



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 0007489-22.2024.8.26.0625

URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. E OUTRA, já devidamente qualificadas nos autos em epígrafe, vêm, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus advogados que a esta subscrevem, apresentar o termo de avaliação anexo, o qual atesta que o valor de mercado do imóvel objeto do pedido de penhora é de R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais).

Por fim, reitera-se os termos da petição de fls. 187/189, para que seja reconhecido que o crédito dos Exequentes possui natureza concursal, e, portanto, deverá ser habilitado para recebimento nos termos do plano de recuperação judicial das Executadas, não havendo que se falar então em penhora de imóveis.

Termos em que,
Pede-se deferimento.

São Paulo, 17 de julho de 2025.

AIRES VIGO
OAB/SP 84.934

RICARDO FERREIRA VIGO
OAB/SP 375.532

Timbrado / v.1

Ribeirão Preto | São Paulo | Brasília | Belo Horizonte | Uberlândia

www.airesvigo.com.br

contato@airesvigo.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A

OBJETO: Empreendimento Portal do Vale (Taubaté/SP)

Empreendimento	Lote	Area Priv
PORTAL DO VALE	QD-L07	300,00

OBJETIVO: Determinação do atual valor de mercado.

DATA BASE: Julho de 2025.

Para a determinação do valor de mercado dos lotes foi realizada uma pesquisa no mercado imobiliário da região, considerando a localização do empreendimento, topografia e metragem quadrada.

E com essa pesquisa concluo que o valor a ser praticado é de R\$ 440,00 (Quatrocentos e quarenta reais) o m2 de acordo principalmente com a topografia e localização do lote.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedido comercialmente que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

São Paulo, 17 de julho de 2025.


Eduardo Brandão Gerulat
CRECI-SP n° 233149 - 2ª REG



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ
FORO DE TAUBATÉ
3ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0007489-22.2024.8.26.0625**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Exequente: **Mario Roberto Éttori Filaretti e outros**
 Executado: **Urplan Desenvolvimento Urbano S/A e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Leticia Oliveira Dos Santos**

Vistos.

I – Diante da concordância manifestada expressamente pela parte credora (fls.196), **HOMOLOGO** a avaliação do imóvel penhorado em R\$132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais), acolhendo a proposta/estimativa da parte devedora com o parecer de fls.195, sobrepondo-se isso à avaliação que havia sido homologada às fls.174.

II – Quanto à obrigatoriedade, ou não, de habilitação do crédito nos autos da recuperação judicial, a informação trazida pela parte credora é de que isso já foi postulado no incidente n. 1130841-23.2024.8.26.0625 e indeferido pelo Juízo Recuperacional, que extinguiu, por conseguinte, o procedimento de habilitação e remeteu a cobrança para via própria, aqui consistente nesta própria execução em curso.

O fundamento central foi o fato de já estar encerrada a recuperação.

Faz alusão a parte ao que decidido por este mesmo juízo na execução n. 0014826-09.2017.8.26.0625, na qual foi deferido o prosseguimento da cobrança com base, essencialmente, no art. 62 da Lei n. 11101/2005, sendo mantida a decisão em agravo de instrumento.

As cópias juntadas afiançam isso e dispensam o contraditório porque produzidas em feitos entre as mesmas partes.

INDEFIRO o requerimento da devedora deduzido às fls.187/189.

III – Em seguimento, já estando a penhora averbada na matrícula (fls.182), determino a realização de leilão eletrônico na tentativa de alienação **do imóvel na sua integralidade** (art. 843 do CPC), para que o produto referente à fração penhorada se destine à satisfação do crédito.

III.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.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 132.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Julho/2025 a Agosto/2025

Dados calculados		
Fator de correção do período	31 dias	1,003300
Percentual correspondente	31 dias	0,330000 %
Valor corrigido para 01/08/2025	(=)	R\$ 132.435,60
Sub Total	(=)	R\$ 132.435,60
Valor total	(=)	R\$ 132.435,60

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