



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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

Processo: 0081177-16.2019.8.26.0100

Ação: Cumprimento de sentença - Contratos Bancários

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A

Executada: Goa Internacional Ltda e outro

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) Classificação dos elementos
- 14) Conclusão 29
- 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 localizado – Av. Edith Ortiz 141 – Taubaté
--

Matrícula nº: 75.316 –Registro de Imóveis da Comarca Taubaté
--

4 - VISTORIA

Na unidade penhorada, não foi possível a vistoria interna tendo em vista que o executado não compareceu na data da diligência.

Contudo a signatária esteve no endereço à ser realizado a diligência e se deparou com uma construção de edifício de moradia no mesmo terreno do imóvel penhorado.

Foi considerado para efeito de avaliação, imóveis com as mesmas características do imóvel avaliando, adotado como paradigma, (terreno +construção de apts).

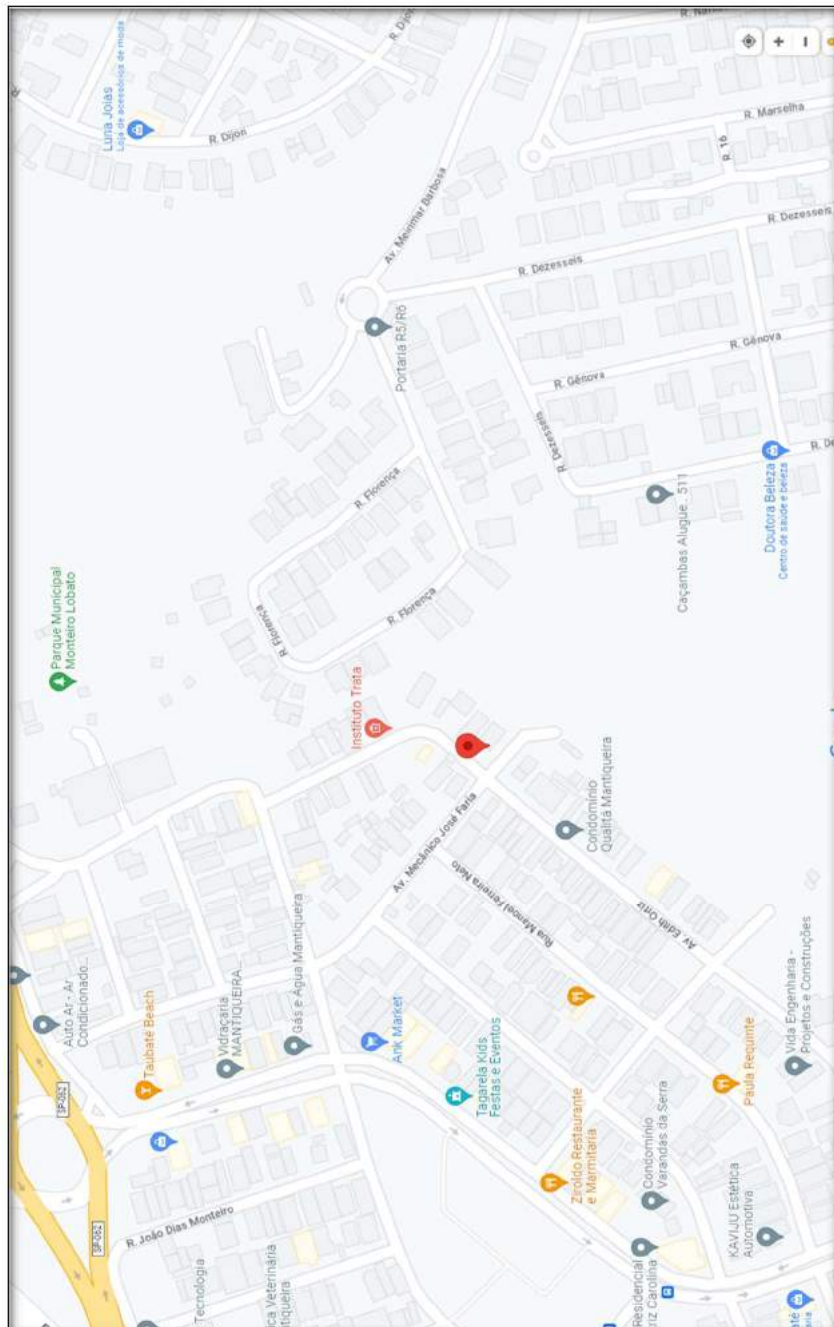
Porém tal fato não causou prejuízo para o presente laudo, pois este laudo foi realizado através imóveis localizados próximos ao imóvel penhorado e com características similares.

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)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

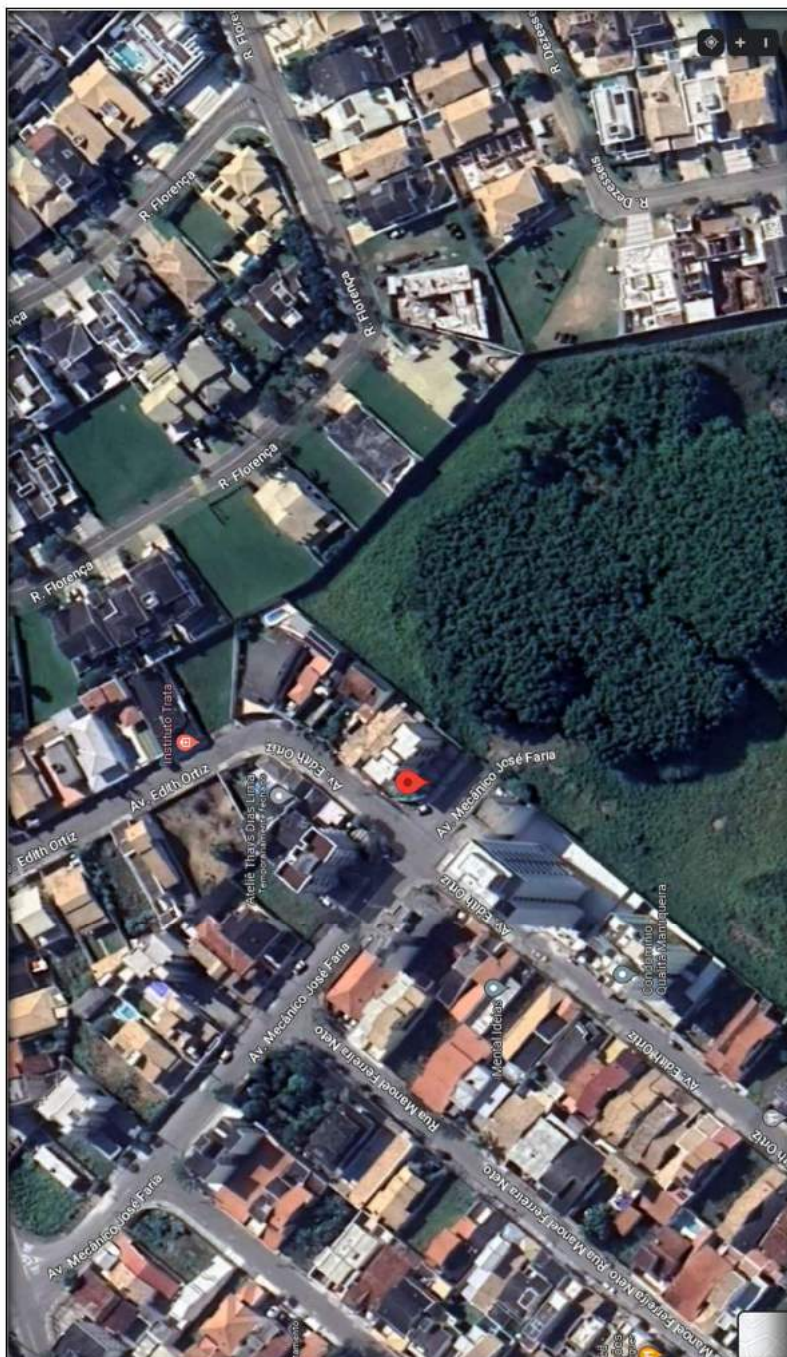
Localização por mapa - macro região



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

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 no Bairro Independência - Cidade Taubaté

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região residencial padrão simples.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, um terreno, encontra-se localizado em zona urbana,

No terreno está construído um edifício, do tipo residencial, em padrão simples composto:

- sala,
- cozinha/area serviço,
- 02 dormitórios
- 01 banheiro.

O edifício possui 4 pavimentos (terreo + 03 andares) totalizando 08 unidades de apartamentos sendo 02 por andar.

Possui vagas de garagem no pavimento térreo.

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 75.316 Registro de Imóveis Comarca Taubaté

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Esta avaliação segue à norma NBR 14653-2 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

7.1 MÉTODO EVOLUTIVO

O método utilizado para a avaliação das benfeitorias do terreno, foi o método evolutivo, ou seja, Custo de Reprodução.

O método baseia-se na aplicação do valor, por metro quadrado, do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB, referente ao padrão do imóvel avaliando com as devidas ponderações tendo em vista a pesquisa de Mercado atual para a localização.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Neste, o valor do terreno é obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e o valor da construção do edifício, pelo Método do Custo de Reprodução.

O valor total do imóvel será a soma do terreno mais a construção do edifício (terreno + apartamentos).

7.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO

O método utilizado para avaliação do terreno se baseia na comparação de dados de mercado. Para o cálculo do valor do terreno de referência foram pesquisados dados de natureza específica, levando em consideração a idoneidade das informações, a localização dos elementos pesquisados e as suas dimensões.

No desenvolvimento da avaliação, foi levantada, através da pesquisa de mercado, uma pequena amostra do mercado, formada por elementos comparáveis, ou seja, que apresentavam similaridade quanto às características intrínsecas e extrínsecas, a fim de aferir o valor de mercado do imóvel avaliando. Na presente avaliação foram pesquisados, junto às imobiliárias locais, ofertas de mercado de edifícios, com terrenos, de áreas similares e na mesma região do imóvel avaliando, assim como possíveis negócios realizados de imóveis de mesmas características.

7.3 FATOR COMERCIALIZAÇÃO

Fator de comercialização é a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição. Quando a benfeitoria apresentar aproveitamento eficiente, deve ser considerado o fator de comercialização, positivo ou negativo, ou a vantagem da coisa feita, obtida da renda do conjunto, pelo prazo necessário para sua montagem ou, ainda, alternativamente, ao equivalente às despesas financeiras, compensação de riscos do empreendimento e remuneração do empreendedor.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

7.4 TRATAMENTO POR FATORES

Em função do número de elementos pesquisados na avaliação do terreno, suas características e atributos, foi utilizado o tratamento por fatores.

Este produz a resolução do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando fatores de homogeneização nos elementos pesquisados, a fim de os levarem a uma situação paradigma.

No tratamento de fatores, as características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor do imóvel avaliado, devem ser ponderados, por motivos de homogeneização.

Assim, é condição fundamental para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra de elementos do mercado imobiliário em questão, os quais são homogeneizados através de tratamento por fatores.

A homogeneização dos elementos pesquisados, com tratamento por fatores, está regrada no Anexo B - Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores, da NBR-14653-2.

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;

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

- 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;
- 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 do imóvel ATUALMENTE –
construído prédio residencial**



**Aspectos gerais do imóvel em 2011– terreno
(Street View - mai. 2011 – Google)**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais das ruas



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais fachada



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial



Aspectos gerais fachada



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:

Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 75.316 – CRI Taubaté)

- | | |
|--|-----------------------|
| ○ Área terreno CRI | 440,61 m ² |
| ○ Área construída projeção do edifício no terreno | 259,36 m ² |
| ○ Área construída total apartamentos 8 unid aprox. | 480,00m ² |

*Obs.: Portanto Para efeito de avaliação será considerada a **Área de terreno + construída dos apartamentos.***

11.1 – 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 do imóvel, conforme relação abaixo:

TERRENO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: terreno

Endereço: Jd das Nações

Área útil: 666m²

Preço de Venda: R\$ 1.280.000,00

Fonte: Franco Imóveis

Tel.: (12) 9.9622.9463



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: terreno

Endereço: Barranco

Área útil: 760m²

Preço de Venda: R\$ 1.550.000,00

Fonte: Mundo Imobiliária

Tel.: (12) 9.9162-5139



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03

Tipo: terreno

Endereço: Rua Barão da Pedra Negra

Área útil: 408m²

Preço de Venda: R\$ 700.000,00

Fonte: AF consultoria Imóveis

Tel.: (12) 9 7410.1029



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04**Tipo: terreno****Endereço: Rua Dr. Pedro Costa 483****Área útil: 427m²****Preço de Venda: R\$ 650.000,00****Fonte: D´casa Imóveis****Tel.: (12) 9.9700.2187**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: terreno

Endereço: Residencial Portal da Mantiqueira

Área útil: 300m²

Preço de Venda: R\$ 500.000,00

Fonte: Taubaté Imóveis

Tel.: (12) 9.9725.0104



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

11.2 – 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 do imóvel, conforme relação abaixo:

EDIFÍCIO / APARTAMENTO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 01

Tipo: apartamento

Endereço: Residencial Portal da Mantiqueira

Área útil: 61m²

Preço de Venda: R\$ 212.000,00

Fonte: Danelli Imóveis

Tel.: (12) 9 9644-6070



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 02

Tipo: apartamento

Endereço: Av. Edith Ortiz 141

Área útil: 74m²

Preço de Venda: R\$ 220.000,00

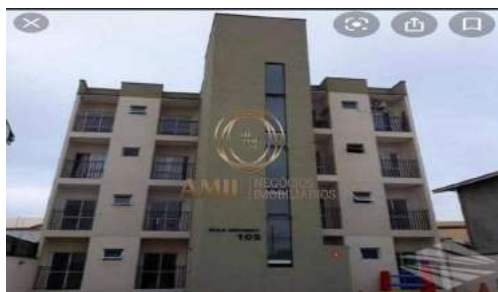
Fonte: Balli imóveis

Tel.: (12) 3426.2854



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 03**Tipo: apartamento****Endereço: Residencial Portal da Mantiqueira****Área útil: 67m²****Preço de Venda: R\$ 202.000,00****Fonte: Amil Imóveis****Tel.: (12) 9.8153-6555**

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 04

Tipo: apartamento

Endereço: Esplanada / Independencia

Área útil: 55m²

Preço de Venda: R\$ 210.000,00

Fonte: Pessanha Imóveis

Tel.: (11) 2539.3283



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

Elemento 05

Tipo: apartamento

Endereço: Av. Edith Ortiz 141

Área útil: 57m²

Preço de Venda: R\$ 200.000,00

Fonte: Balli imóveis

Tel.: (12) 9.9605.3509



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

TERRENO					
ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$1.280.000,00	0,9	R\$1.152.000,00	666	R\$ 1.729,73
2	R\$1.550.000,00	0,9	R\$1.395.000,00	760	R\$ 1.835,53
3	R\$700.000,00	0,9	R\$630.000,00	408	R\$ 1.544,12
4	R\$650.000,00	0,9	R\$585.000,00	427	R\$ 1.370,02
5	R\$390.000,00	0,9	R\$351.000,00	300	R\$ 1.170,00
					R\$ 7.649,40
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 1.529,88
					R\$1.529,88
				-30,00%	R\$1.070,92
				30,00%	R\$1.988,84
					R\$673.697,70
APARTAMENTOS					
ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$212.000,00	0,9	R\$190.800,00	61	R\$ 3.127,87
2	R\$220.000,00	0,9	R\$198.000,00	74	R\$ 2.675,68
3	R\$202.000,00	0,9	R\$181.800,00	67	R\$ 2.713,43
4	R\$210.000,00	0,9	R\$189.000,00	55	R\$ 3.436,36
5	R\$200.000,00	0,9	R\$180.000,00	57	R\$ 3.157,89
					R\$ 15.111,24
PREÇO METRO QUADRADO HOMOGENIZADO					R\$ 2.417,80
					R\$2.417,80
				-30,00%	R\$1.692,46
				30,00%	R\$3.143,14
					R\$137.814,47
					R\$1.102.515,76
					R\$1.776.213,46

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.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

13- CLASSIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS

Tabela A - Classificação das avaliações quanto à fundamentação por tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de Informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos. O enquadramento global da avaliação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

Tabela A - Classificação das avaliações quanto à fundamentação no Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de Edifício	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

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 na Av. Edith Ortiz 141 - Taubaté São Paulo / SP, , pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL
(TERRENO + BENFEITORIAS)
R\$ 1.776.000,00**

(Hum milhão , setecentos e setenta e seis mil reais)
(Válido para Fevereiro 2023)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

15- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 36 (trinta e seis folhas).

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

São Paulo, 05 de fevereiro de 2023.

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 506100518

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16 - ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 137

MATRÍCULA Nº 75.316 FLS. 01 Taubaté, 26 de Apr de 19 99

LOTE DE TERRENO Nº 09 da quadra V, do imóvel denominado RESIDENCIAL PORTAL DA MANTIQUEIRA, situado no Bairro do Barranco, nesta cidade, com frente para a RUA 13, onde mede 10,14, sendo 2,83m em curva mais 7,31m, do lado direito de quem da rua olha mede 29,24m da frente aos fundos, confrontando com o lote 10; do lado esquerdo mede 25,00m da frente aos fundos, confrontando com o lote 08 e nos fundos mede 25,00m confrontando com os lotes 19 e 20 da quadra 30 do Loteamento Taubaté Village, encerrando a área de 440,61m2.-----

PROPRIETÁRIO: SINDICATO DOS TRABALHADORES NA INDUSTRIA DE ALIMENTAÇÃO DE TAUBATÉ, CAÇAPAVA E PINDAMONHANGABA, com sede nesta cidade, na Rua Padre Arlindo Vieira, nº 65, inscrito no CGC/MF nº 72.307.457/0001-54.-----

REGISTRO ANTERIOR: R.2/M-74.548, feito aos 26.04.1999, neste Registro Imobiliário.-----

A Escrevente. N. C. RODRIGUES
- MA AUX. N. C. RODRIGUES -

R.1/M-75.316 em 26 de abril de 1.999. (Mic.181.434=AR)
hipoteca
Por escritura de 19.10.1998, do Serviço Notarial de Quiririm, desta Comarca, LQ 259, fls. 139, o proprietário devidamente representado deu o imóvel em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA em favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ, entidade de direito público interno, inscrita no CGC/MF sob nº 45.176.005.0001-08 devidamente representada, com sede nesta cidade na Avenida Tiradentes, nº 520, pelo valor de R\$-2.386.082,83-juntamente com outros, para garantia de realizar no loteamento as seguintes obras: I- locação de todas as quadras e de todos os lotes; II- abertura de vias públicas, praças, jardins, áreas paisagísticas e respectiva arborização; III- terraplanagem e drenagem; IV- colocação de guias e sarjetas; V- rede de escoamento de águas pluviais; VI- rede de abastecimento de água potável; VII- rede de esgoto sanitário; VIII- pavimentação asfáltica das vias públicas; IX- posteamento, eletrificação; que o prazo de realização das obras acima mencionadas é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data do registro do loteamento neste Registro Imobiliário, se reservando a outorgada o direito de somente receber o loteamento ao final de sua implantação e autorizar a sua ocupação, bem como a aprovação das construções, somente se na fiscalização tiver sido aprovada e liberada todas as etapas, constando do título as demais cláusulas e condições. Dou fé. A Escrevente. N. C. RODRIGUES
- MA AUX. N. C. RODRIGUES -

R.2/M-75.316 em 21 de setembro de 2000 (Mic.195.328=AR)
penhora
Por mandado expedido aos 31.07.2000, do Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta comarca, acompanhado do auto de penhora de fls. 213/218, em 31.05.2000, extraído dos autos da Ação de Execução (Proc. 054/00) requerida por COMPANHIA TAUBATÉ INDUSTRIAL, empresa comercial, com sede na Praça Félix Guisard nº 11, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 72.286.065/0001-56, devidamente representada, contra Sindicato dos Trabalhadores na Indústria de Alimentação de Taubaté, Caçapava e Pindamonhangaba, entidade reconhecida pelo M.T.P.S em 14.06.1963, com sede nesta cidade na Rua Padre Arlindo Vieira nº 65, inscrito no CNPJ/MF sob nº 72.307.457/0001-54, devidamente representado, foi determinado o **REGISTRO DA PENHORA**, sobre o imóvel objeto desta matrícula
VIDE VERSO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

MATRÍCULA Nº	75.316	FLS. 01
<p>(juntamente com outros) para garantir a execução dos autos, cujo valor é de R\$-848.886,78. Tendo sido nomeado como fiel depositário Adilson Alvarenga, diretor presidente do Sindicato dos Trabalhadores na Indústria de Alimentação de Taubaté, Caçapava e Pindamonhangaba, brasileiro, casado, mecânico de manutenção, RG/SP nº 9.889.676, CPF/MF nº 830.402.268-00, residente na Rua Padre Arlindo Vieira nº 65, nesta cidade. Dou fé. A Escrevente.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> - MA AUX. N. C. RODRIGUES -</p>		
<p>AV.3/M-75.316 em 18 de dezembro de 2000 (Mic.197.069=AR)</p> <p><u>cancelamento da penhora</u> Por mandado expedido aos 13.11.2000, aditado em 04.12.2000, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos da Ação de Execução (Proc. 054/00) requerida por Companhia Taubaté Industrial, Empresa Comercial, com sede na Praça Felix Guisard nº 11, inscrita no CNPJ/MF nº 72.286.065/0001-56, devidamente representada contra Sindicato dos Trabalhadores na Indústria de Alimentação de Taubaté, Caçapava e Pinda monhangaba, com sede nesta cidade, na Rua Padre Arlindo Vieira nº 65, inscrito no CNPJ/MF nº 72.307.457/0001-54, tendo a sentença que homologou o acordo transitado em julgado aos 27.10.2000, é feita a presente para constar que foi determinado o <u>cancelamento da penhora referida no R.2 desta matrícula</u>. Dou fé. A Escrevente.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> - MA AUX. N. C. RODRIGUES -</p>		
<p>Av.4/M-75.316 em 21 de janeiro de 2002 (mic. 207.309-jan)</p> <p><u>cancelamento de hipoteca</u> Por requerimento de 08.01.2002 e Decreto Municipal nº 9.500 de 12.11.2001, é feita a presente para constar que, tendo sido declarada oficialmente reconhecida a urbanização do loteamento e aceitação dos logradouros e áreas públicas, em virtude da completa e fiel execução dos melhoramentos, fica devidamente cancelada a hipoteca referida no R.1 desta matrícula. Dou fé. A Escrevente</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> - MARIA CELINA RADOVANI -</p>		
<p>R.5/M-75.316 em 27 de julho de 2006 (mic.245.311-jan)</p> <p><u>venda e compra</u> Por escritura de 12.07.2005 do 2º Serviço Notarial desta cidade, LQ 891, fls. 164/166, o proprietário vendeu o imóvel pelo valor de R\$-23.932,00 (VV R\$-25.255,07) a SARABJEET SINGH BEDI, casado no regime da separação de bens na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 3.092, no LQ 03 do Registro Imobiliário de Caçapava-SP, com SEMIRAMIS BEDI, ele indiano, empresário, portador do RNE nº V292734-0-SE/DPMAF/DPF, ela brasileira, professora, portadora do RG/SP nº 32.328.125-4, inscritos no CPF/MF sob nºs 217.463.298-58 e 283.658.738-50 respectivamente, residentes e domiciliados na cidade de Caçapava-SP, na avenida Dr. José de Moura Rezende nº 344, bairro Vera Cruz. Consta do título que o vendedor apresentou as CNDs do INSS e da Receita Federal e 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>Av.6/M-75.316 em 27 de julho de 2006 (mic.245.311-jan)</p> <p><u>denominação de rua e cadastro municipal</u> Pela escritura referida no R.5, Lei Municipal nº 3720 de 11.12.2003, arquivada neste Registro Imobiliário e talão de imposto ano base 2006, é feita a presente para constar que a rua 13 atualmente denomina-se AVENIDA PROFESSORA EDITH ORTIZ e que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob BC nº 4.4.185.009.001. Dou fé. A Escrevente</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> - MA AUX. N. C. RODRIGUES -</p>		
<p style="text-align: center;">vide fls.02</p>		

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

MATRICULA Nº	75.316	FICHA	02	Taubaté	16	de	dezembro	de	2015
--------------	--------	-------	----	---------	----	----	----------	----	------

R-7 em 16 de dezembro de 2015. Protocolo nº 359.327 em 08/12/2015 (SMF).

alienação fiduciária

Pela cédula de crédito bancário nº 25.0295.606.0000552-70, emitida em 27 de novembro de 2015, o proprietário transmitiram em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, para garantia de uma dívida assumida por **CPV HOMES CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.965.541/0001-70, com sede em Caçapava-SP, na Rua Doutor José de Moura Resende nº 1.148, no valor de **R\$336.000,00**, com prazo de vigência correspondente à data de vencimento da operação previsto para **27 de novembro de 2020**, à taxa de juros mensal pós-fixada de **1,59000%**, equivalente à anual de **20,84000%**, pagável através de **60 parcelas** mensais no valor de **R\$8.730,82** cada uma, calculadas em conformidade com o disposto na cláusula terceira do instrumento, com o vencimento da primeira prestação para ocorrer em **27 de dezembro de 2015**, tendo sido esse imóvel avaliado para efeito do artigo 24, inciso VI da Lei 9.514/97, em **R\$386.000,00**, e ficado estabelecido o prazo de carência de **60 dias** para a expedição de intimação, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. Taubaté-SP-Os Escreventes.

Luiz Henrique de Castro Cardenuto José Aparecido do Nascimento

Av-8 em 27 de janeiro de 2020. Protocolo nº 409.924 em 07/01/2020 (KAA).

cancelamento da propriedade fiduciária

Pelo instrumento particular de 16 de janeiro de 2020, procede-se a presente averbação para constar que a credora Caixa Econômica Federal autorizou o cancelamento da propriedade fiduciária registrada sob nº 7 nesta matrícula, ficando em consequência, consolidada a plena propriedade na pessoa de Sarabjeet Singh Bedi casado com Semiramis Bedi. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.12027933104099242BINH120L.

Domingos de Paula Leite Neto

Av-9 em 27 de janeiro de 2020. Protocolo nº 409.924 em 07/01/2020 (KAA).

cédula de identidade

Pelo instrumento particular adiante mencionado e cédula de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar que o proprietário **SARABJEET SINGH BEDI** é portador do RG nº **54.519.264-X**. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital.1202793310409924BXR452207.

Domingos de Paula Leite Neto

R-10 em 27 de janeiro de 2020. Protocolo nº 409.924 em 07/01/2020 (KAA).

alienação fiduciária

Pelo instrumento particular de constituição de garantia, que acompanha a cédula de crédito bancário nº 25.0295.690.0000248-26, datados de 03 de janeiro de 2020, o proprietário Sarabjeet Singh Bedi transmitiu em caráter fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, para garantia de uma dívida assumida por **CPV HOMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.965.541/0001-70, com sede em Caçapava-SP, na Rua Doutor José de Moura Resende nº 1.148, Vera Cruz, no valor de

Continua no verso

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

MATRÍCULA Nº	75.316	FICHA 02
		VERSO

RS153.411,58, correspondente a 182,50% do valor nominal daquela operação de crédito, com prazo de vigência correspondente à data de vencimento previsto para 03 de janeiro de 2023, à taxa de juros mensal pós-fixada - TR de 1,61000%, equivalente à anual de 21,12600%, pagável através de 36 parcelas mensais no valor de R\$5.648,30 cada uma, calculadas em conformidade com o Sistema Francês de Amortização - Tabela Price, como vencimento da primeira prestação no dia 03 do mês subsequente à assinatura da cédula e as demais em igual dia dos meses subsequentes, tendo sido esse imóvel avaliado para efeito do artigo 24, inciso VI da Lei nº 9.514/97, em R\$280.000,00, e ficado estabelecido o prazo de carência de 30 dias para a expedição de intimação, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento. Taubaté-SP. O Escrevente.

Selo digital 12027932104099247AFZEB20I.




 Domingos de Paula Leite Neto

.....

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – Perita Judicial

16.1 – ANEXO II - CERTIDÃO DADOS CADASTRAIS IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

Ficha Cadastral do Imóvel - Simplificada

Inscrição: 4.4.185.009.001

Nº CADASTRO 52920	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 4.4.185.009.001	ÚLT. ATUALIZAÇÃO 17/11/22 00:00	MATRÍCULA 75316	ISENTO/IMUNE NÃO	DATA INATIVAÇÃO
PROPRIETÁRIO SARAJEET SINGHI BEDI					
RESPONSÁVEIS					
ENDEREÇO DO IMÓVEL EDITH ORTIZ, AVENIDA PROFª			Nº 00141	CEP 12040-804	COMPLEMENTO
LOTEAMENTO 196 - PORTAL DA MANTIQUEIRA	BAIRRO BARRANCO	LOTE 9	QUADRA V	FRACIONADO SIM	COMPLEMENTO
ÁREA CONSTRUÍDA 259,360		TIPOLOGIA PREDIOS E EDIF. COMERCIAIS		CLASSIFICAÇÃO REGULAR	INTERFERÊNCIA
ÁREA DO TERRENO 440,360	FRENTE 10,140	FUNDOS 0,000	LADO DIREITO 0,000	LADO ESQUERDO 0,000	VALOR VENAL TOTAL 347.530,01