



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ – SP

Processo: 0006872-38.2019.8.26.0625

Requerente: Carlos Benedictus Pereira de Almeida e outros

Requerido: Francisco Antônio de Araújo

Assunto: Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO

Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS, Perita Judicial habilitada no TJSP e nomeada por Vossa Excelência nos autos da ação de Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer, movida por CARLOS BENEDICTUS PEREIRA DE ALMEIDA E OUTROS em face de FRANCISCO ANT NIO DE ARA JIO, vem requerer a juntada do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.



SUMÁRIO

I.	SÍNTESE	3
II.	OBJETIVO	4
III.	LOCALIZAÇÃO	4
IV.	DA VISTORIA	5
V.	DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
VI.	DO ENTORNO.....	6
VII.	DO CONDOMÍNIO	6
VIII.	DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
IX.	DO PADRÃO CONSTRUTIVO.....	17
X.	DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	17
XI.	DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	20
	XI.I. Da Metodologia	20
	XI.II. Do Diagnóstico de Mercado	20
	X.III. Dos cálculos avaliatórios.....	22
	X.IV. Da especificação da avaliação	23
	X.V. Da avaliação individualizada das vagas de garagem	24
XII.	CONCLUSÃO.....	26
	APÊNDICE.....	27



I. SÍNTESE

Trata-se de Ação de Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer, movida por Carlos Benedictus Pereira De Almeida e outros em face de Francisco Ant nio de Araújo.

Os autores alegam na inicial, que o prazo de 120 dias úteis concedido na sentença para que o Espólio regularizasse a documentação dos imóveis prometidos em permuta, já estaria vencido. Segundo a contagem apresentada, o prazo teria se encerrado em 04/02/2019.

Com isso, pedem o início da execução provisória, com fundamento no art. 522 do CPC, sustentando que ela pode ocorrer diretamente nos autos digitais, sem necessidade de novas cópias além dos documentos juntados.

A inicial está instr ida com os documentos de fls. 05/82.

 s fls. 1.765/1.766, os credores requereram a nomeação de avaliador para realização de nova avaliação do apartamento duplex n  152 do Condomínio Residencial Plaza Alta, situado na Av. Tiradentes n  168, em Taubaté, bem como das vagas de garagem nós 11, 27 e 32, todos penhorados nos autos. Alegaram que já houve tentativa de venda dos bens em dois segundos leilões, sem sucesso, mesmo pelo valor correspondente a 50% da avaliação anteriormente fixada, razão pela qual pretendem a apuração de valor atualizado, considerando o estado atual do imóvel, a fim de possibilitar a realização de leilão exitoso.

 s fls. 1.767, o Juízo deferiu a realização de nova avaliação do imóvel objeto da matrícula n  85.637 do CRI de Taubaté, bem como das vagas de garagem nós 11, 27 e 32, vinculadas às matrículas nós 85.648, 85.664 e 85.669. Para tanto, foi nomeada como perita a Sra. Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, determinando-se a apresentação da proposta de honorários. Por fim, foi concedido às partes o prazo legal de 15 dias para indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos, caso ainda não o tenham feito.

Estimativa de honorários, pela Perita, às fls. 1.772/1.775.

Agendamento da vistoria, pela Perita, às fls. 1.795.

Nesta data, faz-se a apresentação do LAUDO DE AVALIAÇÃO.



II. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo de avaliação, é estabelecer o devido valor de mercado do imóvel objeto da ação, correspondente a matrícula Nº 85.637, levando em conta seus atributos diretos e indiretos, incluindo as 3 vagas de garagem.

III. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado na Av. Tiradentes, nº 168, Apto. 152, do Condomínio Residencial Plaza Alta, Jardim das Nações, Taubaté – SP. De acordo com a consulta de zoneamento municipal, o objeto se insere em ZONA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL - Z3, localizada entre a ferrovia e a rodovia Presidente Dutra desde o distrito industrial de Piracangagua, até o Distrito Industrial do Una.

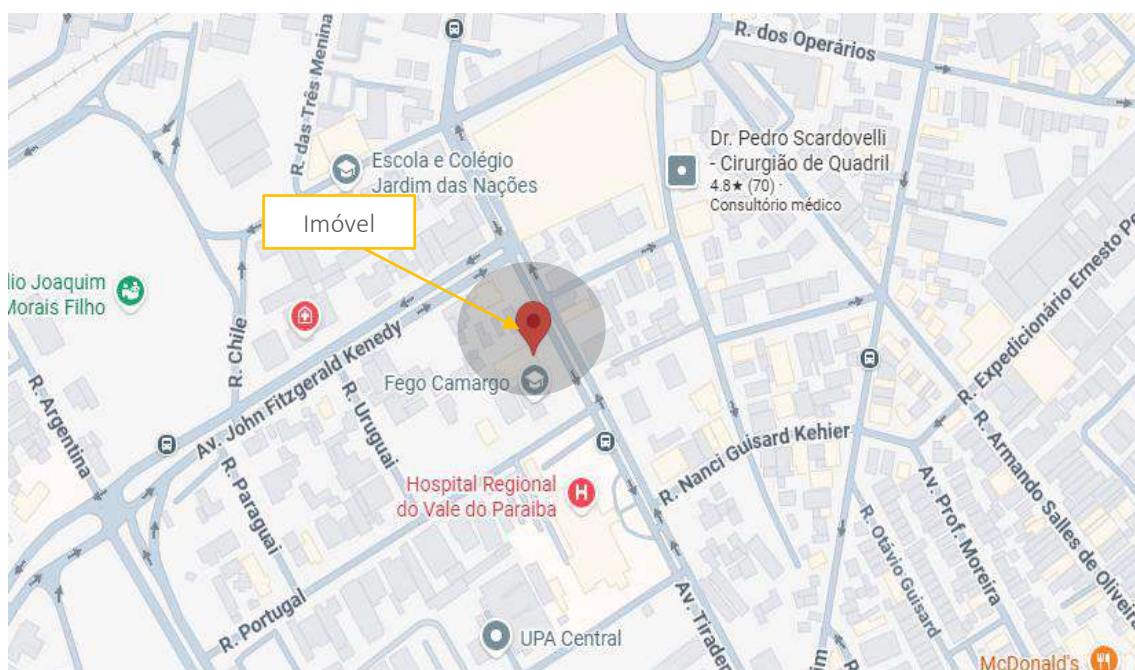


Imagem 01: Mapa de localização do imóvel

Fonte: Google Maps



IV. DA VISTORIA

Conforme artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil, aos 22/04/2026, através dos autos, as partes foram devidamente comunicadas da data e hora da vistoria, conforme anuncia o Ato Ordinatório de fls. 1.798.

Sendo assim, aos 21/05/2026, às 14h00, a perita nomeada Ana Flávia de Salles Vieira Mascarenhas, acompanhada de sua equipe, na presença da Dra. Angélica, que se apresentou como inventariante do espólio do Executado, realizou a vistoria técnica do imóvel.

V. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em busca de reconhecer as atuais condições de documentação do imóvel, foi analisada a relação de documentos juntados nos autos, que dizem respeito à legalização do objeto perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Sendo assim, verifica-se que o imóvel descrito como “Apartamento Duplex nº 152, localizado no décimo quinto pavimento” se encontra devidamente registrado através da matrícula nº 85.637 (fls. 1.631/1.635), onde consta conter 507,275m² de área privativa, sendo propriedade de Carlos Benedictus Pereira de Almeida.

Com relação ao município, o imóvel encontra-se cadastrado sob a BC nº 1.1.012.011.031 e encontra-se em situação fiscal irregular perante o município, conforme Certidão Positiva de Débitos emitida pela prefeitura municipal em 03/07/2026

Dados Cadastrais

Inscrição Cadastral:

1.1.012.011.031

Código

CPF/CNPJ:

219.366.048-41

Proprietário:

VANESSA ANDREA PICCINA DE ARAUJO OLIVEIRA / JOAO VICTOR PICCINA DE ARAUJO OLIVEIRA

Endereço Imóvel:

TIRADENTES, AV Nº 00168 AP 152 CENTRO CEP 12030-180 TAUBATÉ SP

Endereço Entrega:

TIRADENTES, AV nº 00241 172 CENTRO CEP 12030-180 TAUBATÉ SP

7032 - IPTU

Exercício	Ano	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. ProTotal	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2015	138001	1.087,62	925,20	402,50	1.402,23	381,73	0,00	4.205,33	1387/2016	15014625520171303625	Não	Não	
2016	162760	3.066,10	2.667,61	1.026,32	3.723,39	988,56	0,00	10.874,38	8096/2017	15014625520171753625	Não	Não	
2017	145851	3.326,70	2.639,31	1.072,25	3.642,73	1.018,23	21,20	11.111,61	8434/2018	1501891262018165625	Não	Não	
2018	250914	3.387,50	1.828,27	1.063,17	3.285,44	967,83	61,03	10.707,26	3228/2019	15048128-30.2023.8.26.0625	Não	Não	
2019	162216	3.523,10	1.789,83	1.062,59	3.022,17	928,76	0,00	10.321,45	10546/2020	15048128-30.2023.8.26.0625	Não	Não	
2020	211951	3.612,80	1.847,88	1.052,06	2.644,64	925,30	0,00	9.852,70	10293/2021	15048128-30.2023.8.26.0625	Não	Não	
2021	187767	3.785,20	1.283,73	1.013,76	2.351,20	830,79	0,00	9.236,70	818/2022	15048128-30.2023.8.26.0625	Não	Não	
2022	83788	4.204,00	854,69	1.011,85	2.030,83	810,21	0,00	8.937,58	3579/2023	15048128-30.2023.8.26.0625	Não	Não	
Total:		21.991,32	12.536,42	7.705,94	22.122,43	6.839,81	82,25	75.276,17					

99 - IPTU

Exercício	Ano	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. ProTotal	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2023	13402	6.476,20	153,90	1.026,04	1.612,81	779,00	21,35	8.000,30	27274/2024	1507199-75.2024.8.26.0625	Não	Não	
2024	1076	6.661,50	878,90	1.026,00	1.142,06	0,00	0,00	7.310,54	8655/2025		Não	Não	
2025	1367	6.876,00	238,16	1.022,03	609,50	0,00	0,00	6.746,69	19284/2026		Não	Não	
2026	1072	5.851,70	40,33	457,37	76,33	0,00	0,00	6.364,83			Não	Não	
Total:		19.864,90	1.411,29	3.496,22	3.461,62	779,00	21,35	29.042,38					

Imagem 02: Débitos Municipais Fonte: Prefeitura Municipal



VI. DO ENTORNO

O imóvel avaliando está implantado na região central da cidade de Taubaté, em uma área mista, constituída por construções unifamiliares horizontais e verticais, em geral classificadas quanto seu padrão construtivo como “MÉDIO/SUPERIOR” conforme VEIU – IBAPE-SP, as quais encontram-se permeadas por pontos de serviço e comércio.

O bairro dispõe de infraestrutura básica, ou seja, ruas pavimentadas, calçamento com meio fio e sistema de captação de água pluvial, abastecido por rede pública de água, sistema de coleta de esgoto sanitário e rede de iluminação pública.



Imagem 03: Perímetro do bairro Jardim das Nações

Fonte: Google Maps

VII. DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Residencial Plaza Alta – onde se situa o imóvel avaliando – trata-se de edifício residencial vertical de padrão superior, contendo 32 apartamentos, sendo duas unidades de cobertura, com distribuição de duas unidades por andar. O edifício dispõe de portaria com controle de acesso e vigilância permanente, além de áreas comuns destinadas ao lazer e convivência dos condôminos.



Dentre as áreas de uso comum, foram identificados salão de festas, salão de jogos, quadra, academia, piscina e churrasqueira, além das demais dependências de apoio ao funcionamento condominial.



Foto 01. Vista da Av. Tiradentes



Foto 02. Vista frontal do Condomínio Residencial Plaza Alta



Fotos 03 e 04. Vistas das áreas de lazer do Condomínio Residencial Plaza Alta



Fotos 05 e 06. Vistas das áreas de lazer do Condomínio Residencial Plaza Alta



Fotos 07 e 08. Vistas das áreas de lazer do Condomínio Residencial Plaza Alta



Fotos 09 e 10. Vistas das áreas de lazer do Condomínio Residencial Plaza Alta



Foto 11. Vista do hall de acesso ao Condomínio Residencial Plaza Alta

VIII. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de unidade residencial do tipo apartamento duplex, identificada como apartamento nº 152. Conforme matrícula nº 85.637, a unidade possui área privativa de 507,275m², sendo 321,775m² de área útil, 2,60m² correspondentes ao depósito nº 152, localizado no subsolo, e 182,90m² de área descoberta, além de área comum de 119,654m², perfazendo área total de 626,929m², com fração ideal de 3,79145% no terreno condominial.

A unidade avalianda é constituída por dois pavimentos, interligados por escada interna. No pavimento inferior, o apartamento dispõe de acesso social, com lavabo localizado próximo à entrada da unidade, além de ampla área social composta por sala de TV e sala de estar em três ambientes, sendo um deles dotado de lareira. Referidos ambientes possuem integração com varandas.

Ainda no pavimento inferior, encontra-se a cozinha, a qual se comunica com os demais setores do apartamento por meio de corredor com armários, permitindo acesso tanto à área social quanto à área íntima. A unidade conta também com despensa, quarto e banheiro de empregada.



A área íntima do pavimento inferior é composta por quatro dormitórios, sendo 3 suítes, todos com acesso a varandas. Uma das suítes apresenta banheiro de maiores dimensões e dispõe de closet.

No pavimento superior, o apartamento possui mais uma suíte, sala de TV com antessala, ambas interligadas a varandas, além de área gourmet/churrasqueira coberta, dotada de lavabo e envolvida por varandas e jardineiras. Na porção descoberta da cobertura, verifica-se a existência de piscina com deck.



Foto 12. Vista da sala de estar do imóvel avaliando



Foto 13. Vista da sala de estar do imóvel avaliando



Foto 14. Vista do lavabo do imóvel avaliando



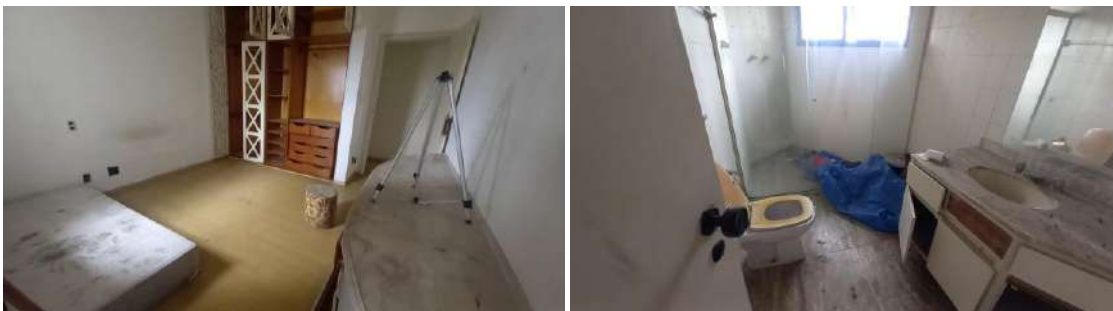
Foto 15. Vista da cozinha do imóvel avaliando



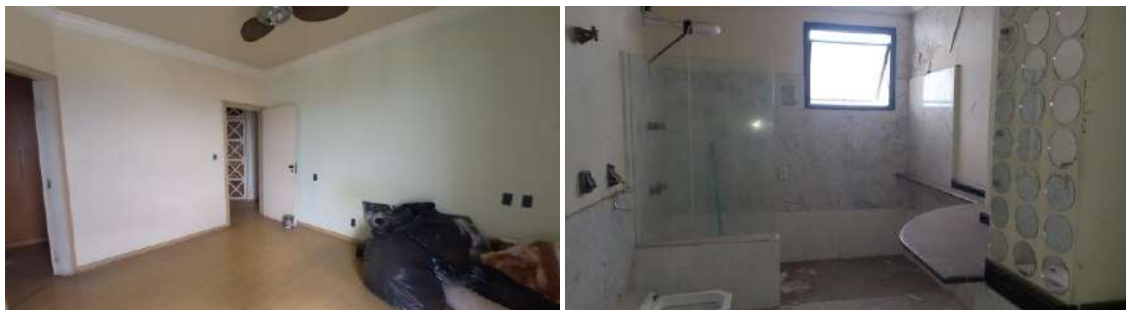
Foto 16. Vista da área de serviço do imóvel avaliando



Fotos 17 e 18. Vistas do quarto e banheiro de empregada do imóvel avaliando



Fotos 19 e 20. Vistas da suíte 01 do imóvel avaliando



Fotos 21 e 22. Vistas da suíte 02 do imóvel avaliando



Fotos 23 e 24. Vistas da suíte 03 do imóvel avaliando



Foto 25. Vista do dormitório sem suíte do imóvel avaliando



Fotos 26 e 27. Vistas das varandas do imóvel avaliando



Fotos 28 e 29. Vistas das varandas do imóvel avaliando



Fotos 30 e 31. Vistas da antessala e escada de acesso ao pavimento superior do imóvel avaliando



Fotos 32 e 33. Vistas da suíte 04 do imóvel avaliando – pavimento superior



Foto 34. Vista da sala de TV do imóvel avaliando – pavimento superior



Fotos 35 e 36. Vistas da área gourmet do imóvel avaliando – pavimento superior



Foto 37. Vista do deck e piscina do imóvel avaliando – pavimento superior



Fotos 38 e 39. Vistas do banheiro da piscina e varanda do imóvel avaliando – pavimento superior



Foto 40. Vista da varanda do imóvel avaliando – pavimento superior



IX. DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Considerando os atributos e características físicas do imóvel e seus materiais de acabamento, segundo a graduação estabelecida pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE, o objeto avaliando classifica-se quanto ao seu padrão construtivo, como sendo “APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR”, conforme definição a seguir:

“IBAPE - 1.3.4 - Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.”

X. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Considerando ainda os aspectos observados no tocante as partes prejudicadas, especialmente em decorrência de infiltrações generalizadas associado ao estado de abandono, entendem-se que o estado de conservação do imóvel se enquadra, de acordo com a graduação do estudo de Heideck, no item referencial “G - NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES”, que descreve seu estado como sendo:

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.”



Fotos 41 a 43: Vistas das patologias do imóvel



Fotos 44 a 46: Vistas das patologias do imóvel



Fotos 47 a 49: Vistas das patologias do imóvel



Fotos 50 e 51: Vistas das patologias do imóvel



Fotos 52 e 53: Vistas das patologias do imóvel



Fotos 54 e 55: Vistas das patologias do imóvel



Fotos 56 e 57: Vistas das patologias do imóvel



Fotos 58 e 59: Vistas das patologias do imóvel



XI. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Realizado o reconhecimento do imóvel e seu entorno, com base na NBR 14.653-2, prossegue com os devidos cálculos avaliatórios, válidos para o mês de julho de 2026.

XI.I. Da Metodologia

Adota-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso, o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis neste caso.

Nesse método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação do imóvel com natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado (Apêndice).

As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, tendo por objetivo, descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

XI.II. Do Diagnóstico de Mercado

Conforme dados e análises recentes divulgados por entidades do setor da construção civil e por instituições financeiras, o mercado imobiliário brasileiro em 2026 apresenta um cenário de transição, influenciado principalmente pelas condições macroeconômicas e pelo comportamento da taxa básica de juros. Após um período de política monetária restritiva, a taxa Selic manteve-se em patamar elevado próximo de 15% ao ano, embora o mercado financeiro projete redução gradual ao longo de 2026, com estimativas de encerramento do ano em torno de 12% a 12,25%.



A manutenção dos juros em níveis elevados ao longo dos últimos anos impactou diretamente o mercado imobiliário, sobretudo em razão do aumento do custo do crédito habitacional e da maior cautela por parte dos compradores. Taxas mais altas encarecem o financiamento de imóveis e tendem a reduzir o ritmo de absorção de unidades, especialmente nos segmentos de médio padrão que dependem mais intensamente do crédito bancário.

Apesar desse ambiente de juros elevados, o setor imobiliário demonstrou resiliência. Dados do mercado indicam que os preços dos imóveis residenciais no Brasil registraram valorização aproximada de 6,5% em 2025, representando um dos melhores desempenhos da última década e evidenciando a continuidade da demanda por imóveis em diversas regiões do país.

Outro fator relevante para a sustentação do setor é a atuação de programas habitacionais de incentivo governamental, como o Minha Casa, Minha Vida, que continuam exercendo papel importante na dinâmica do mercado, especialmente no segmento de habitação de interesse social. Projeções indicam que o programa poderá alcançar cerca de 1 milhão de novos contratos habitacionais em 2026, contribuindo para a manutenção da atividade da construção civil e para a ampliação do acesso à moradia.

Além disso, o volume de crédito imobiliário tende a apresentar expansão nos próximos anos. Projeções do setor financeiro indicam que o financiamento imobiliário no Brasil poderá crescer cerca de 16% em 2026, impulsionado pela expectativa de redução gradual dos juros, pela ampliação de mecanismos de funding e pela continuidade da demanda estrutural por moradia.

Dessa forma, observa-se que o mercado imobiliário brasileiro em 2026 apresenta um cenário de equilíbrio entre fatores de pressão e oportunidades, no qual a manutenção temporária de juros elevados ainda impõe desafios ao setor, ao passo que a expectativa de redução gradual da taxa Selic, a continuidade de programas habitacionais e a demanda estrutural por imóveis sustentam perspectivas moderadamente positivas para o desempenho do mercado no curto e médio prazo.



X.III. Dos cálculos avaliatórios

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados															
A	Preço Anunciado	Área Priv./Con	F. Ofer	Unit/m²	F. Padr	F. Áre	F. Obs	N/A	N/A	N/A	N/A	Soma Fator	Unit-m² Hom		
1	R\$ 1.850.000,00	308,00	0,900	R\$ 5.405,84	1,000	0,940	0,500	1,000	1,000	1,000	1,000	0,439	R\$ 2.375,83		
5	R\$ 1.200.000,00	320,00	0,900	R\$ 3.375,00	1,154	0,944	0,717	1,000	1,000	1,000	1,000	0,815	R\$ 2.750,93		
2	R\$ 1.275.000,00	235,00	0,900	R\$ 4.882,98	1,154	0,908	0,521	1,000	1,000	1,000	1,000	0,583	R\$ 2.848,71		
3	R\$ 1.800.000,00	275,00	0,900	R\$ 5.890,91	1,038	0,926	0,548	1,000	1,000	1,000	1,000	0,512	R\$ 3.018,20		
4	R\$ 1.300.000,00	230,00	0,900	R\$ 5.086,96	1,038	0,906	0,546	1,000	1,000	1,000	1,000	0,490	R\$ 2.491,67		
Média				R\$ 4.928,34					Média				R\$ 2.697,07		
Desvio				947,976					Desvio				261,918		
Coef. de variação				0,192					Coef. de variação				0,097		

Média Saneada	R\$ 2.697,07
Limite Inferior	R\$ 1.887,95
Limite Superior	R\$ 3.506,19
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor Unitário	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.368.200,00
	507,28		R\$2.697,07		1,00		

Tratamento Estatístico	
DADOS	Residual % e Dispersão
Nº de Amostras Coletados:	5
Nº de Amostras Saneadas:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 1.887,95
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 2.697,07
Limite Superior (p/m²):	R\$ 3.506,19
Média Saneada (p/m²):	R\$ 2.697,07
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	261,92
Coeficiente de Variação:	0,097
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	R\$ 200,79
Inferior (p/m²):	-7,44% R\$ 2.496,28
Superior (p/m²):	7,44% R\$ 2.897,85
Amplitude Total	14,89%

VALOR DO IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM: R\$ 1.368.200,00



X.IV. Da especificação da avaliação

O empenho do referido trabalho, é de atingir os maiores graus de fundamentação e precisão possíveis, dentro dos parâmetros estabelecidos em norma, sendo I o menos aceitável e III, o maior. Logo, informa que os resultados enquadrados atingiram graus I e III de fundamentação e precisão respectivamente.

Vieira Mascarenhas Avaliações & Perícias

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,40 a 2,50	1 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 7 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 14,89%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III



X.V. Da avaliação individualizada das vagas de garagem

É cediço que por ocasião da concepção do referido edifício, era habitual incorporar as vagas de garagem das unidades autônomas, de forma individualizada. Todavia, levando a efeito as características dos elementos amostrais diretamente comparáveis ao avaliando, não é possível avalia-lo de forma dissociada de suas vagas – embora estas sejam objeto de matrículas distintas, isso porque, todas as coberturas adotadas como elementos amostrais, possuem de 2 a 3 vagas de garagem (aspecto que foi devidamente homogeneizado).

Matrícula nº 85.648 – Vaga de garagem nº 11

Matrícula nº 85.664 – Vaga de garagem nº 27

Matrícula nº 85.669 – Vaga de garagem nº 32

Não obstante, caso seja indispensável determinar o valor das referidas vagas de garagem, que no caso, possuem 11,04m² cada, adota-se como metodologia o que diz o CAJUFA para avaliações de vagas de garagem, ou seja, que é devido aplicar-se fator de redução equivalente a 50% do valor, sobre o valor unitário médio do metro quadrado do edifício, que no caso (Apêndice II).

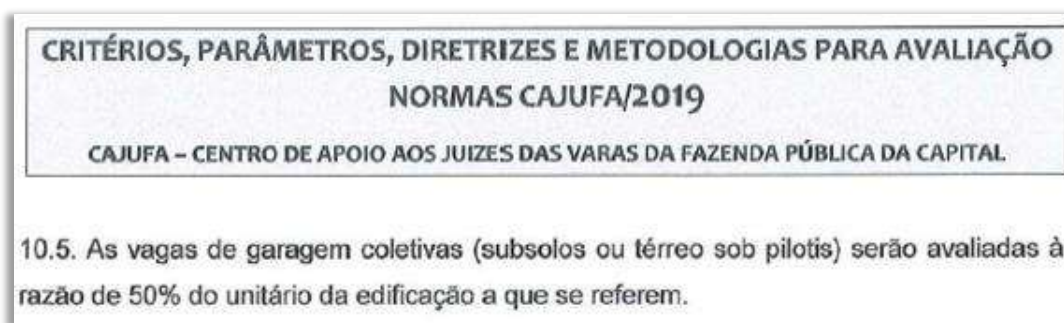


Imagem 03: CAJUFA/2019

Outrossim, estima que cada vaga de garagem vale R\$ 25.129,92, totalizando, portanto, R\$ 75.389,76 em conjunto.

Cálculo Vaga de garagem

11,04m² x R\$ 2.276,26 (valor unitário)

Valor: R\$ 25.129,92

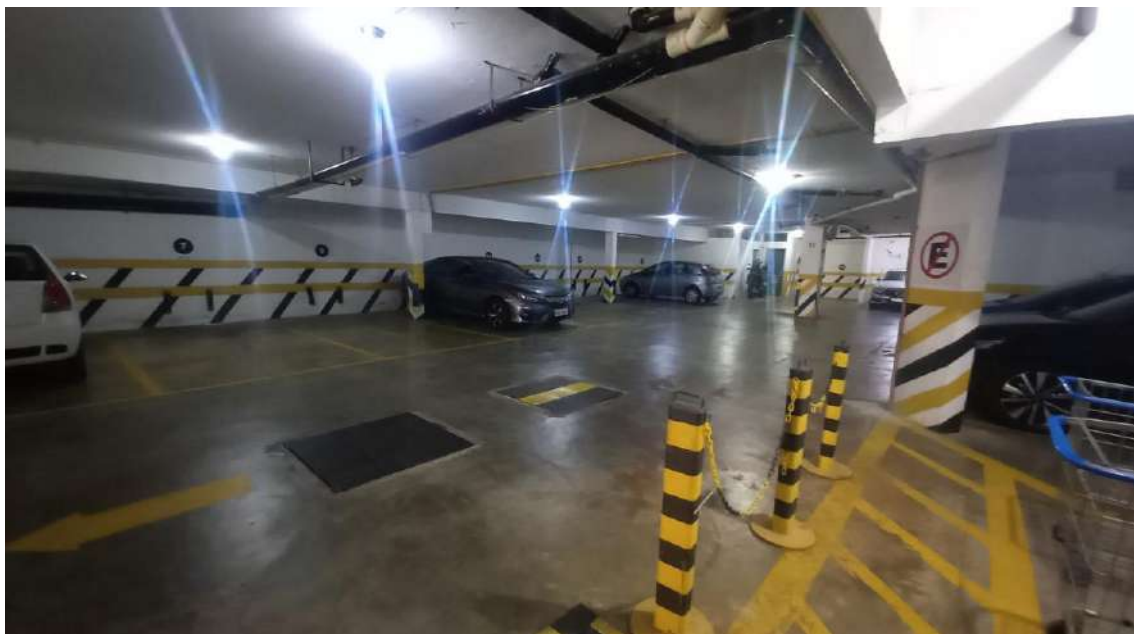
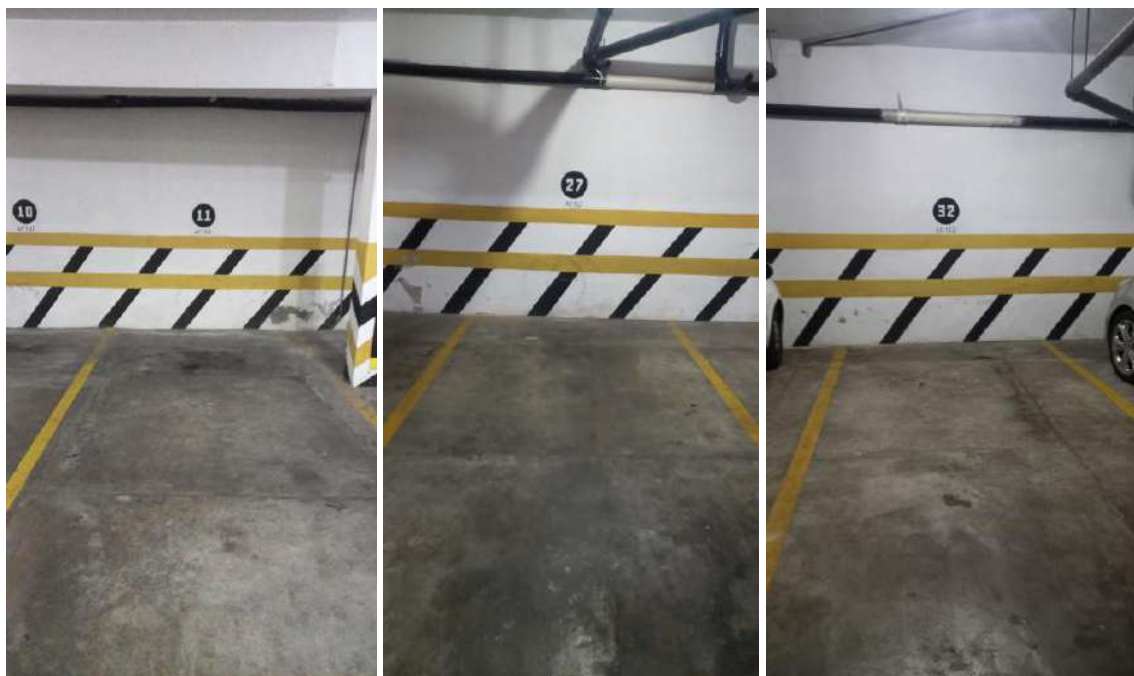


Foto 60. Vista geral da garagem do condomínio



Fotos 61 a 63. Vistas das garagens avaliadas



XII. CONCLUSÃO

Este Laudo Pericial fundamenta-se na análise visual realizada *in loco* durante procedimento de vistoria de um imóvel residencial, contendo 507,275m² de área privativa, localizado na Av. Tiradentes, nº 168, Apto. 152, do Condomínio Residencial Plaza Alta, Jardim das Nações, Taubaté – SP.

Além das referidas análises, realizou pesquisa mercadológica, com base em imóveis contendo natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de fatores de homogeneização, e fundamentados nos elementos e condições consignados neste Laudo de Avaliação.

Finaliza atribuindo ao imóvel avaliando, caracterizado como “APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR”, o qual se classifica segundo a graduação que consta no estudo de Heideck, como “G - NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES”, o valor de **R\$ 1.368.200,00 (Um milhão, trezentos e sessenta e oito mil e duzentos reais)**, válidos para o mês de julho de 2026, incluindo as 3 vagas de garagem.

Obtendo Graus de Fundamentação I e Precisão III em atendimento ao que diz a NBR 14.653-2.

Em paralelo, atribui-se para cada uma das 3 vagas de garagem, o valor de **R\$ 25.129,92 (vinte e cinco mil, cento e vinte e nove reais e noventa e dois centavos)**, individualmente.

Honrada com mais esta nomeação, coloca-se esta perita à disposição do Juízo e de Vossa Excelência, para eventuais novas nomeações.

Taubaté, 14 de julho de 2026

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
ARQUITETA | PERITA JUDICIAL
Membra Titular do IBAPE-SP: 2210
CAU-SP: A179470-1



Apêndice



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

APÊNDICE I

ELEMENTOS AMOSTRAIS – AVALIAÇÃO COBERTURA

Elemento Comparativo 1							1
Endereço:	Avenida Tiradentes						
Bairro:	Jardim das Nações	Cidade:	Taubaté		UF:	SP	
Informante:	EDK Prime - Adriana Silva de Oliveira						
Área Priv./Constr.:	308,00	Topografia:	Plano	Testada:	-		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ ele	Máx			
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não		
Qtd. Dorm:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Z3		
Preço Anunciado:	R\$ 1.850.000,00	Vagas:	3	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.405,84	Data Amost.:	07/07/2026		
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-308m2-venda-RS1850000-id-2870142217/?source=ranking%2Ccp						
Elemento Comparativo 2							2
Endereço:	Avenida Tiradentes						
Bairro:	Jardim das Nações	Cidade:	Taubaté		UF:	SP	
Informante:	Inmob Consultoria Imobiliaria						
Área Priv./Constr.:	235,00	Topografia:	Plano	Testada:	-		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ ele	Mín			
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Z3		
Preço Anunciado:	R\$ 1.275.000,00	Vagas:	2	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.882,98	Data Amost.:	07/07/2026		
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-235m2-venda-RS1275000-id-2877818421/?source=ranking%2Ccp						
Elemento Comparativo 3							3
Endereço:	Avenida Tiradentes						
Bairro:	Jardim das Nações	Cidade:	Taubaté		UF:	SP	
Informante:	Imoveis Aquarius						
Área Priv./Constr.:	275,00	Topografia:	Plano	Testada:	-		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ ele	Med			
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	Z3		
Preço Anunciado:	R\$ 1.800.000,00	Vagas:	3	Andar:	-		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.890,91	Data Amost.:	07/07/2026		
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-275m2-venda-RS1800000-id-2625339506/?source=ranking%2Ccp						



VIEIRA MASCARENHAS

Avaliações & Perícias

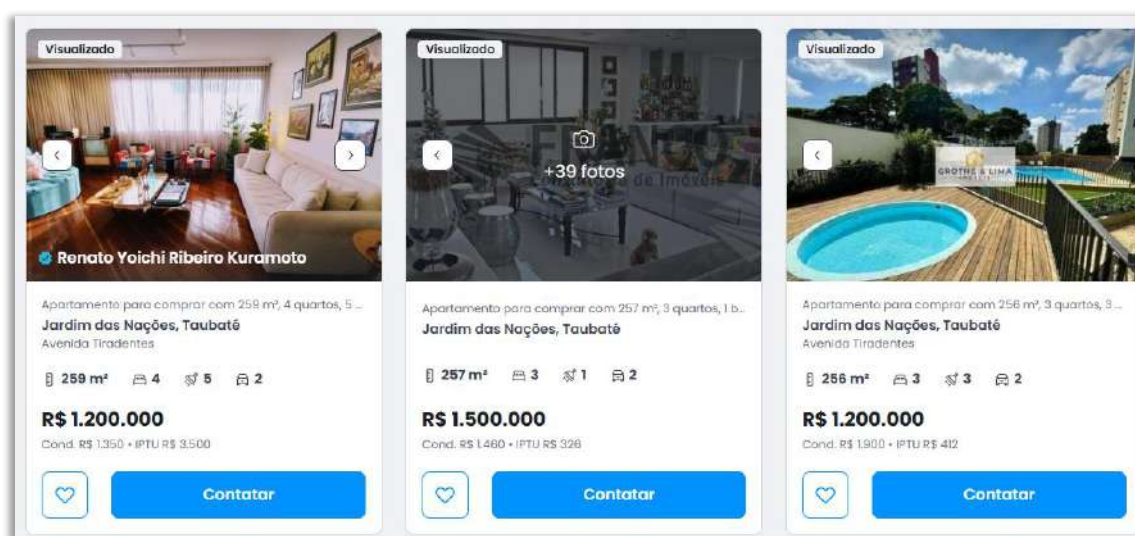
Elemento Comparativo 4										4	
Endereço:	Rua Emílio Winther										
Bairro:	Jardim das Nações				Cidade:	Taubaté			UF:		SP
Informante:	Grothe & Lima Imóveis										
Área Priv./Constr.:	230,00	Topografia:	Plano	Testada:	-						
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-						
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ ele	Med							
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não						
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e	Zoneamento:	Z3						
Preço Anunciado:	R\$ 1.300.000,00	Vagas:	2	Andar:	-						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.086,96	Data Amost.:	07/07/2026						
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-230m2-venda-RS1300000-id-2765054538/?source=ranking%2Crp										

Elemento Comparativo 5										5	
Endereço:	Jardim das Nações										
Bairro:	Jardim das Nações				Cidade:	Taubaté			UF:		SP
Informante:	Franco Imobiliária										
Área Priv./Constr.:	320,00	Topografia:	Plano	Testada:	-						
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-						
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ ele	Mín							
Idade Aparente:	30	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	Não						
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e	Zoneamento:	Z3						
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:	2	Andar:	-						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.375,00	Data Amost.:	07/07/2026						
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-das-nacoes-bairros-taubate-com-garagem-320m2-venda-RS1200000-id-2773138620/?source=ranking%2Crp										



APÊNDICE II

ELEMENTOS AMOSTRAIS – VAGAS DE GARAGEM (VALOR UNITÁRIO)



Média de valor do m² das unidades: R\$ 5.058,36

R\$ 5.058,36 x 0,90 (Fator Oferta) = R\$ 4.552,52/m²

Valor do m² da garagem: R\$ 4.552,52/m² x 0,50 (CAJUFA)

Valor do m² das garagens: R\$ 2.276,26



APÊNDICE III

FUNDAMENTAÇÃO DOS CÁLCULOS

Vieira Mascarenhas - Avaliações & Perícias

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad > \text{ Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30\% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);}$$

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad > \text{ Caso seja superior a 30\%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).}$$

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRÁFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em alicive até 10%	5%	0,95
Em alicive até 20%	10%	0,90
Em alicive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))



MULTIPLAS FRENTEs

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Vieira Mascarenhas - Avaliações & Perícias

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO					
FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL					
FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)					
Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (I _r) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{máx} - L_{mín}}{x}$$

L_{máx} é o valor crítico superior;

L_{mín} é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.



METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o Critério da Média Saneada, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% \times X) = X \times 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% \times X) = X \times 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial



FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045
6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ - SP

Processo Nº: 0006872-38.2019.8.26.0625

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS, perita nomeada e compromissada nos autos desta ação, vem requerer à Vossa Excelência, o levantamento total dos honorários depositados às fls. 1781/1782 e 1789/1791, correspondente ao valor de R\$ 10.937,50 (Dez mil, novecentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), seguido do MLE.

Taubaté, 14 de julho de 2026

ANA FLÁVIA DE SALLES VIEIRA MASCARENHAS
ARQUITETA | PERITA JUDICIAL
Membro Titular do IBAPE-SP: 2210
CAU-SP: A179470-1

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): **0006872-38.2019.8.26.0625**

Nome do beneficiário do levantamento: **Ana Flavia de S. Vieira Mascarenhas**

CPF/CNPJ: **264.264.788-90**

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro - Perito

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **1781/1782 e
1789/1791**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 10.937,50**

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☐ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

**(X) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada
tarifa correspondente à TED/DOC];**

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: **Ana Flavia de Salles Vieira Mascarenhas**

CPF/CNPJ do titular da conta: **264.264.788-90 (PIX)**

Banco: **C6 S.A.**

Código do Banco: **336**

Agência: **0001**

Conta nº: **21146169-5**

Tipo de Conta: **(X) Corrente** ☐ Poupança

Observações:



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 15/07/2026

Certidão de publicação 53154

Intimação

Número do processo: 0006872-38.2019.8.26.0625

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Órgão: Foro de Taubaté - 3ª Vara Cível

Tipo de documento: Intimação

Disponibilizado em: 15/07/2026

Inteiro teor: [Clique aqui](#)

Destinatários(as): FRANCISCO ANTONIO DE ARAUJO

CONSUELO MARCO DE ALMEIDA

CARLOS BENEDICTUS PEREIRA DE ALMEIDA

Advogado(as): SORAYNE CRISTINA GUIMARÃES DE CAMPOS - OAB SP - 165191

SHARLENE RAMON DE MIRA - OAB SP - 254590

RODRIGO JOSÉ RUIVO - OAB SP - 213045

PAULO SÉRGIO ARAUJO TAVARES - OAB SP - 275215

MURILO ORTIZ NEVES DE AZEREDO COUTINHO - OAB SP - 32744

MARCELO VINICIUS ANDRADE AFFONSO - OAB SP - 319034

MARA LIGIA RAMON FERNANDES DE MIRA - OAB SP - 145503

JONATHAN GLINA LEVI BIANCHINI - OAB SP - 431052

JOAO BATISTA PIRES FILHO - OAB SP - 95696

JAYME RODRIGUES DE FARIA NETO - OAB SP - 304100

EMERSON CLAYTON ROSA SANTOS - OAB SP - 299132

DAVISON CAMARGO - OAB SP - 348400

ANDRE EDUARDO MAIA LOUREIRO - OAB SP - 93724

ALEXANDRE DE JESUS SILVA - OAB SP - 255042

Teor da Comunicação

Processo 0006872-38.2019.8.26.0625 (apensado ao processo 1001780-67.2016.8.26.0625) (processo principal 1001780-67.2016.8.26.0625) - Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer - Carlos Benedictus Pereira de Almeida - - Consuelo Marco de Almeida - Francisco Antonio de Araujo - Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi - Prefeitura Municipal de Taubaté - - Cond m nio Edifício Rio Branco e outro - Marcio Mexas - Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba e outros - Danie

l Salvatte de Oliveira - Condomínio Parque Europa e outro - Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CP C, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Intimar o perito para a entrega do laudo. Nada Mais. Taubaté, 14 de julho de 2026. Eu, ____, Geraldo Ortiz, Escrevente Técnico Judiciário. - ADV : DAVISON CAMARGO (OAB 348400/SP), JONATHAN GLINA LEVI BIANCHINI (OAB 431052/SP), JAYME RODRIGUES DE FARIA NETO (OAB 304100/SP), EMERSON CLAYTON ROSA SANTOS (OAB 299132/SP), MARCELO VINICIUS ANDRADE AFFONSO (OAB 319034/SP), MARA LIGIA RAMON FERNANDES DE MIRA (OAB 145503/SP), PAULO SÉRGIO ARAUJO TAVARES (OAB 275215/SP), JOAO BATISTA PIRES FILHO (OAB 95696/SP), ANDRE EDUARDO MAIA LOUREIRO (OAB 93724/SP), ANDRE EDUARDO MAIA LOUREIRO (OAB 93724/SP), MURILO ORTIZ NEVES DE AZEREDO COUTINHO (OAB 32744/SP), ALEXANDRE DE JESUS SILVA (OAB 255042/SP), SHARLENE RAMON DE MIRA (OAB 254590/SP), RODRIGO JOSÉ RUIVO (OAB 213045/SP), SORAYNE CRISTINA GUIMARÃES DE CAMPOS (OAB 165191/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/W5ljVaJnYkOs8qKCDTelJQyYAve9mD/certidao>
Código da certidão: W5ljVaJnYkOs8qKCDTelJQyYAve9mD

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Taubaté

FORO DE TAUBATÉ

3ª 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**DESPACHO**Processo: **0006872-38.2019.8.26.0625 - Cumprimento de sentença**Exequente: **Carlos Benedictus Pereira de Almeida e outro**Executado: **Francisco Antonio de Araujo**Juiz: **ANDERSON DA SILVA ALMEIDA**

Vistos.

I – **Expeça-se MLE dos honorários** (fls.1781/1782 e 1789/1781) em favor da Sra. Perita a partir do formulário de fl.1840.

II – Sobre o laudo pericial de avaliação, manifestem-se as partes em 10 dias.

III – Int.

Taubaté, 21 de julho de 2026.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1205/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Andre Eduardo Maia Loureiro (OAB 93724/SP)	DJEN
Emerson Clayton Rosa Santos (OAB 299132/SP)	DJEN
Davison Camargo (OAB 348400/SP)	DJEN
Paulo Sérgio Araujo Tavares (OAB 275215/SP)	DJEN
Sorayne Cristina Guimarães de Campos (OAB 165191/SP)	DJEN
Mara Ligia Ramon Fernandes de Mira (OAB 145503/SP)	DJEN
Sharlene Ramon de Mira (OAB 254590/SP)	DJEN
Rodrigo José Ruivo (OAB 213045/SP)	DJEN
Alexandre de Jesus Silva (OAB 255042/SP)	DJEN
Marcelo Vinicius Andrade Affonso (OAB 319034/SP)	DJEN
Murilo Ortiz Neves de Azeredo Coutinho (OAB 32744/SP)	DJEN
Jayme Rodrigues de Faria Neto (OAB 304100/SP)	DJEN
Joao Batista Pires Filho (OAB 95696/SP)	DJEN
Jonathan Glina Levi Bianchini (OAB 431052/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos. I - Expeça-se MLE dos honorários (fls.1781/1782 e 1789/1781) em favor da Sra. Perita a partir do formulário de fl.1840. II Sobre o laudo pericial de avaliação, manifestem-se as partes em 10 dias. III Int."

Taubaté, 22 de julho de 2026.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 23/07/2026****Certidão de publicação 113065****Intimação****Número do processo:** 0006872-38.2019.8.26.0625**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro de Taubaté - 3ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 23/07/2026**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** FRANCISCO ANTONIO DE ARAUJO

CONSUELO MARCO DE ALMEIDA

CARLOS BENEDICTUS PEREIRA DE ALMEIDA

Advogado(as): SORAYNE CRISTINA GUIMARÃES DE CAMPOS - OAB SP - 165191

SHARLENE RAMON DE MIRA - OAB SP - 254590

RODRIGO JOSÉ RUIVO - OAB SP - 213045

PAULO SÉRGIO ARAUJO TAVARES - OAB SP - 275215

MURILO ORTIZ NEVES DE AZEREDO COUTINHO - OAB SP - 32744

MARCELO VINICIUS ANDRADE AFFONSO - OAB SP - 319034

MARA LIGIA RAMON FERNANDES DE MIRA - OAB SP - 145503

JONATHAN GLINA LEVI BIANCHINI - OAB SP - 431052

JOAO BATISTA PIRES FILHO - OAB SP - 95696

JAYME RODRIGUES DE FARIA NETO - OAB SP - 304100

EMERSON CLAYTON ROSA SANTOS - OAB SP - 299132

DAVISON CAMARGO - OAB SP - 348400

ANDRE EDUARDO MAIA LOUREIRO - OAB SP - 93724

ALEXANDRE DE JESUS SILVA - OAB SP - 255042

Teor da Comunicação

Processo 0006872-38.2019.8.26.0625 (apensado ao processo 1001780-67.2016.8.26.0625) (processo principal 1001780-67.2016.8.26.0625) - Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer - Carlos Benedictus Pereira de Almeida - - Consuelo Marco de Almeida - Francisco Antonio de Araujo - Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi - Prefeitura Municipal de Taubaté - - Cond m nio Edifício Rio Branco e outro - Marcio Mexas - Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba e outros - Danie

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.368.200,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/07/2026 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

31 dias

1,000600

Percentual correspondente

31 dias

0,060000 %

Valor corrigido para 01/08/2026

(=)

R\$ 1.369.020,92

Sub Total

(=)

R\$ 1.369.020,92

Valor total

(=)

R\$ 1.369.020,92[Retornar](#) [Imprimir](#)