, cadastrado na Pref. Municipal sob BCs.n.ºs. 6.3.046.001.001 e 6.3.046.001.002.-----

PROPRIETÁRIO: - JOÃO ARTHUR PENEDO, brasileiro, solteiro, maior, profissional, residente nesta cidade. -

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº. 38.849, Livro Oficial Maior: -

AV.1/M.53.808 em 29 de dezembro de 1.988
casamento
Por petição de 06.12.88 e certidão de casamento do 2º Subdistrito d/cidade, sob nº. 6280, fls. 130, do Livro B-22 de 20.06.85, é feita a presente para constar que João Arthur Penedo casou-se com MARIA DE LOURDES COELHO PENEDO, pelo regime de comunhão de bens em 02.05.1968. Dou fé.
O Oficial Maior: - Celso da Cruz =

R.2/M.53.808 em 29 de dezembro de 1.988
Partilha
Conforme FORMAL de Partilha expedido em 15.06.88, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara d/Comarca, extraído dos autos de arrolamento dos bens deixados por João Arthur Penedo (Proc.nº.797/85) o imóvel avaliado em R\$40.829.751 (VV.de R\$3.561.868,60) foi partilhado parte ideal correspondente a 50% à viúva-meira MARIA DE LOURDES COELHO PENEDO, brasileira, de Iur.RG.16.323.102-SP e CPF.nº.071.200.408-47, residente n/cidade na Rua Cel. Gomes Nogueira, 1953 - parte ideal correspondente a 30% ao herdeiro JOÃO ARTHUR PENEDO/JUNIOR, brasileiro, menor imbuere, com 15 anos de idade, domiciliado em companhia de sua mãe acima referida. Dou fé.
O Oficial Maior: - Celso da Cruz =

R.3/M-53.808 em 16 de outubro de 1995 (mc.157.505)
Hipoteca
Por escritura de 05.09.1995 do Cartório de Tremembé-SP desta comarca, Lº 96 fls.073 re-ratificada aos 11.09.1995 pelas mesmas notas, Lº 96 fls.080 o proprietário João Arthur Penedo Junior, portador do RG/SP nº 13.651.867-9 e inscrito no CPF/MF sob nº 098.659.948-44, deu a sua parte ideal correspondente a 50% do imóvel em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, em favor da S.N. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, firma comercial, estabelecida nesta cidade na Avenida Mal. Deodoro, nº 331-Jardim Santa Clara, inscrita no CGC/MF sob nº 49.233.563/0001-38 devidamente representada por

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código aL.VO.MIsa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código yLW1q6jt.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis



fls. 106

CNM:120279.2.0053808-63

MATRÍCULA Nº **53.808** FLS. **01**
verso

sentada, para garantia de uma dívida no valor de R\$-50.000,00 importância essa que o devedor se obriga a pagar no prazo de 90 dias a contar desta data, sem juros ou correção, constando do título as demais cláusulas e condições. Dou fé.
A Escrevente Autorizada *[Assinatura]*
CÉLIA DE OLIVEIRA SILVA

R.4/M-53.808 em 12 de abril de 1996. (Mic.160.677-AR)
penhora
Por mandado expedido aos 12.02.1996, aditado em 27.03.1996, pelo Juiz do Trabalho, Presidente da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Cidade, extraído dos autos do Processo nº 1776/89-2-RT, entre as partes Augusto Cesar de Carvalho Júnior (exequente) e PENEDO & Cia Ltda (executada), CGC/MF nº 72.290.299/001-77, com sede na Avenida Amador Bueno da Veiga, nº 1930-Jardim Jaraguá, nesta cidade, foi determinado o registro da penhora do imóvel retro, de propriedade de João Arthur Fenedo Junior e Maria de Lourdes Coelho Penado, para garantia da importância de R\$-88.159,99, tendo sido nomeado como fiel depositário Augusto Cesar de Carvalho Junior, brasileiro, separado judicialmente, contabilista e administrador de empresas, RG nº 4.677.971, CPF/MF nº 372.730.948-20, filho de Raimundo Carvalho Junior e Maria Lucia de Carvalho, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cinco de Dezembro nº 111, Cidade de Deus. Dou fé. A Escrevente. *[Assinatura]*
CÉLIA DE OLIVEIRA SILVA

AV.5/M-53.808 em 09 de julho de 1.996. (Mic.162.024-AR)
cancelamento de penhora
Por mandado expedido aos 02.07.1996, pelo Juiz do Direito da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta Cidade, extraído dos autos do processo nº 1776/89, mandado nº 350/96, foi determinado o cancelamento da penhora a que se refere o R.4 desta matrícula. Dou fé. O Escrevente. *[Assinatura]*
MARCELO ABREU CARDOSO

R.6/M-53.808 em 11 de Setembro de 1.996. (Mic.163.107-RM).
penhora
Por mandado expedido aos 04.09.1996 pelo Juiz do Trabalho da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento desta cidade, extraído dos autos do Processo nº 1.776/89-2-T, entre as partes Augusto Cesar de Carvalho Junior (exequente), e PENEDO & CIA LTDA (executada), estabelecida na Avenida Amador Bueno da Veiga nº 1.930, Jardim Jaraguá nesta cidade, inscrita no CGC/MF nº 72.290.299/001-77, foi determinado o registro da penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de João Arthur Fenedo Junior e Maria de Lourdes Coelho Penado, para a garantia da importância R\$-99.275,00. Tendo como fiel depositário Augusto Cesar de Carvalho Junior, brasileiro, separado judicialmente, contabilista e administrador de empresas, portador do RG/SP nº 4.677.971, CPF/MF nº 372.730.948-20, residente e domiciliado na Rua Cinco de Dezembro nº 111, Cidade de Deus, nesta cidade. Dou fé. O Escrevente. *[Assinatura]*
MARCELO ABREU CARDOSO

R.7/M-53.808 em 17 de março de 2003 (mic.217.242-jan)
penhora de parte ideal
Por mandado expedido aos 17.02.2003 pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Civil desta comarca, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1068/98, requerida por SH-EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS & FACTORING LTDA, estabelecida à avenida Marechal Deodoro nº 351, Jardim Santa Clara, nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 49.233.563/0001-38, contra JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador do RG/SP nº 13.651.867-9 e do CPF/MF nº 098.659.948-44, residente e domiciliado à rua Coronel Gomes Nogueira nº 195, centro, nesta cidade, foi determinado o REGISTRO DA PENHORA, sobre a parte ideal vide fls.02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46/2023 e código e código al.VOL/Inse.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46/2023 e código e código al.VOL/Inse.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis



fls. 107

CNM:120279.2/0053808-63

MATRÍCULA Nº	53.808	Fls. 02	Taubaté 17 de	Março 2003
correspondente a 50% do imóvel, pertencente ao executado, para garantia da execução no valor de R\$-93.099,88, atualizado até janeiro/2003, tendo sido nomeado como fidejussor, o pró prio executado. Dou fé. A Escrevente <i>M. A. Rodrigues</i> ----- - MA AUX. N. C. RODRIGUES - -----				
R.8/M-53.808 em 23 de dezembro de 2003 (mic.223.653-jan) hipoteca de parte ideal Por escritura de 20.11.2003 do 2º Serviço Notarial de São Caeta no do Sul-SP, LG 505, fls. 69/72, a proprietária Maria de Lour-des Coelho Fenedo, referida no R.2, deu sua parte ideal corres pondente a 50% do imóvel em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAD, em favor da MAX FACTORING LIMITADA, com sede na cidade de São Caetano do Sul-SP, na rua Manoel Coelho nº 600, 3º andar, salas 338/339, inscrita no CNPJ sob nº 62.006.606/0001-91, devidamente represen tada, para garantia de uma dívida assumida por PENEDO & CIA LIMI TADA, com sede nesta cidade, na avenida Amador Bueno da Veiga nº 1930, inscrita no CNPJ sob nº 72.290.299/0001-77, devidamente re presentada, no valor de R\$-389.672,16, pagáveis em 24 meses, con tados da data da escritura, através de 24 parcelas mensais e sucessivas, representadas por igual número de notas promissórias no valor de R\$-16.236,34 cada uma delas, vencendo-se a primeira em 20.12.2003 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, as quais ficam vinculadas a presente; para efeitos do artigo 1484 do CCB, avaliam o imóvel em R\$-389.672,16; constando do título as demais cláusulas e condições. Dou fé. A Escrevente <i>M. A. Rodrigues</i> ----- - MA AUX. N. C. RODRIGUES - -----				
Av.9/M-53.808 em 17 de outubro de 2006 (mic.246.976-egf) prorrogação de prazo Pela escritura de aditamento de 20 de setembro de 2006 do 2º Ta belião de Notas de São Caetano do Sul-SP, LG 548, fls. 105/108, procede-se a presente averbação para constar que, tendo vencido a última parcela em 20 de novembro de 2005, de mútuo e comum acôrdo, vêm prorrogar aquele prazo, como efetivamente prorrogado fica, cujo valor será corrigido em 1% ao mês até a data de 20 de setembro de 2006, devendo ser pago em 12 parcelas mensais e su- cessivas, vencendo-se a primeira em 01 de setembro de 2007 e as demais em igual dia dos meses e ano subsequentes, até final liquidação que se dará com o vencimento da última parcela em 18 de agosto de 2008; prevalecendo todas as demais condições e cláusulas constantes do título ora aditado. A Escrevente <i>M. A. Rodrigues</i> ----- - MARIA CELINA PADOVANI - -----				
Av.10/M-53.808 em 27 de agosto de 2008 (mic.265.691-MACM) cancelamento de penhora Pela certidão passada em 08 de maio de 2008, pelo Juízo de Di- reito da 1ª Vara Cível desta comarca, extraído dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 625.01.1998. 007049-8, ordem nº 136/05 (antigo 1068/98) em conformidade com sentença transitada em julgado em 20 de fevereiro de 2008, foi determinado o cancelamento da penhora registrada sob nº 07 nesta matrícula. A Escrevente <i>M. A. Rodrigues</i> ----- - MARIA CARLINA S. TARGA - -----				
Av-11 em 18 de dezembro de 2017. Protocolo nº 383.479 em 14/12/2017 (MAS). penhora de parte ideal Pela certidão expedida em 14 de dezembro de 2017, por meio de ofício eletrônico, no: Continua no verso.				

documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 27/08/2023 às 13:19. conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código ALVUJMs.

Continua no verso.

MATRÍCULA Nº
Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Melimar Barbosa Junior
Oficial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código yLW1q6jt.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis



fls. 108

CNM.120279.2.0053808-63

MATRÍCULA Nº	53.808	FLS. 02
--------------	--------	---------

autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 773-962012 pelo Juízo da Vara da Família e Sucessões desta Comarca, movida por **ISABELA WAISSMANN PENEDO**, CPF/MF nº 310.938.948-73, contra **JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR**, CPF/MF nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 06 de julho de 2017 foi lavrado o auto/termo de **PENHORA** da parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula pertencente ao executado, para garantia de uma dívida no valor de R\$114.761,37, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio executado. Isenta do pagamento de custas e emolumentos, por determinação judicial. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Sammi Sampaio Lopes de Oliveira Herveito Vanderlei Faria

Av-12 em 21 de março de 2018. Protocolo nº 386.691 em 20/03/2018 (DPLN).
penhora de parte ideal

Pela certidão expedida em 20 de março de 2018, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 0002018-89-2005 pelo Juízo da Vara de Família e Sucessões desta Comarca, movida por **ISABELA WAISSMANN PENEDO**, CPF/MF nº 310.938.948-73, contra **JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR**, CPF/MF nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 29 de maio de 2017 foi lavrado o auto/termo de **PENHORA** da parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula titulada pelo executado, juntamente com a igual parte ideal de outro imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$223.320,04, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio executado. Isenta do pagamento de custas e emolumentos, por determinação judicial. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro Herveito Vanderlei Faria

Av-13 em 10 de abril de 2018. Protocolo nº 387.260 em 06/04/2018 (KAA).
penhora

Pela certidão expedida em 06 de abril de 2018, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 00101860720108260625 pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, movida por **MAX FACTORING LTDA**, CNPJ/MF nº 62.006.606/0001-91, contra **MARIA DE LOURDES COELHO PENEDO**, CPF/MF nº 071.200.408-47 e **JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR**, CPF/MF nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 15 de outubro de 2015 foi lavrado o auto/termo de **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula para garantia da dívida no valor de R\$987.567,86, tendo sido nomeados como fiéis depositários do bem os próprios executados. Taubaté-SP. As Escreventes.

Elieny Galhardo Ribeiro Monteiro Maria Celina Padovani

Av-14 em 12 de junho de 2019 (MAS).
denominação de logradouro

Pela certidão municipal nº 1.125 de 29 de setembro de 1994, arquivada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar desta matrícula que a Estrada Taubaté-Pindamonhangaba atualmente denomina-se **AVENIDA-AMADOR BUENO DA VEIGA**. Taubaté-SP. Os Escreventes.
Selo digital 1202793E104018620Y3YRN195.

Sammi Sampaio Lopes de Oliveira Herveito Vanderlei Faria

Continua na folha 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE APALUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código ALV01Mse.

Rua Anizio Ortiz Monteiro, 122 | Centro | Taubaté-SP | www.critaubate.com.br

Continua na página 05

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis



fls. 109

CNM:120279.2.0053808-63

COMARCA DE TAUBATÉ ESTADO DE SÃO PAULO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS 12027-9	MATRÍCULA Nº 53.808 FICHA 03 Taubaté 12 de junho de 2019
	R-15 em 12 de junho de 2019. Protocolo nº 401.862 em 04/06/2019 (MAS). arrematação de parte ideal Pela carta de arrematação expedida em 25 de abril de 2019, nos autos da ação de execução hipotecária movida pela credora MAX FACTORING LTDA em face da devedora MARIA LOURDES COELHO PENEDO, viúva, qualificada no R-2, substituída processualmente por JOÃO ARTHUR PENEDO JÚNIOR, que se processou sob nº 0010186-07.2010.8.26.0625 pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, em conformidade com o auto lavrado aos 12 de setembro de 2018 e r. despacho de 26 de outubro de 2018, com decurso "in albis" do prazo para interposição de embargos previsto no § 2º do artigo 903 do CPC certificado nos autos, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula foi arrematada em 2º público leilão, pelo valor de R\$1.000.007,00, pela credora e exequente MAX FACTORING LTDA, com sede em São Caetano do Sul-SP, na Rua Amazonas nº 439, conjunto 161, 16º andar, centro, qualificada no R-8. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. Os Escreventes. Selo digital 1202793210401862DGSOSR19R.
	Av-16 em 12 de junho de 2019. Protocolo nº 401.862 em 04/06/2019 (MAS). cancelamento de penhora Pelo título judicial mencionado no R-15, procede-se ao cancelamento da penhora averbada sob nº 13, tendo em vista a arrematação do imóvel nos próprios autos em que foi determinada a construção. Taubaté-SP. Os Escreventes. Selo digital 1202793E10401862SAPY1919Q.
	Av-17 em 12 de junho de 2019. Protocolo nº 401.862 em 04/06/2019 (MAS). cancelamento de hipoteca Pelo mesmo título judicial mencionado no R-15, procede-se ao cancelamento da hipoteca registrada sob nº 8 nesta matrícula, nos termos dos artigos 1.499, VI, e 1.501 do Código Civil, em virtude da extinção do gravame com a arrematação da parte ideal do imóvel, pelo próprio credor, na ação de execução do contrato hipotecário. Taubaté-SP. Os Escreventes. Selo digital 1202793E10401862M21A7Z19R.
	Av-18 em 26 de fevereiro de 2020. Protocolo nº 411.295 em 20/02/2020 (AVRV). penhora de parte ideal Pela certidão expedida em 19 de fevereiro de 2020, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 0010186-0720108260625 pelo Juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, movida pela MAX FACTORING LTDA - ME, CNPJ/MF nº 62.006.606/0001-91, contra JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, CPF/MF nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei nº 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 14 de fevereiro de 2020 foi lavrado o auto/termo de PENHORA da parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula ainda titulada pelo executado, para garantia da dívida no valor de R\$342.192,70, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio executado. Taubaté-SP. Os Escreventes. Selo digital 120279331041129538AP0U20Z.

Continua no verso.

Rua Anízio Ortiz Monteiro, 122 | Centro | Taubaté-SP | www.critaubate.com.br

Continua no verso.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código al.VOJMS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código yLW1q6jt.



fls. 110

CNM:120279.2.0053808-63

MATRICULA Nº	53.808	FICHA	03
--------------	--------	-------	----

[Handwritten signature]
Núbia Martins de Oliveira

[Handwritten signature]
Herivelto Vanderlei Faria

Av-19 em 07 de janeiro de 2021. Protocolo nº 422.641 em 06/01/2021 (ENBA).
penhora de parte ideal
Pela certidão expedida em 05 de janeiro de 2021, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Trabalhista que se processa sob nº 0149800-07.2007.5.15.0102 pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, movida pela UNIÃO, CNPJ/ME nº 00.394.460/0224-63, contra ANA PAULA FARIA, CPF/ME nº 338.761.398-99, e JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, CPF/ME nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 05 de janeiro de 2021 foi lavrado o auto/termo de PENHORA da parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula titulada pelo coexecutado JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, para garantia da dívida no valor de R\$43.873,08, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio coexecutado. Os emolumentos serão pagos a final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel. Taubaté-SP. Os Escreventes.
Selo digital:1202793E10422641VYYPST21Q

[Handwritten signature]
Henrique Sperduti Rezende

[Handwritten signature]
Herivelto Vanderlei Faria

Av-20 em 06 de julho de 2022. Protocolo nº 446.387 em 04/07/2022 (ENBA).
penhora
Pela certidão expedida em 04 de julho de 2022, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Trabalhista que se processa sob nº 0149800-07.2007.5.15.0102 pelo Juízo da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, movida por UNIAO, CNPJ/ME nº 00.394.460/0224-63, contra ANA PAULA FARIA, CPF/ME nº 338.761.398-99, e JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, CPF/ME nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 04 de julho de 2022 foi lavrado o auto/termo de PENHORA de 100% do imóvel objeto desta matrícula, conforme decisão proferida em 04 de agosto de 2021, para garantia da dívida no valor de R\$43.873,08, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o coexecutado João Arthur Penedo Junior. Os emolumentos serão pagos a final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel. Taubaté-SP. A Escrevente.
Selo digital:1202793E10446387DB1B18226

[Handwritten signature]
Mayara Alves da Silva Goes

Av-21 em 20 de julho de 2023. Protocolo nº 462.418 em 17/07/2023 (ENBA).
penhora de parte ideal
Pela certidão expedida em 17 de julho de 2023, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 00021874620238260625 pelo Juízo da 4ª Vara Cível desta Comarca, movida por MAX FACTORING LTDA, CNPJ nº 62.006.606/0001-91, contra JOÃO ARTHUR PENEDO JUNIOR, CPF nº 098.659.948-44, procede-se a presente averbação nos termos do artigo 239 da Lei 6.015/73 e artigo 844 do Código de Processo Civil, para constar que em 07 de julho de 2023 foi lavrado o auto/termo de PENHORA da parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula titulada pelo executado, para garantia da dívida no valor de R\$150.886,41, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o próprio executado. A Escrevente.
Selo digital:1202793310462418GOMSS123J

[Handwritten signature]
Mayara Alves da Silva Goes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA TERESA FIRMIO DE ARAUJO, liberado nos autos em 21/08/2023 às 13:19. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002187-46-2023.8.26.0625 e código al. VU115e.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002187-46-2023.8.26.0625 e código yLW1q6jt.

Patrícia Felipe
Perita avaliadora de imóveis

Anexo III – Ficha de dados cadastrais



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

Ficha Cadastral do Imóvel - Simplificada

Inscrição: 6.3.046.001.001

Nº CADASTRO 84500	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 6.3.046.001.001	ÚLT. ATUALIZAÇÃO 16/12/24 00:00	MATRÍCULA 53.808	ISENTO/IMUNE NÃO	DATA INATIVAÇÃO
PROPRIETÁRIO JOAO ARTHUR PENEDO JUNIOR					
RESPONSÁVEIS MAX FACTORING LTDA					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AMADOR BUENO DA VEIGA, AV			Nº 01870	CEP 12062-400	COMPLEMENTO
LOTEAMENTO	BAIRRO AGUA QUENTE	LOTE	QUADRA	FRACIONADO NÃO	COMPLEMENTO
ÁREA CONSTRUIDA 2.501,80		TIPOLOGIA INDUSTRIAS		CLASSIFICAÇÃO OFICINA	INTERFERÊNCIA
ÁREA DO TERRENO 6.750,00	FRENTE 85,00	FUNDOS 0,00	LADO DIREITO 0,00	LADO ESQUERDO 0,00	VALOR VENAL TOTAL 3.077.751,16

PTAM

Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária –
São Paulo 31/03/2025

ADRIANO LOURENÇO
CONSULTOR IMOBILIARIO

CRECI: 258.406 - F

Telefone: 11 99506-6130

E-mail: adriano@adrianolourenco.com

Site: www.louimoveis.com.br

IMÓVEL AVALIADO

Um terreno situado na estrada Taubaté-Pindamonhangaba nesta cidade, fazendo frente para referida estrada numa extensão de 85,00m.-com as seguintes características e confrontações :- inicia-se no ponto A; daí confrontando a estrada de Taubaté-Pindamonhangaba, para qual faz frente, numa extensão de 85,00m. ; segue em uma linha rumo 37°NE' até o ponto B; daí segue numa extensão de 7,90m; segue numa linha curva até o ponto C; daí confrontando com uma propriedade de radio Difusora de Taubaté, numa extensão de 87,05m. ; segue em três linhas retas de a primeira de 60,25m. E rumo 35°57'SE rumo de 36°48'SE até o ponto D; daí confrontando com a propriedade do Hospital São Francisco SC.LTDA; numa extensão de 67,00m, segue em uma linha reta de rumo 62°30' SO até o ponto E; e daí confrontando com uma rua aberta ainda sem nome numa extensão de 81,20m; segue em três linhas retas, a primeira de 12,00m e rumo de 63,15 NO e a segunda de 32,40m; e rumo de 50°15'NO; e a terceira de 36,80m. E rumo de 46°30'NO até o ponto A, fechando o perímetro encerrando a área total de 6.750,00m².



Registro de Imóveis
Taubaté
Ófício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Taubaté



fls. 105
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C30462418J3FNCM23T

VALIDE SUA CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que, revendo nesta Serventia Extrajudicial o Livro 2 - **REGISTRO GERAL**, nele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

MATRÍCULA Nº	53.808	FLS.	1	Taubaté, 29 de dezembro de 19 88
---------------------	--------	-------------	---	----------------------------------

CNM 120279.2.0053808-63

[Assinatura]

Terreno situado na Estrada Taubaté-Pindamonhangaba, nesta cidade, fazendo frente para a Referida Estrada numa extensão de 85,00m.- com as seguintes características e confrontações: -"Inicia-se no ponto A; daí confrontando com a Estrada Taubaté-Pindamonhangaba, para a qual faz frente, numa extensão de 85,00m.; segue em uma linha rumo 37º55'NE até o ponto B; daí segue numa extensão de 7,90m segue em uma linha curva até o ponto C; daí confrontando com propriedade da Radio Difusora de Taubaté, numa extensão de 87,05m.; segue em tres linhas retas de a primeira de 60,25m. e rumo 35º57' SE, a segunda de 1,50m. e rumo de 52º3'50 e a terceira de 25,30m. e rumo de 36º48'SE até o ponto D; daí confrontando com propriedade/ do Hospital São Francisco SC.Ltda, numa extensão de 67,00m., segue em uma linha reta de rumo 62º30'SO até o ponto E; daí confrontando com uma rua aberta, ainda sem nome numa extensão de 81,20m., segue em tres linhas retas, a primeira de 12,00m. e rumo de 63º15' NO e a segunda de 32,40m. e rumo de 50º15'NO e a terceira de 36,80m. e rumo de 46º30'NO até o ponto A, fechando o perímetro, encerrando a área total de 6.750,00m²., cadastrado na Pref. Mun. local sob B.C.s. nºs. 6.3.046.001.001 e 6.3.046.001.002.

s autos em 21/08/2023 às 13:19
e o processo 0002.187-46.2023.8.26.0625 e código aLVouMse.

FINALIDADE DO PARECER

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

REQUERENTE:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25700632675. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002.187-46.2023.8.26.0625 e código 2T0BvSYT.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

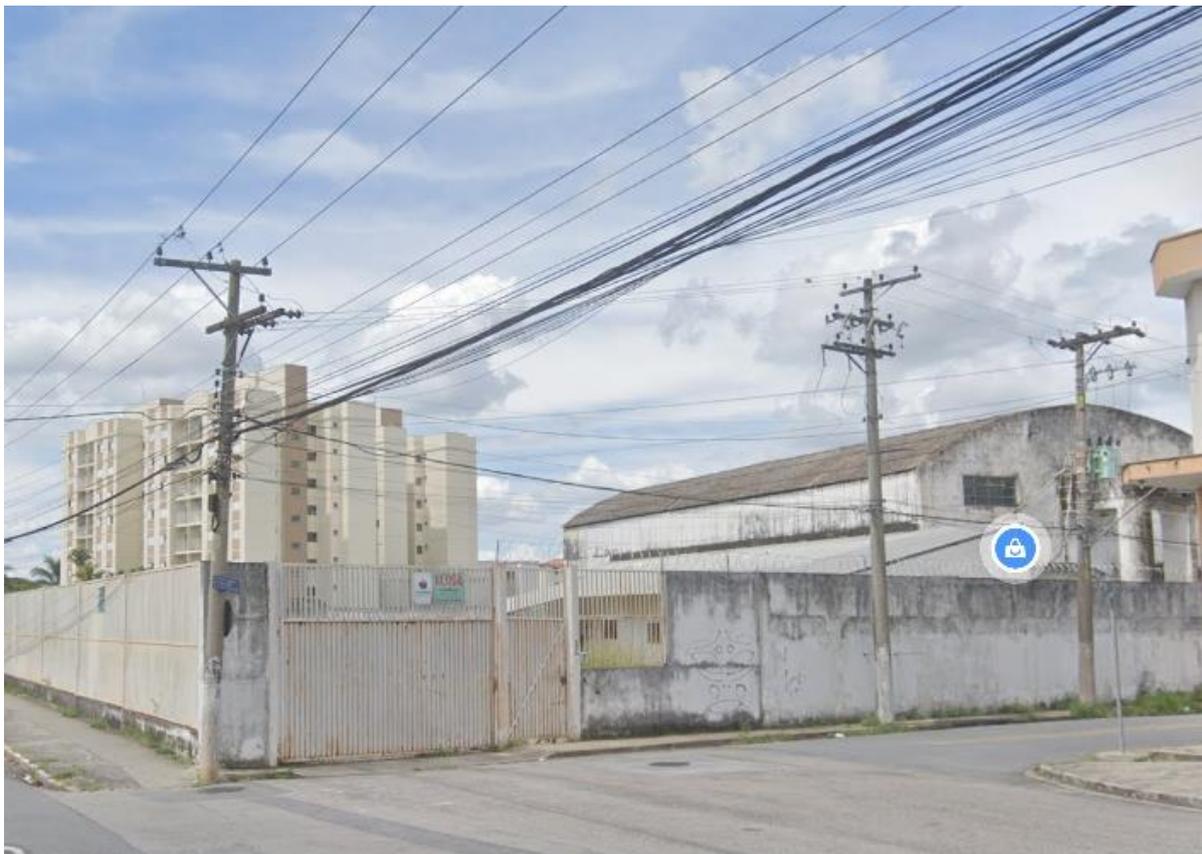
Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "ON LINE" pelo consultor Adriano Lourenço, a vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 29/03/2025 e foi notado que o imóvel está em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. A vistoria do imóvel não revelou observações dignas de nota.

REGISTRO FOTOGRÁFICO





CONTEXTO URBANO DE TAUBATÉ.



Taubaté é um município localizado no interior do estado de *São Paulo, na região do **Vale do Paraíba, a aproximadamente **130 km da capital paulista. A cidade possui uma população de cerca de **317 mil habitantes (estimativa IBGE 2022)* e é um importante polo econômico, cultural e histórico da região.

1. *Economia e Desenvolvimento:*

- Tradicionalmente ligada à *cultura do café* no século XIX, Taubaté hoje tem uma economia diversificada, com destaque para:
 - *Indústria automotiva* (montadoras e autopeças).
 - *Comércio e serviços*, sendo um centro regional.
 - *Setor educacional, com instituições como a **Universidade de Taubaté (UNITAU)*.

2. *Infraestrutura e Mobilidade:*

- Possui boa malha viária, com acesso à *Rodovia Presidente Dutra (BR-116)*, principal ligação entre Rio de Janeiro e São Paulo.
- *Transporte urbano* baseado em ônibus, mas com desafios de mobilidade, como em muitas cidades médias brasileiras.
- *Aeroporto de Taubaté* (para voos regionais e corporativos).

3. *Urbanização e Expansão:*

- O centro histórico concentra comércio e serviços, enquanto bairros periféricos crescem com loteamentos e conjuntos habitacionais.
- Problemas comuns a cidades em expansão, como *trânsito em horários de pico* e *pressão sobre infraestrutura básica*.

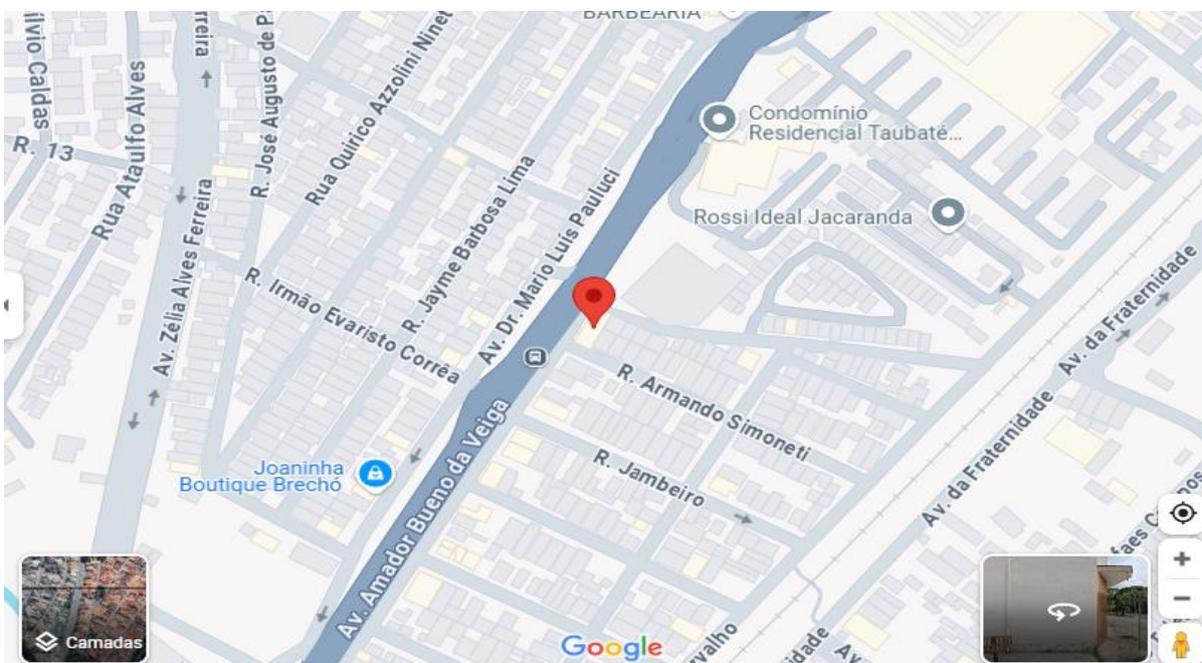
4. *Cultura e Turismo:*

- Importante patrimônio histórico, como o *Museu Histórico de Taubaté* e o *Monteiro Lobato*, que homenageia o escritor, nascido na cidade.
- Eventos como o *Festival de Música Negra* e o *Carnaval de rua* atraem visitantes.

5. *Desafios Urbanos:*

- *Expansão desordenada* em algumas áreas.
- Necessidade de modernização do transporte público.
- Pressão imobiliária devido ao crescimento econômico.

MOBILIADADE AVENIDA AMADOR BUENO DE VEIGA, 1860



PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 05 (cinco) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

Referência 1: R\$ 280.000/ 300m²

Fonte: Mota & Camilher

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-jaragua-taubate-sp-300m2-id-2752741339/>

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar conta

1 foto Mapa

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Taubaté / Jardim Jaraguá / Avenida Amador Bueno da Veiga

Venda
R\$ 280.000 = Condomínio R\$ 360 IPTU R\$ 135

300 m²

Endereço
Avenida Amador Bueno da Veiga, 1103 - Jardim Jaraguá, Taubaté - SP

Explore a localização do imóvel

M& Mota & Camilher

Nenhuma classificação

971 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

LAIO SOARES LOURENCO

lourencolaio543@gmail.com

(11) 11956-7682

Referência 2: R\$ 260.000 / 285m²

Fonte: Franco Consutoria de Imóveis.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-285-m-cyrela-landscape-2999308402.html>

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliária

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 285m²

Venda R\$ 260.000
Condomínio R\$ 350 - IPTU R\$ 98

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Enviar

Quer ser notificado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb?

Contatar

Contato por WhatsApp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Referência 3: R\$287.000 / 288m²

Fonte: Imóvel Web

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-287-m-por-r\\$-287.000-00-condominio-3005500986.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-287-m-por-r$-287.000-00-condominio-3005500986.html)

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 288m²

Venda R\$ 287.000
Condomínio R\$ 308 - IPTU R\$ 61

Ⓧ Avenida Plínio Canineo 701, Taubaté, São Paulo

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Vaja mais em nosso [Aviso de](#)

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Abzir preferências

Referência 4: R\$715.000 / 555m²

Fonte: Sonia Ferreira Imóveis.

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-quiririm-taubate-te685-3007378375.html>

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Terreno - 555m²

Venda R\$ 715.000
Condomínio R\$ 540

Ⓧ Avenida Carlos Pedroso da Silveira 4725, Piracangaguá, Taubaté

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Vaja mais em nosso [Aviso de](#)

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

Identidade/CPF

Mensagem
Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb.

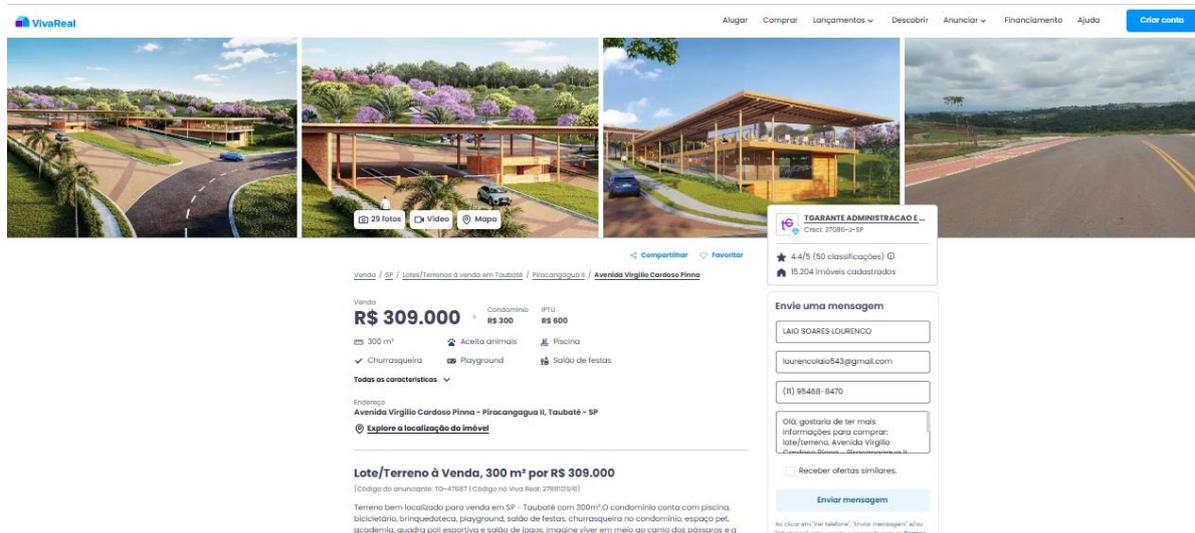
Contatar

Contato por WhatsApp

Referência 5: R\$ 309.000 / 300m²

Fonte: Tgarante administração de Imóveis

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-piracangagua-ii-bairros-taubate-300m2-venda-RS309000-id-2788101516/>



ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado. Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações. ”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

QUANTO A IDADE DOS IMÓVEIS

As idades dos imóveis referenciais são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, não apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que dispensa a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer. A base de cálculo não necessitava usar as fórmulas que utiliza a tabela de Ross- Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue. Valor aferido depois de feito homogeneização com imóveis semelhantes.

REFERENCIA	VALOR	M ²	VALOR M ²
1	280.000,00	300	933,33
2	260.000,00	285	912,28
3	287.000,00	288	996,52
4	715.000,00	555	1.288,28
5	309.000,00	300	1.030,00
VALOR MEDIO M²	R\$	1.032,28	
VALOR TOTAL	R\$	AREA - 6750,00m²	6.966.189,00

Valor do total do Imóvel considerando a área de 6.750,00M² é de:

R\$ 6.966.189,00

Das Benfentorias

Metodologia do conceito CUB e aplicação:

O CUB (Custo Unitário Básico) é um índice de referência utilizado na construção civil no Brasil para estimar o custo médio por metro quadrado (m²) de uma obra, considerando padrões específicos de qualidade e acabamento. Ele é calculado e divulgado por entidades como *sindicatos da indústria da construção (Sinduscon)* e *associações de engenharia*, variando conforme o estado e o tipo de edificação.

Principais características do CUB:

1. Finalidade:

- Base para orçamentos e planejamento de obras.
- Referência para contratos, financiamentos (como o SFH – Sistema Financeiro da Habitação) e reajustes de preços.
- Parâmetro para cálculos judiciais em disputas contratuais.

2. Fatores que influenciam:

- Tipo de construção (residencial, comercial, industrial).
- Padrão de acabamento (econômico, médio, luxo).
- Localização (cada estado tem um valor próprio).
- Custos de materiais, mão de obra e insumos.

3. Como é calculado:

- Leva em conta planilhas de composições de custos (insumos, horas de trabalho, equipamentos).
- Atualizado mensalmente para refletir variações de preços no mercado.

4. Onde consultar:

- Sites dos Sinduscon estaduais (ex.: Sinduscon-SP, Sinduscon-MG).
- Caixa Econômica Federal (para financiamentos imobiliários).

Exemplo de aplicação:

Se o CUB de uma residência de padrão médio em São Paulo é R\$ 2.500/m² (valor hipotético), uma casa de 100 m² teria um custo estimado de R\$ 250.000 (sem incluir terra, projetos ou lucro do construtor).

Diferença entre CUB e Custo Real:

- O CUB é uma média de referência, enquanto o custo real depende de fatores como projeto, localização, logística e escolhas de materiais.

A área construída será avaliada de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.017", publicado pelo IBAPE.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2025 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês	
CAL-8	2.373,91	0,19	CAL-8	2.508,90	0,22
CSL-8	2.053,08	0,20	CSL-8	2.208,27	0,23
CSL-16	2.738,25	0,21	CSL-16	2.889,69	0,23
	Custo m ²	% mês			
RP1Q	2.170,07	0,18			
GI	1.164,86	0,17			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secom/SindusCon-SP

1

De acordo com o referido estudo, temos:

FOC (fator de depreciação pelo obsolescimento) pela tabela Ross-Heidecke:

Vida útil do bem: 60 anos

Idade do imóvel: 35 anos

Vida remanescente do bem: 25 anos

Percentual de vida útil já atingido: 58,33 %

Área construída m²: 2.501,80 m²

Custo Unitário Básico - CUB/M²: 1.164,86 (Ref. Fevereiro/2.025)

Custo total da edificação pronta: R\$ 2.914.246,75

Depreciação (c) – 47,20 %: R\$ 1.538.722,28

Valor das benfeitorias:

R\$ 1.538.722,28

Tendo em vista o valor das benfeitorias calculadas através da metodologia CUB e a soma do valor do terreno chegamos à conclusão que o valor total do imóvel corresponde á:

Valor total:
R\$ 8.504.911,28

Por tratar-se de um Parecer Brasil de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas mesmas imediações do imóvel avaliando. Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

AVALIADOR

Adriano Soares Lourenço

- TTI – Técnico em Transações Imobiliárias (INED).
- Analista de operações imobiliárias desde 2007 e corretor de imóveis desde 2020, com larga experiência na compra e venda de imóveis nas principais incorporadoras e imobiliárias do país.

Assinado digitalmente na ZapSign por
ADRIANO SOARES LOURENÇO

Adriano Soares Lourenço

Data: 02/04/2025 11:33:38.262 (UTC-0300)

São Paulo, 29 de Março de 2025.

Atenciosamente,

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 02 Abril 2025, 11:33:38



fls. 337

By Truora

Status: Assinado

Documento: Avaliação Terreno Taubaté (Jardim Jaraguá).Pdf

Número: 1b36e762-39b6-4e9a-b919-880f98778209

Data da criação: 02 Abril 2025, 11:30:21

Hash do documento original (SHA256): 846c596ac75ef00279f385f907e61ba1f4373ef16a742013bab9358e14b73239



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

<p>Assinado via ZapSign by Truora</p> <p>ADRIANO SOARES LOURENÇO</p> <p>Data e hora da assinatura: 02 Abril 2025, 11:33:38</p> <p>Token: d912cb1b-0b74-4e45-877c-46ca43644fe4</p>	<p>Assinatura</p> <p><i>Adriano Soares Lourenço</i></p> <p>ADRIANO SOARES LOURENÇO</p>
<p>Pontos de autenticação:</p> <p>Telefone: + 5511995066130</p> <p>E-mail: adriano@adrianolourenco.com</p> <p>Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</p>	<p>Localização aproximada: -23.622182, -46.682925</p> <p>IP: 189.98.244.186</p> <p>Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_3_2 like Mac OS X)</p> <p>AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/134.0.6998.99</p> <p>Mobile/15E148 Safari/604.1</p>

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 1b36e762-39b6-4e9a-b919-880f98778209, segundo os [Termos de Uso do ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 1b36e762-39b6-4e9a-b919-880f98778209. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURO WILSON ALVES DA CUNHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 18:20, sob o número WTBT25706632075. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002187-46.2023.8.26.0625 e código 2T0BvSYT.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TAUBATÉ

FORO DE TAUBATÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tjstj.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0002187-46.2023.8.26.0625**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Exequente: **Max Factoring Ltda**
 Executado: **João Arthur Penedo Júnior**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). RITA DE CASSIA SPASINI DE SOUZA LEMOS

Vistos.

1. Homologo o valor da avaliação do imóvel em R\$ 8.365.447,67 (oito milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e sete centavos).

2. Fica desde já indeferida a nomeação de leiloeiro indicado pela parte exequente, tendo em vista que o imóvel está localizado na Comarca de Taubaté, de modo que o leiloeiro, a fim de evitar qualquer futura arguição de imparcialidade, será nomeado pela confiança do Juízo.

Nos termos do art. 883 do CPC, "**Caberá ao juiz a designação do leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente**" (grifei). Embora o credor tenha o direito de indicar leiloeiro, a nomeação final cabe exclusivamente ao magistrado. Como bem asseverado pela jurisprudência, "o credor tem o direito de indicar, mas não de ver nomeado o leiloeiro indicado, porquanto inexistente obrigação de homologação pelo juiz" (STJ, REsp 1.354.974, Min. Humberto Martins, j. 5.3.2013). Portanto, a indicação do exequente não vincula a nomeação, que permanece sendo prerrogativa do juízo. Ainda que a execução ocorra no interesse do exequente, isso não confere ao credor a faculdade de impor sua escolha ao magistrado, especialmente no que tange à designação de auxiliares da justiça, como é o caso do leiloeiro público. Conforme § 4º do art. 880 do CPC, apenas "nas localidades em que não houver corretor ou leiloeiro público credenciado, a indicação será de livre escolha do exequente".

3. Proceda-se a alienação judicial eletrônica nos termos do artigo 882 do Código de Processo Civil, observando-se as regras dos Provimentos CSM nº 1625/09, CSM2614/21 e CG 19/21 a cargo do leiloeiro Cezar Augusto Badolato Silva.

4. Nos termos do artigo 17, do Provimento CSM 1625/09, fixo a comissão devida ao gestor no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

5. Fica o credor cientificado de que deverá apresentar, até cinco (5) dias antes da realização do primeiro pregão, cálculo atualizado e discriminado do valor do débito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TAUBATÉ

FORO DE TAUBATÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tjsp.jus.br

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

6. Int.

Taubaté, 08 de abril de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**