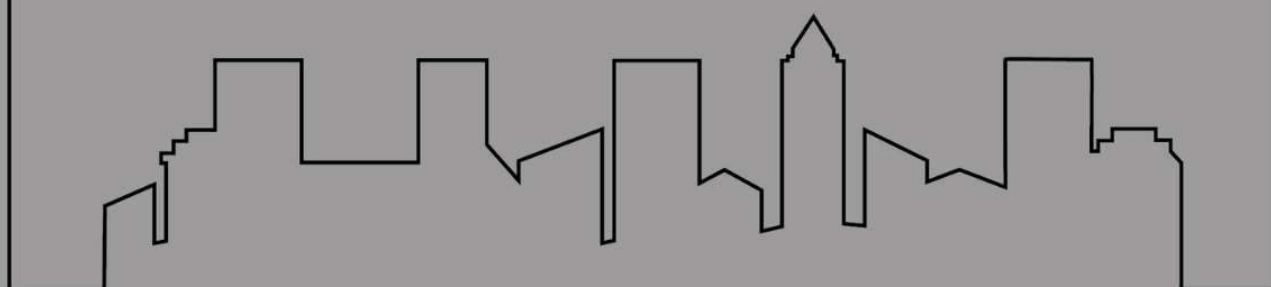


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA 1

1 - Considerações iniciais..... 1

2 – Estudo do Imóvel 1

3 – Detalhamento Regional 1

 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024) 1

 3.2 – Características da Região e Polos de Influência..... 2

4 – Planta Genérica de Valores..... 2

5 – Precificação 2

 5.1 – Metodologia 2

 5.2 – Amostras Análogas..... 3

 5.3 – Método Denotativo Geométrico..... 4

 5.4 – Fator de Homogeneização 4

 5.5 – Valor do Imóvel..... 5

6 - Considerações finais 5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 07/07/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 144.968 – Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1005336-96.2024.8.26.0625, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Taubaté.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Julho.

2 – Estudo do Imóvel

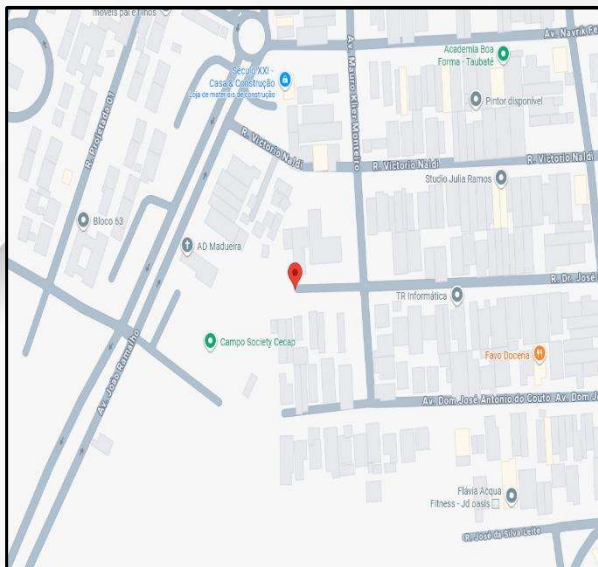
Localização: Rua Doutor José Gabriel Monteiro Neto, 395 - Residencial Novo Horizonte, Taubaté - SP, CEP: 12043-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 144.968 - Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté - SP– De acordo com sua Certidão de Matrícula, Inscrição Municipal: 4.6.199.014.001 o imóvel possui 110,96m² de área construída.

Descrição do bem: Imóvel localizado na Rua Doutor José Gabriel Monteiro Neto, nº 395, no bairro Residencial Novo Horizonte, em Taubaté/SP, implantado em terreno com área de 125m², contendo edificação com 110,96m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Exercício.: 2026	Nro.: 307502/2026
Requerente.:	
DADOS DO IMÓVEL	
Contribuinte.: MARIA GORETI DE FARIA	
Número do Cadastro.: 113154	Inscrição Cadastral.: 4.6.199.014.001
Endereço.: JOSE GABRIEL MONTEIRO NETO, R DR, 00395	
Compl.:	Bairro.: PIRACANGAGUA
Quarteirão.:	Quadra.: V
Loteamento.: 96 - NOVO HORIZONTE, RESID	Lote.: P/3
Área do Terreno: 125,00	Área Construção: 110,96
Valor Venal do Terreno.: R\$	38.830,00
Valor Venal da Construção.: R\$	182.072,04
Valor Venal Total.: R\$	220.902,04
CERTIFICAMOS , para os devidos fins que o Total do Valor Venal para efeito do imposto predial e territorial urbano na presente data é de (DUZENTOS E VINTE MIL E NOVECENTOS E DOIS REAIS E QUATRO CENTAVOS).	

5 – Precificação

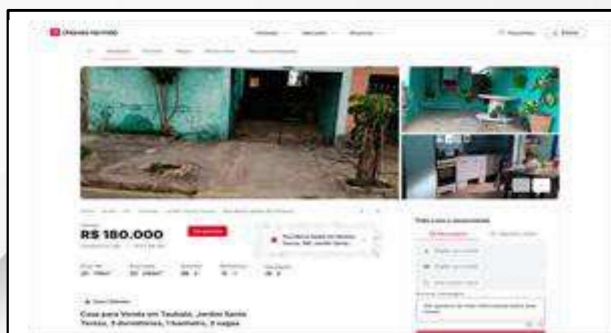
5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

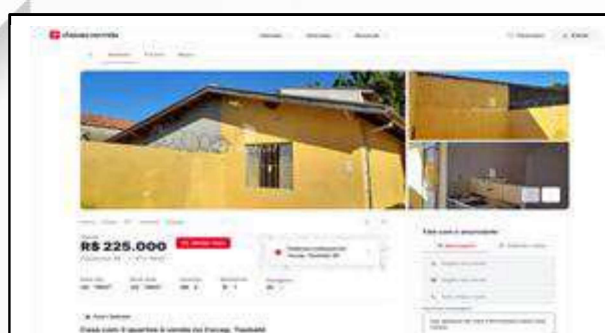
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



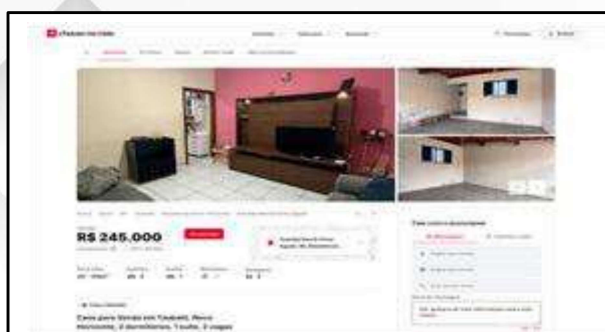
[https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-taubate-jardim-santa-tereza-240m2-R\\$180000/id-29965904/](https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-taubate-jardim-santa-tereza-240m2-R$180000/id-29965904/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sp-taubate-cecap-110m2-R\\$225000/id-32702571/](https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-sp-taubate-cecap-110m2-R$225000/id-32702571/)

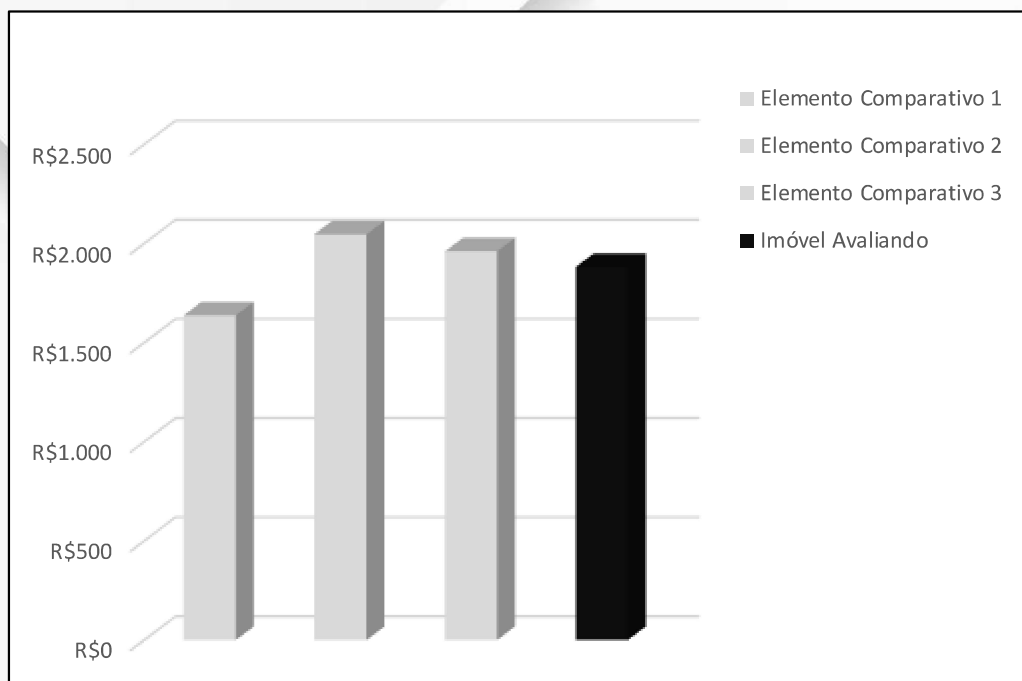
Elemento comparativo nº 3



[https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-taubate-residencial-novo-horizonte-125m2-R\\$245000/id-43001761/](https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-taubate-residencial-novo-horizonte-125m2-R$245000/id-43001761/)

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.636,36** (um mil, seiscentos e trinta e seis Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.045,45** (dois mil e quarenta e cinco Reais e quarenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.960,00** (um mil, novecentos e sessenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.880,61** (um mil, oitocentos e oitenta Reais e sessenta e um centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(110,96m² de área construída x R\$ 1.880,61)
=
<u>R\$ 208.672,05</u>
(duzentos e oito mil, seiscentos e setenta e dois Reais e cinco centavos)
Julho de 2026

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 1.880,61**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 208.672,05**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Doutor José Gabriel Monteiro Neto, 395 - Residencial Novo Horizonte, Taubaté - SP, CEP: 12043-000.**

O parecer foi solicitado por **Tiago Rodrigues da Silva**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **331.520.118- 81**, com data base em **07/07/2026** e referência ao processo nº **1005336-96.2024.8.26.0625**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Propriedade estabelecida na Rua Doutor José Gabriel Monteiro Neto, nº 395, no Residencial Novo Horizonte, em Taubaté/SP, composta por lote de 125m² e benfeitoria edificada com área correspondente a 110,96m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté - SP** sob nº **144.968**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 1.824,18**.

Memória de cálculo: 110,96m² X R\$ 1.824,18/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 202.411,88



Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 07/07/2026

Solicitante do parecer técnico: Tiago Rodrigues da Silva

Inscrito no CNPJ/CPF: 331.520.118- 81

- **Finalidade do Parecer**

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 144.968 - Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté - SP

Descrição: Propriedade estabelecida na Rua Doutor José Gabriel Monteiro Neto, nº 395, no Residencial Novo Horizonte, em Taubaté/SP, composta por lote de 125m² e benfeitoria edificada com área correspondente a 110,96m².

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula

Certidão de Valor Venal

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 204.498,60** referente ao mês de **Julho de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F

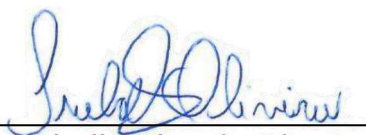
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- Processo: 1005336-96.2024.8.26.0625
- Solicitante: Tiago Rodrigues da Silva
- CPF/CNPJ: 331.520.118- 81

Resumo do Parecer

- Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- Valor de Mercado: R\$ 214.932,21


Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	07/07/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Doutor José Gabriel Monteiro Neto, 395 - Residencial Novo Horizonte, Taubaté - SP, CEP: 12043-000
Descrição do Imóvel	Imóvel edificado localizado na Rua Doutor José Gabriel Monteiro Neto, nº 395, bairro Residencial Novo Horizonte, em Taubaté/SP, compreendendo área territorial de 125m² e construção com dimensão total de 110,96m².
Dados Cadastrais	Matrícula 144.968 do Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté - SP
Mercado	De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 1.937,02
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 1.937,02 \times 110,96m^2 = R\$ 214.932,21$

**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: **1005336-96.2024.8.26.0625 - Execução de Título Extrajudicial**Exequente: **Tiago Rodrigues da Silva**Executado: **Maria Goreti de Faria**

Justiça Gratuita

Juiz: **Rodrigo Valério Sbruzzi**

Vistos.

I – Fl.415: **ACOLHO** a proposta feita pela parte credora (fls.395/411) e **ATRIBUO ao imóvel penhorado (direitos) (matrícula n. 144.968) o valor de R\$207.280,89** (duzentos e sete mil, duzentos e oitenta reais e oitenta e nove centavos), já estando averbada a indisponibilidade na matrícula (fl.365) e intimados o compromissário vendedor (fl.354), o coadquirente (fl.374) e a devedora (fl.383).

II – DEFIRO a tentativa de alienação por meio de leilão eletrônico.

II.1 – Para divulgação e venda, NOMEIO o leiloeiro **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN** (juridico@hastavip.com.br e fernanda.alonso@hastavip.com.br), matriculado na JUCESP sob o n. 464, que cuidará das medidas prévias e da própria alienação em conformidade com as regras do provimento referido e do CPC e deverá atentar às disposições dos arts. 250 a 280 das NSCGJ, naquilo que lhe for aplicável/exigível para a lisura de todo procedimento.

Providencie a serventia o cadastro dos dados necessários do processo e do leiloeiro no Portal de Auxiliares da Justiça (participação 416 no processo: Gestor do Leilão Eletrônico), dispensado o envio de e-mail diretamente à nomeada, cabendo ao auxiliar observar o Comunicado Conjunto n. 315/2023 para peticionamento.

II.2 – Estabeleço as seguintes condições para o praxeamento:

(i) servirá a presente decisão como alvará para que o leiloeiro ou pessoa que regularmente o represente solicite à **Prefeitura Municipal** da localidade do imóvel, à **Fazenda da União (Procuradoria Regional nesta cidade)/Receita Federal** e, se o caso, à **instituição financeira credora fiduciária**, com documento comprobatório da sua condição, certidões/documentos sobre a

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 207.280,89

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Julho/2026 a Setembro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

62 dias

0,996598

Percentual correspondente

62 dias

-0,340240 %

Valor corrigido para 01/09/2026

(=)

R\$ 206.575,64

Sub Total

(=)

R\$ 206.575,64

Valor total

(=)

R\$ 206.575,64

[Retornar](#) [Imprimir](#)

