

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TAUBATÉ.**

PROCESSO ELETRÔNICO => 1007400-55.2019.8.26.0625

ASSUNTO => EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO

REQTE. => CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREN TOWER

REQDO. => ESPÓLIO DE NELSON RODRIGUES

Paulo L. Schmidt Junior, infra-assinado, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, em atendimento as Decisões de fls.1201 e 1239, tendo procedido aos estudos, diligências e vistoria que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou por meio do seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO – SETEMBRO 2025

ITEM	DESENVOLVIMENTO
01	INTERESSADO - 4ª VARA CÍVEL
02	OBJETIVO DO LAUDO
03	LAUDO PERICIAL – NORMAS/LEI
04	HISTÓRICO – SÍNTESE DOS AUTOS
05	VALOR VENAL
06	MATRÍCULA
07	VISTORIA
08	AVALIAÇÃO – METODOLOGIA
09	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL
10	CONCLUSÕES
11	ENCERRAMENTO

**PAULO L. SCHMIDT JR. – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 060075885-8- PERÍCIAS DE
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES – RUA PINHEIRO DA SILVA Nº 87- PINDAMONHANGABA-SP,
CEP 12.401-020 – TEL 12 997077509- plschiidt@terra.com.br**



No contexto do município

7.3.-CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Relevo plano, com grande índice de ocupação, com ótimo cotejo imobiliário, dotada de todas as infra-estruturas públicas como água, esgoto, luz elétrica, instituições educacionais, e áreas de lazer. A região é servida por meios de transportes coletivos, tendo ruas pavimentadas em bom estado de conservação.

7.4 -CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

Região com ocupação diversificada, com comércio ativo e diversificado, instituições bancárias, escolares e construções de padrões variados. A região tem sua atividade própria e considerada das mais valorizadas do município.

7.5- LOGRADOURO – Av. Tiradentes

O logradouro onde se localiza o imóvel é dotado de toda infraestrutura, com quatro faixas de rolamento com seção transversal de 20,00m. Trata-se de importante via que interliga a Praça Felix Guisard e Rua Emilio Winter. Na Av. Tiradentes destacam-se a Prefeitura Municipal, Faculdade de Medicina, Hospital Regional, Corpo de Bombeiros, Clinicas diversas e vários outros empreendimentos imobiliários.



Sentido – Emilio Winther



Acesso ao duplex



Suíte



Banheiro da suíte

ELEMENTO 05

Local => GREN TOWER - 6443
Área privativa => 149,44m2 – 23D/3B/2V
Oferta => R\$600.000,00
Preço do m2 => R\$4.014,98

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	0,92	1,40
Informante			Preço homogeneizado
MARCIO SANTOS Imóveis – 12 99794 1390			R\$4.654,17 ≈ 4.700,00

COMPRAR

ALUGAR



Apartamento para venda e locação

Condomínio Residencial Green Tower, Taubat...

149,44 m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

Cod.: 6443

Aluguel

R\$ 4.808,50

Compra

R\$ 600.000,00

ELEMENTO 06

Local => GREN TOWER - 5576
Área privativa => 149,44m2 – 3D/4B/2V
Oferta - R\$698.000,00
Preço do m² – R\$4.670,77

Ff	Ft	Fa	Fe
0,90	1,00	0,92	1,35
Informante			Preço homogeneizado
MARCIO SANTOS Imóveis – 12 99794 1390			R\$5.220,98 ≈ 5.200,00

COMPRAR



*Apartamento 3 Dormitórios, 1 Suíte à Ve...

Condomínio Residencial Green Tower, Taubat...

149,44 m²

3 quartos

4 banheiros

2 vagas

Cod.: 5576

Compra

R\$ 698.000,00

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TAUBATÉ****FORO DE TAUBATÉ****4ª VARA CÍVEL**

Rua José Licurgo Indiani, Sala 110, Jardim Maria Augusta - CEP

12070-070, Fone: (12) 2124-9224, Taubaté-SP - E-mail:

upj1a5cvtaubate@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1007400-55.2019.8.26.0625**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Green Tower**
 Executado: **Espolio de Nelson Rodrigues**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). HELIO APARECIDO FERREIRA DE SENA

1. Homologo a avaliação do imóvel em R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) em setembro/2025.

2. Expeça-se MLE do depósito de fls. 1237 em favor do perito, observando-se o formulário de fls. 1326.

3. Proceda-se a alienação judicial eletrônica do imóvel penhorado às fls. 1057/1059, 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 José Valero S. Júnior.

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. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, nos termos do artigo 7º, § 4º da Resolução 236/16.

6. 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.

7. Int.

Taubaté, 27 de novembro de 2025.

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