



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: 1121382-36.2020.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Espécies contratos

Exequente: Agra Empreendimentos Imobiliários

Executada: Teixeira Pinto Engenharia e Construcoes Ltda

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepância
- 14) Conclusão.....24
- 15) Encerramento
- 16) anexo I

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653-2.

2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

3 - LOCALIZAÇÃO

Imóvel : Terreno 01 – quadra J - Condomínio São Felix Cataguá
Rua: R. Benedito Teófilo de Paula, 85 - Chácara São Félix,
Taubaté

Matrícula 83.713 – Cartório Registro de Imóveis Taubaté

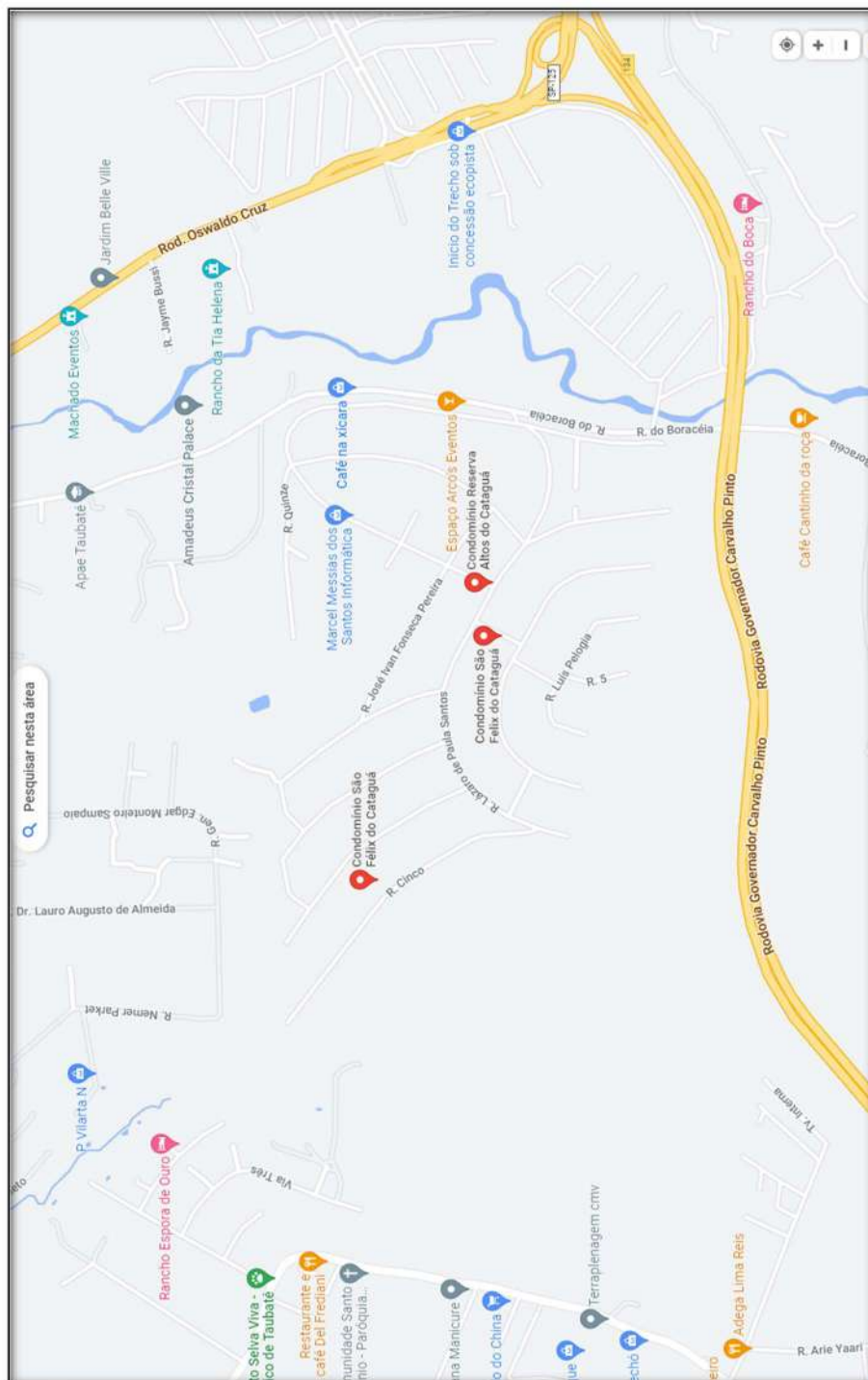
4 - VISTORIA

A vistoria do imóvel objeto da lide , deu-se através da entrada desta perita ao condomínio com autorização do mesmo em razão de que o proprietário, não possui patrono cconstituído nos autos.

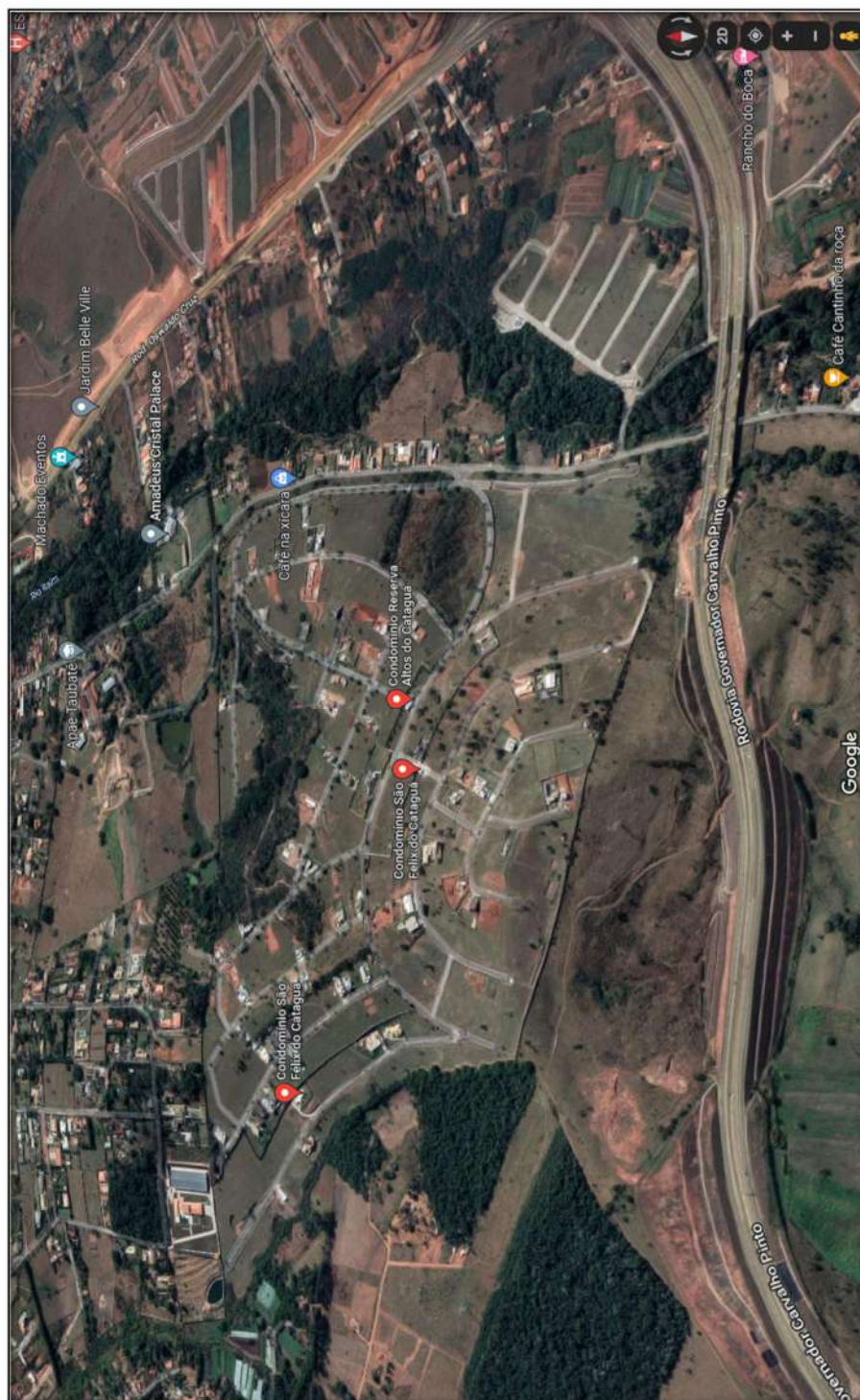
O presente laudo, foi realizado através de imóveis paradigmas dentro do próprio condomínio (LOTE DE TERRENO) sem construção e com características similares ao imóvel avaliando.

A impossibilidade da vistoria interna está regulamentada pela ABNT no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2 sendo possível a utilização de (imóvel ou bem paradigma)

Localização por mapa - macro região



Localização por satélite



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado na região de Taubaté . Loteamento denominado São Felix do Cataguá.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região com predominância residencial por casas em loteamento.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel faz parte de terreno em suave aclive.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O condomínio é padrão bom e possui casas construídas de padrão médio.

O lote de terreno está inserido no Condomínio São Felix do Cataguá com boa localização e próximo a rodovia Dutra.

O condomínio Possui segurança, portaria 24 horas, , área verde e lago.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 83.713 –Cartório de Registro de Imóveis Taubaté

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-2 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994:*

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
 - idoneidade das fontes de informação;
 - semelhança com o imóvel avaliando;
 - atualidade;
 - números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.
- Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:
- localização;
 - padrão construtivo;

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**ASPECTOS GERAIS PORTARIA PRINCIPAL**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



ASPECTOS GERAIS RUA





ASPECTOS GERAIS TERRENO



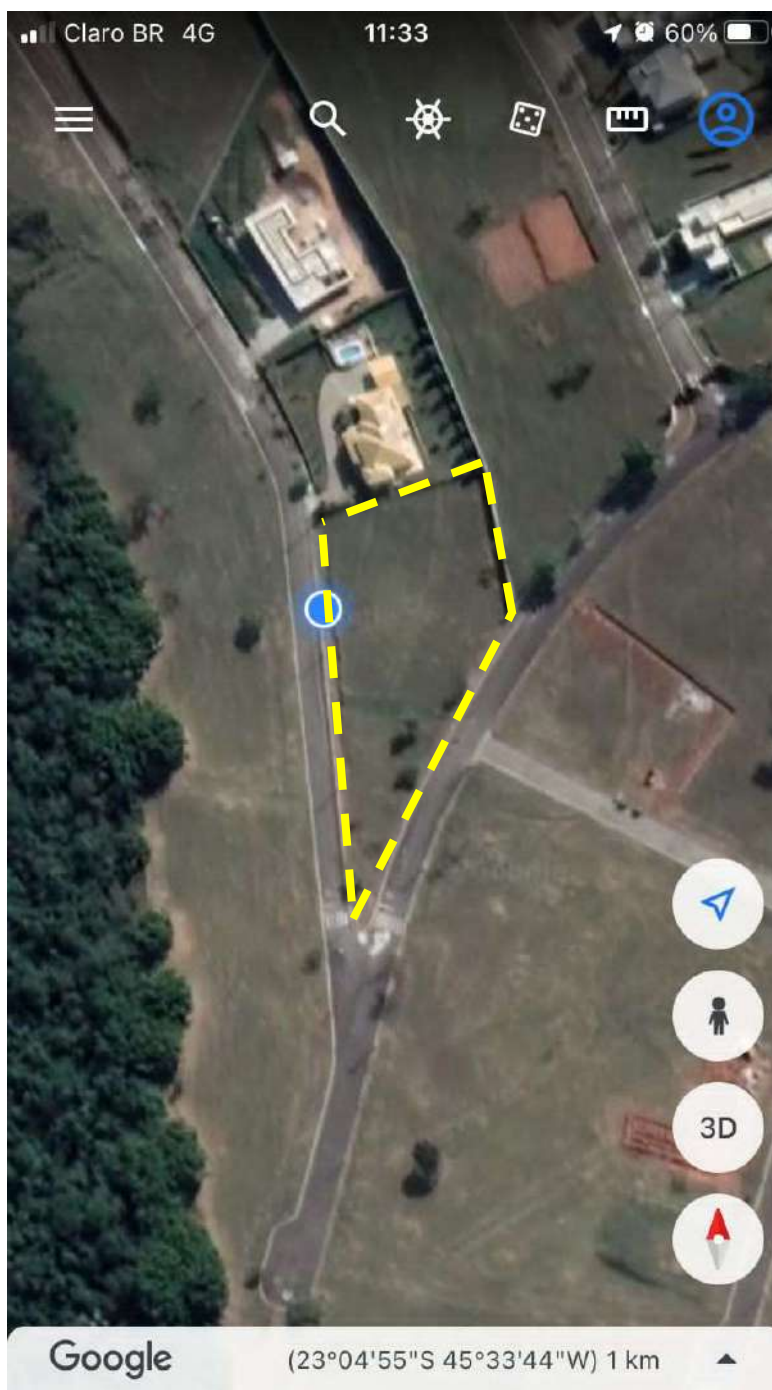


ASPECTOS GERAIS TERRENO



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

(Matrícula de Imóvel 83.713 –Cartório de Registro de Imóveis Taubaté)

- área terreno 2.595 m²

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área de 2.600 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.*

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, conforme relação abaixo:

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: terreno

Endereço: Cond. São Felix do Cataguá

Área útil: 2084m2

Preço de Venda: R\$ 310.000,00

Fonte: Silvia Fiorentino imoveis .

Tel.: (12) 9.97009752



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: terreno

Endereço: Cond. São Felix do Cataguá

Área útil: 2.150 m²

Preço de Venda: R\$ 260.000,00

Fonte: Matheus Ribeiro imóveis

Tel.: (12) 9.8184.3991



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: terreno

Endereço: Cond. São Felix do Cataguá

Área útil: 2.200 m²

Preço de Venda: R\$ 290.000,00

Fonte: CTRLT imóveis

Tel.: (12) 3631.7282



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: terreno

Endereço: Cond. São Felix do Cataguá

Área útil: 2039m²

Preço de Venda: R\$ 280.000,00

Fonte: Julio Estéfano imóveis

Tel.: (12) 9.9155.6919



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo terreno

Endereço: Cond. São Felix do Cataguá

Área útil: 2080m2

Preço de Venda: R\$ 390.000,00

Fonte: Jeremias Rodrigues imoveis .

Tel.: (12) 9.8153.0617



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$310.000,00	0,9	R\$279.000,00	2084	R\$ 133,88
2	R\$260.000,00	0,9	R\$234.000,00	2150	R\$ 108,84
3	R\$290.000,00	0,9	R\$261.000,00	2200	R\$ 118,64
4	R\$280.000,00	0,9	R\$252.000,00	2039	R\$ 123,59
5	R\$390.000,00	0,9	R\$351.000,00	2080	R\$ 168,75
					R\$ 653,69
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 130,74
					R\$130,74
				-30,00%	R\$91,52
				30,00%	R\$169,96
					R\$339.919,18

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 130,74/ m²

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 130,74/ m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 130,74/\text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$}91,52 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 130,74/\text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$}169,96 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

$$2600 \text{ m}^2 \text{ (área útil)} \times \text{R\$ } 130,74/\text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)} =$$

$$\text{R\$ } 339.919,18 \text{ ou } \mathbf{\text{R\$ } 340.000,00} \text{ por arredondamento de mercado.}$$

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

14- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado em Condomínio São Felix do Cataguá - TERRENO 01 – QUADRA J - R. Benedito Teófilo de Paula, 85 - Chácara São Félix, Taubaté - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 340.000,00

(trezentos e quarenta mil reais)

(Válido para Abril de 2022)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15) ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 28 (vinte e oito folhas)

Sendo, 25 folhas (vinte e cinco folhas) do laudo Pericial digitais, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 03 folhas que totalizam o trabalho em 28 (vinte e oito folhas).

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 06 de maio de 2022.


Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16- ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS



Registro de Imóveis
Taubaté
Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté

fls. 358

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1202793C30428820HN99OF215

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

<p>MATRÍCULA Nº</p> <p>Comarca de Taubaté</p> <p>Estado de São Paulo</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Meirimar Barbosa Junior</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Oficial</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">MATRÍCULA Nº</td> <td style="width: 20%;">83.713</td> <td style="width: 20%;">FLS. 01</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">Taubaté, 19 de Março de 2001</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <p>LOTE DE TERRENO nº 01 da quadra J, do imóvel denominado LOTEAMENTO SÃO FELIX DO CATAGUÁ, situado no bairro de Cataguá, nesta cidade, com frente para a Major Luiz Eugênio Soares (antiga Rua 06) onde mede 55,00ms, nos fundos mede 41,30ms em linha reta confrontando com parte do lote 02, mais 30,50ms em ligeira curva confrontando com a Avenida Lazaro de Paula Santos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 29,00ms confrontando com a viela sanitária, e pelo lado esquerdo mede 45,10ms, confrontando com o lote 03, encerrando a área de 2.595,00m², cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 2.7.241.001.001.</p> <p>PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS SÃO FELIX DO CATAGUÁ S/C LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Duque de Caxias nº 169, sala 82, inscrita no CNPJ sob nº 47.686.126/0001-25.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.1, R.2 e R.3 feitos respectivamente aos 10.01.1977, 26.10.1977 e 20.02.1978 na matrícula nº 5.545 deste Registro Imobiliário.</p> <p>A Escrevente</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> - MA AUX. N. C. RODRIGUES -</p> <p>R.1/M-83.713 em 19 de Março de 2001 (mic.199.314-jan) dação em pagamento Por escritura de 28.12.2000 do 1º Serviço Notarial desta cidade, LQ 452, fls. 04/18, a proprietária, inscrita no CNPJ sob nº 47.686.126/0001-25, devidamente representada, transmitiu o imóvel avaliado em R\$-1.203,89 (VV R\$-24.858,53) a título de dação em pagamento, à ISLAND POINT PROPRIETIES S/A, com sede em Chera Chambers Road Town, Tortola, Ilhas Virgens Britânicas, registrada sob nº 256072 no registro de Sociedade Comercial Internacional, de conformidade com as Leis das Ilhas Virgens Britânicas, conforme Certificação traduzida pelo Tradutor Público e Interprete Comercial, Manoel Antonio Schmidt, matrícula nº 490 na JUCESP, Tradução nº FI 26366, LQ 60, fls. 01, em 20.02.1998, microfilma da sob nº 486675 em 18.03.1998 no Cartório do 7º Serviço de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, representada por seu procurador JOSÉ ROBERTO CAMPOS, brasileiro, casado, advogado, portador do RG/SP nº 3.489.765 e do CPF/MF nº 052.256.558-15, com escritório em São Paulo-SP, na Rua Augusta nº 2.529, conjunto 33, e conforme procuração traduzida por Manoel Antonio Schmidt, Tradutor Público e Interprete Comercial, matrícula nº 490 na JUCESP, LQ 58, fls. 01, Tradução nº 25117, em 18.11.1997, microfilmada sob nº 451114, 7º Serviço de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, e certidão de 27.12.2000. Consta do título que foi emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Dou fé. A Escrevente</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> - MA AUX. N. C. RODRIGUES -</p> <p>R.2/M-83.713 em 20 de abril de 2006 (mic.242.824-JCC) integralização de capital social Por instrumento particular de constituição de sociedade de 21.10.2005 e instrumento particular da sua 1ª Alteração de 22.01.2006, registrados na JUCESP sob nºs 35220218179 e 15.052/06-0, em 25.11.2005 e 09.02.2006, a proprietária, inscrita no CNPJ/MF nº 07.717.552/0001-64, transmitiu o imóvel avaliado em R\$-1.203,89 (VV R\$-22.895,12), a título de integralização de capital social à empresa CATAGUÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na rua Dom Pedro II nº 310, Jardim Leonídia, em Jacareí-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 07.724.629/0001-23, devidamente representada -vide verso-</p> </td> </tr> </table>	MATRÍCULA Nº	83.713	FLS. 01	Taubaté, 19 de Março de 2001	<p>LOTE DE TERRENO nº 01 da quadra J, do imóvel denominado LOTEAMENTO SÃO FELIX DO CATAGUÁ, situado no bairro de Cataguá, nesta cidade, com frente para a Major Luiz Eugênio Soares (antiga Rua 06) onde mede 55,00ms, nos fundos mede 41,30ms em linha reta confrontando com parte do lote 02, mais 30,50ms em ligeira curva confrontando com a Avenida Lazaro de Paula Santos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 29,00ms confrontando com a viela sanitária, e pelo lado esquerdo mede 45,10ms, confrontando com o lote 03, encerrando a área de 2.595,00m², cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 2.7.241.001.001.</p> <p>PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS SÃO FELIX DO CATAGUÁ S/C LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Duque de Caxias nº 169, sala 82, inscrita no CNPJ sob nº 47.686.126/0001-25.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.1, R.2 e R.3 feitos respectivamente aos 10.01.1977, 26.10.1977 e 20.02.1978 na matrícula nº 5.545 deste Registro Imobiliário.</p> <p>A Escrevente</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> - MA AUX. N. C. RODRIGUES -</p> <p>R.1/M-83.713 em 19 de Março de 2001 (mic.199.314-jan) dação em pagamento Por escritura de 28.12.2000 do 1º Serviço Notarial desta cidade, LQ 452, fls. 04/18, a proprietária, inscrita no CNPJ sob nº 47.686.126/0001-25, devidamente representada, transmitiu o imóvel avaliado em R\$-1.203,89 (VV R\$-24.858,53) a título de dação em pagamento, à ISLAND POINT PROPRIETIES S/A, com sede em Chera Chambers Road Town, Tortola, Ilhas Virgens Britânicas, registrada sob nº 256072 no registro de Sociedade Comercial Internacional, de conformidade com as Leis das Ilhas Virgens Britânicas, conforme Certificação traduzida pelo Tradutor Público e Interprete Comercial, Manoel Antonio Schmidt, matrícula nº 490 na JUCESP, Tradução nº FI 26366, LQ 60, fls. 01, em 20.02.1998, microfilma da sob nº 486675 em 18.03.1998 no Cartório do 7º Serviço de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, representada por seu procurador JOSÉ ROBERTO CAMPOS, brasileiro, casado, advogado, portador do RG/SP nº 3.489.765 e do CPF/MF nº 052.256.558-15, com escritório em São Paulo-SP, na Rua Augusta nº 2.529, conjunto 33, e conforme procuração traduzida por Manoel Antonio Schmidt, Tradutor Público e Interprete Comercial, matrícula nº 490 na JUCESP, LQ 58, fls. 01, Tradução nº 25117, em 18.11.1997, microfilmada sob nº 451114, 7º Serviço de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, e certidão de 27.12.2000. Consta do título que foi emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Dou fé. A Escrevente</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> - MA AUX. N. C. RODRIGUES -</p> <p>R.2/M-83.713 em 20 de abril de 2006 (mic.242.824-JCC) integralização de capital social Por instrumento particular de constituição de sociedade de 21.10.2005 e instrumento particular da sua 1ª Alteração de 22.01.2006, registrados na JUCESP sob nºs 35220218179 e 15.052/06-0, em 25.11.2005 e 09.02.2006, a proprietária, inscrita no CNPJ/MF nº 07.717.552/0001-64, transmitiu o imóvel avaliado em R\$-1.203,89 (VV R\$-22.895,12), a título de integralização de capital social à empresa CATAGUÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na rua Dom Pedro II nº 310, Jardim Leonídia, em Jacareí-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 07.724.629/0001-23, devidamente representada -vide verso-</p>			
MATRÍCULA Nº	83.713	FLS. 01	Taubaté, 19 de Março de 2001						
<p>LOTE DE TERRENO nº 01 da quadra J, do imóvel denominado LOTEAMENTO SÃO FELIX DO CATAGUÁ, situado no bairro de Cataguá, nesta cidade, com frente para a Major Luiz Eugênio Soares (antiga Rua 06) onde mede 55,00ms, nos fundos mede 41,30ms em linha reta confrontando com parte do lote 02, mais 30,50ms em ligeira curva confrontando com a Avenida Lazaro de Paula Santos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 29,00ms confrontando com a viela sanitária, e pelo lado esquerdo mede 45,10ms, confrontando com o lote 03, encerrando a área de 2.595,00m², cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 2.7.241.001.001.</p> <p>PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS SÃO FELIX DO CATAGUÁ S/C LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Duque de Caxias nº 169, sala 82, inscrita no CNPJ sob nº 47.686.126/0001-25.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R.1, R.2 e R.3 feitos respectivamente aos 10.01.1977, 26.10.1977 e 20.02.1978 na matrícula nº 5.545 deste Registro Imobiliário.</p> <p>A Escrevente</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> - MA AUX. N. C. RODRIGUES -</p> <p>R.1/M-83.713 em 19 de Março de 2001 (mic.199.314-jan) dação em pagamento Por escritura de 28.12.2000 do 1º Serviço Notarial desta cidade, LQ 452, fls. 04/18, a proprietária, inscrita no CNPJ sob nº 47.686.126/0001-25, devidamente representada, transmitiu o imóvel avaliado em R\$-1.203,89 (VV R\$-24.858,53) a título de dação em pagamento, à ISLAND POINT PROPRIETIES S/A, com sede em Chera Chambers Road Town, Tortola, Ilhas Virgens Britânicas, registrada sob nº 256072 no registro de Sociedade Comercial Internacional, de conformidade com as Leis das Ilhas Virgens Britânicas, conforme Certificação traduzida pelo Tradutor Público e Interprete Comercial, Manoel Antonio Schmidt, matrícula nº 490 na JUCESP, Tradução nº FI 26366, LQ 60, fls. 01, em 20.02.1998, microfilma da sob nº 486675 em 18.03.1998 no Cartório do 7º Serviço de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, representada por seu procurador JOSÉ ROBERTO CAMPOS, brasileiro, casado, advogado, portador do RG/SP nº 3.489.765 e do CPF/MF nº 052.256.558-15, com escritório em São Paulo-SP, na Rua Augusta nº 2.529, conjunto 33, e conforme procuração traduzida por Manoel Antonio Schmidt, Tradutor Público e Interprete Comercial, matrícula nº 490 na JUCESP, LQ 58, fls. 01, Tradução nº 25117, em 18.11.1997, microfilmada sob nº 451114, 7º Serviço de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo-SP, e certidão de 27.12.2000. Consta do título que foi emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Dou fé. A Escrevente</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> - MA AUX. N. C. RODRIGUES -</p> <p>R.2/M-83.713 em 20 de abril de 2006 (mic.242.824-JCC) integralização de capital social Por instrumento particular de constituição de sociedade de 21.10.2005 e instrumento particular da sua 1ª Alteração de 22.01.2006, registrados na JUCESP sob nºs 35220218179 e 15.052/06-0, em 25.11.2005 e 09.02.2006, a proprietária, inscrita no CNPJ/MF nº 07.717.552/0001-64, transmitiu o imóvel avaliado em R\$-1.203,89 (VV R\$-22.895,12), a título de integralização de capital social à empresa CATAGUÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na rua Dom Pedro II nº 310, Jardim Leonídia, em Jacareí-SP, inscrita no CNPJ/MF nº 07.724.629/0001-23, devidamente representada -vide verso-</p>									

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



fls. 359

MATRÍCULA Nº 83.713	FLS. 01 <small>VERSO</small>
----------------------------	--

Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias nestadata. Dou fé. A Escrevente Mauro Rodrigues
- MAURO N. C. RODRIGUES -

Av-3 em 06 de setembro de 2013. (GMB).
condições urbanísticas
Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73 e à vista do contrato padrão de loteamento arquivado neste Registro Imobiliário, para constar a existência de cláusulas restritivas convencionais quanto ao uso e gozo do imóvel. Taubaté-SP. A Oficial.

Paola de Castro Ribeiro Macedo
Paola de Castro Ribeiro Macedo

R-4 em 06 de setembro de 2013. Protocolo nº 331.955 em 4/9/2013 (GMB).
venda e compra
Pela escritura de venda e compra de 15 de agosto de 2013, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro 1028, páginas 87/89, a proprietária Cataguá Empreendimentos e Participações Ltda, representada por Luiz Augusto Braga Cesar Miné, inscrito no CPF/MF sob nº 002.658.248-18, transmitiu o imóvel a **SÉRGIO TEIXEIRA PINTO**, brasileiro, engenheiro civil, portador do RG nº 8.760.330-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 026.043.428-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77 com **MARILIA CARVALHO VIEIRA TEIXEIRA PINTO**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 32.265.893-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 475.203.296-15, residentes e domiciliados em Tremembé-SP, na Travessa Sibipiruna nº 40, Vale do Sol, pelo valor de R\$108.990,00. **Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. Taubaté-SP. Os Escreventes.**

Maria Carlina Santos Talga
Maria Carlina Santos Talga

José Aparecido do Nascimento
José Aparecido do Nascimento

Av-5 em 16 de junho de 2021. Protocolo nº 428.820 em 24/05/2021 (LCM).
penhora
Pela certidão expedida em 31 de maio de 2021, por meio de ofício eletrônico, nos autos da Ação de Execução Civil que se processa sob nº 1121382-36.2020.8.26.0100 pelo Juízo da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, movida por **AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, CNPJ/ME nº 07.698.047/0001-10, contra **LHASA INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/ME nº 08.766.764/0001-02, **TEIXEIRA PINTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ/ME nº 57.143.562/0001-01, **SERGIO TEIXEIRA PINTO**, CPF/ME nº 026.043.428-04, e **MARILIA DE CARVALHO VIEIRA TEIXEIRA PINTO**, CPF/ME nº 475.203.296-15, 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 abril de 2021 foi lavrado o auto/termo de **PENHORA** do imóvel desta matrícula, juntamente com outros 2 imóveis, para garantia da dívida no valor de R\$586.523,84, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o proprietário e coexecutado **SERGIO TEIXEIRA PINTO**. Taubaté-SP. Os Escreventes.

Selo digital:1202793310428820EMB7VU215.

Henrique Sperduti Rezende
Henrique Sperduti Rezende

Henriello Vanderlei Faria
Henriello Vanderlei Faria

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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.

Certifico mais que, com relação à presente matrícula, consta o título prenotado conforme segue:

429802 em 15/06/2021 - Escritura Pública - Em Qualificação.

Dou fé. Taubaté, 17 de junho de 2021. 13:25:36 hs.

Escrevente autorizado.

RECIBO Protocolo nº 564.272.

Cartório:R\$34,73; Estado:R\$9,87; Sec. Fazenda:R\$6,76; Sinoreg:R\$1,83; TJ:R\$2,38; MP:R\$1,67; ISSQN:R\$1,74; Total:R\$58,98.