

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577

Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

## LAUDO PERICIAL

CÁLCULO AVALIATÓRIO DO JUSTO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DE SALA COMERCIAL EM EDIFÍCIO (I1) E GALPÃO NA AVENIDA BARBACENA (I2).

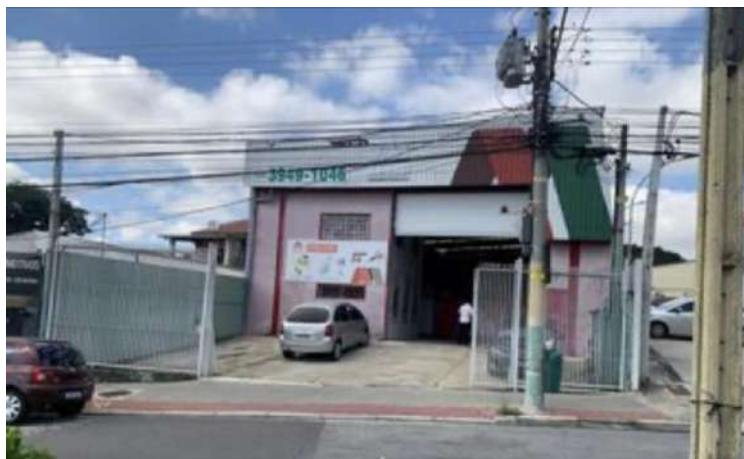


Fig. 1 e 2: Imóveis da lide – I1 (esquerda), sala comercial localizada à Rua Paulo Setúbal, no. 147, sl. 21, bairro Jd. São Dimas, SJC, SP, com uma vaga na garagem, mat. 121.119; e, I2 (direita), localizado à Av. Barbacena, no. 974, bairro Jd. Ismênia, SJC, SP, mat. 35.344.

### JUSTO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DOS IMÓVEIS:

#### I1 (sala comercial):

**R\$ 278.664,00**

(duzentos e setenta e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais), na data de novembro de 2023;

#### I2 (galpão):

**R\$ 2.002.128,00**

(dois milhões dois mil cento e vinte e oito reais), na data de novembro de 2023;

## 1. INTRODUÇÃO

A MM. Dra. Juíza Condutora do Feito, no r. Despacho de fls. 24 dos Autos, defere a produção de prova pericial para avaliação do justo valor de mercado para venda dos imóveis de matrículas nºs. 121.119 e 35.344 para a presente data, conforme carta precatória do processo de número 1016037-29.2018.8.26.0625, que consta da fl. 1 neste processo, *in verbis*:

(...)

1) Para a avaliação do imóvel, nomeio CARLA SALOMONE MARCONDES FERRAZ;

(...)

## 2. OBJETIVO

O objetivo do trabalho pericial é o cálculo do justo valor de mercado para venda nesta data para os imóveis de matrículas nºs. 121.119 (sala comercial- I1) e 35.344 (galpão – I2).

## 3. RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

- b) Para o presente trabalho foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c) A Perita inspecionou pessoalmente as propriedades avaliadas e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos desta avaliação.
- e) O presente trabalho foi elaborado em consonância às normas NBR 14653, parte 1, “Procedimentos Gerais” e, parte 2, “Imóveis Urbanos”;

#### 4. DA DILIGÊNCIA

No dia 11 de abril de 2023, às nove horas da manhã, a Perita compareceu ao endereço do imóvel da lide, tipo galpão, à Av. Barbacena, no. 974, bairro Jd. Ismênia, SJC, SP, mat. 35.344, conforme agendamento publicado aos autos. As partes não estavam presentes, no entanto, o Sr. Reginaldo Andrade (inquilino) recebeu a Perita. Foram realizadas medições, fotos do local e fotos do projeto de arquitetura com a planta baixa apresentado pelo Sr. Reginaldo.

Neste mesmo dia, em seguida, a Perita dirigiu-se ao segundo imóvel, sala comercial, à Rua Paulo Setúbal, no. 147, sl. 21, bairro Jd. São Dimas, SJC, SP, mat. 121.119. Lá também as partes não estavam

representadas e, nesta ocasião não foi possível ter acesso ao segundo imóvel, sendo então, necessário reagendar a diligência.

No dia 30 de junho, a Perita retornou ao imóvel (I1), sala comercial, situada à Rua Paulo Setúbal, no. 147, sl. 21, bairro Jd. São Dimas, SJC, SP, às 9h da manhã, conforme publicação aos autos, e foi recebida pela representante da parte Requerida, Sra. Nilvania. Desta vez, a Perita pode entrar no imóvel, fazer medições e tirar fotos. Com duração de 2 horas, a perícia foi encerrada às 11h (onze horas da manhã).

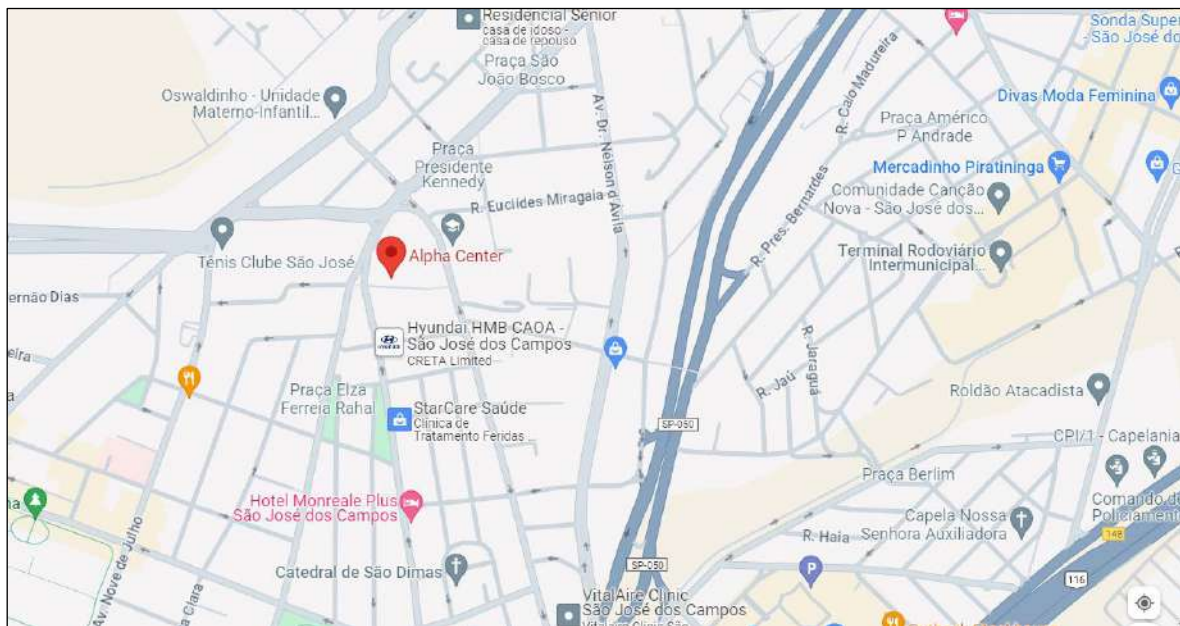
## 5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DA LIDE

### 5.1 IMÓVEL MATRÍCULA. 121.119

Está situado à Rua Paulo Setúbal, no. 147, sl. 21, bairro Jd. São Dimas, SJC, SP. Trata-se de uma sala comercial de 67,75 m2 de área privativa total equivalente (descrição no “croqui” abaixo), escritura de matrícula 121.119, inscrição municipal, 11.0010.0023.0002.

Está localizado na malha urbana da cidade, com toda a infraestrutura pública, em avenida asfaltada, área de zoneamento CM, Centralidade Municipal (Centro Expandido). O bairro é predominantemente residencial, com comércio local, porém vizinha ao Centro, por isso, denominado Centro Expandido. O imóvel da lide fica em frente ao antigo Fórum e a rua é sem saída. Fica próximo à Rodovia Presidente Dutra e à Via Oeste.





**Fig. 3** Mapa da região circunvizinha ao Imóvel da Lide. O balão vermelho representa o mesmo. A Via Oeste e a Rodovia Presidente Dutra são próximas, assim como a região central da cidade.

O imóvel da lide está localizado em edificação comercial, com idade aparente de 30 anos, bem conservado, possui pequena copa e um WC, com uma vaga de garagem na mesma escritura do imóvel. O prédio tem portaria 24 horas, dois elevadores sociais. Cada andar com duas salas comerciais, e um total de 10 (dez andares) e uma cobertura.

As figuras abaixo, ilustram o que está acima descrito:



**Fig. 4 – Entrada**



**Fig. 5 - Portaria**



Fig. 6 – Portaria

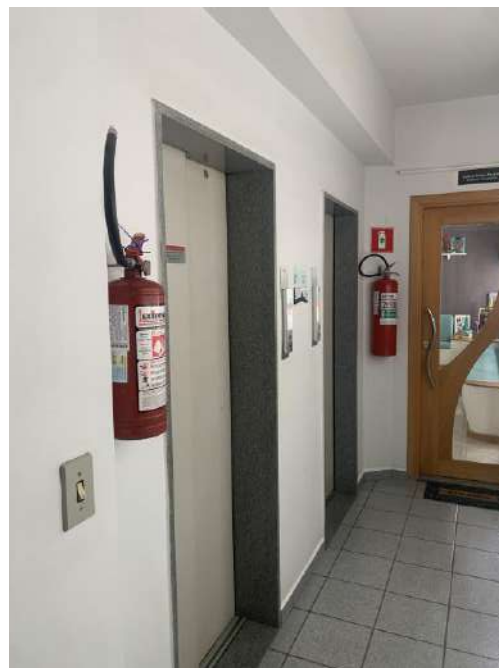


Fig. 7 – Hall dos elevadores



Fig. 8 – Porta de entrada da unidade.



Fig. 9 – Salão.





Fig.10 - Banheiro.



Fig. 11 - Salão.



Fig.12- Vaga.



Fig. 13 – Corredor externo lateral.



Fig. 14 - Rua Paulo Setúbal.

### “Croqui” e cálculo da área:

Premissas:

- O desenho ilustrativo da planta baixa é um “croqui”. As medidas foram extraídas pela Perita durante a diligência.
- Fator de equivalência para a garagem será de 0,5 (fl. 127, "Engenharia Legal e de Avaliações", Sergio Abunahman).

Área medida pela Perita no dia da diligência:

$$\text{Área Útil: } (10,60+0,40) \cdot (0,45+4,30+0,45) - (0,45 \cdot 0,40) - (2,35 \cdot 1,20) = 54,20 \text{ m}^2$$

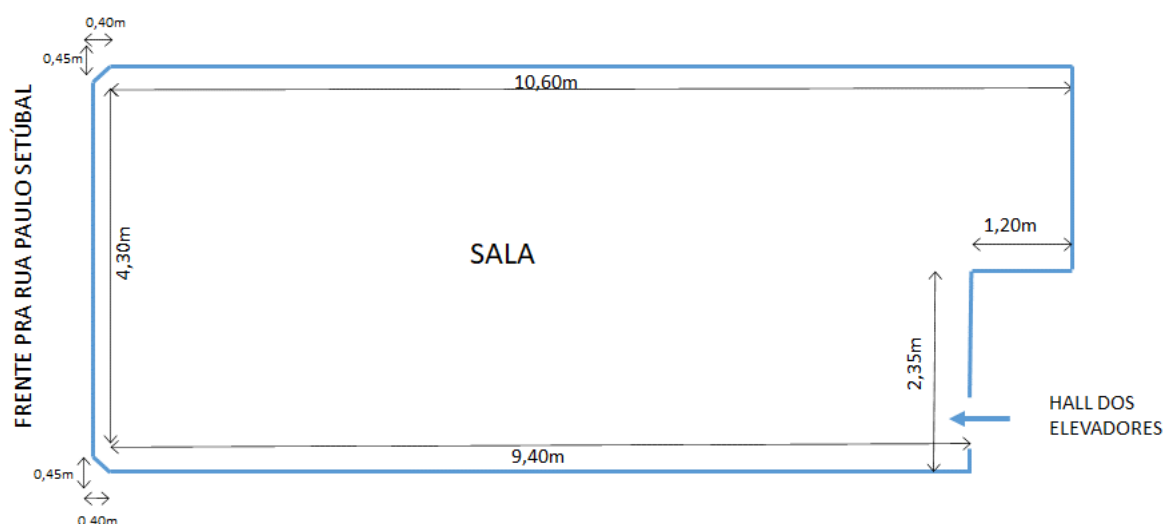
$$\text{Área Privativa} = 54,20 \times 1,1 = 59,62 \text{ m}^2$$

$$\text{Área Privativa Equivalente com garagem no. 12} = 59,62 + 0,5 \cdot 10,04 = 64,64 \text{ m}^2$$

Área da matrícula 121. 119 (autos principal fl. 347):

$$\text{Área Privativa Equivalente com garagem no 12} = 62,730 + 0,5 \cdot 10,04 = \mathbf{67,75 \text{ m}^2},$$

será utilizada pela Perita para os cálculos do valor de mercado do imóvel da lide.



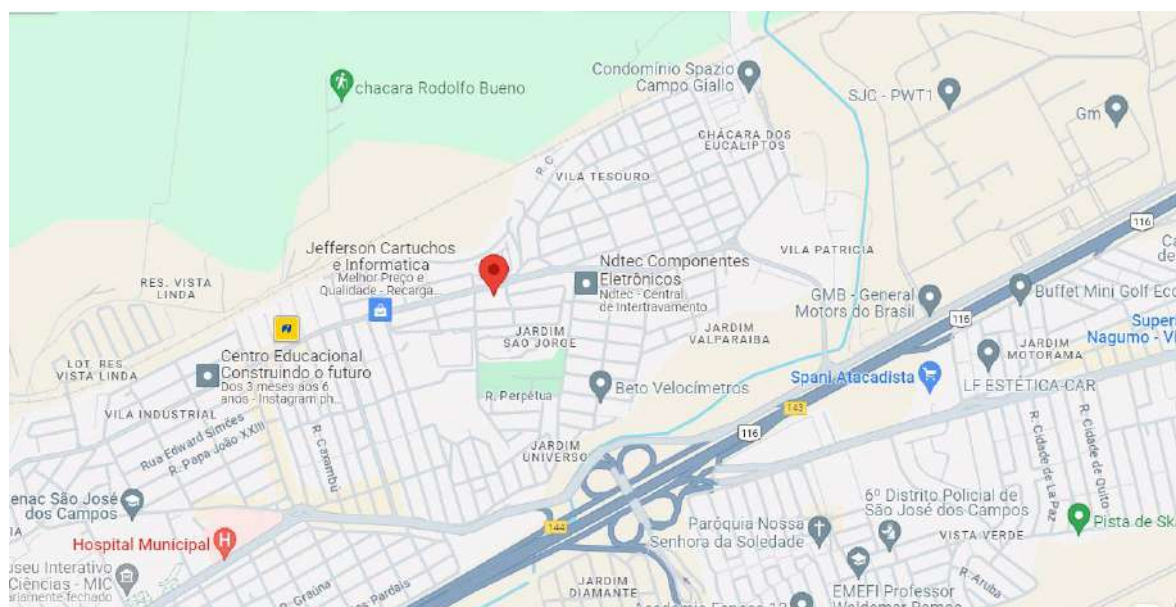
## 5.2 IMÓVEL MATRÍCULA. 35.344

Está situado à Av. Barbacena, no. 974, bairro Jd. Ismênia, SJC, SP. Trata-se de um galpão de 544,84 m<sup>2</sup> de área privativa total equivalente (descrição no “croqui” abaixo), escritura de matrícula 35.344, inscrição municipal, 56.0104.0053.0000.

O imóvel da lide é do tipo galpão. Idade aparente de 15 anos, bem conservado. Possui portão para entrada de caminhão, mezanino com copa, vestiário e escritório, pé direito de cinco metros. Lá hoje funciona empresa de aluguel e confecção de andaimes e máquinas. O logradouro é majoritariamente de uso comercial.

Está localizado na malha urbana da cidade, com toda a infraestrutura pública, em avenida asfaltada, área de zoneamento ZM3 (Zona Mista 3), constitui-se de áreas de uso misto destinadas a absorver o uso residencial multifamiliar, assim como os comércio e serviços com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.





**Fig. 15 – Balão vermelho indica a localização do imóvel da lide no mapa da cidade. É possível ver a proximidade para a Rodovia Presidente Dutra (BR116).**

As figuras abaixo, ilustram o que está acima descrito:



**Fig. 16 – Foto frontal do galpão da lide;**





Fig. 17 Vista interna do galpão.



Fig. 18 – Refeitório e vestiário;



Fig. 19 Escritório.



Fig. 20 Mezanino à esquerda.

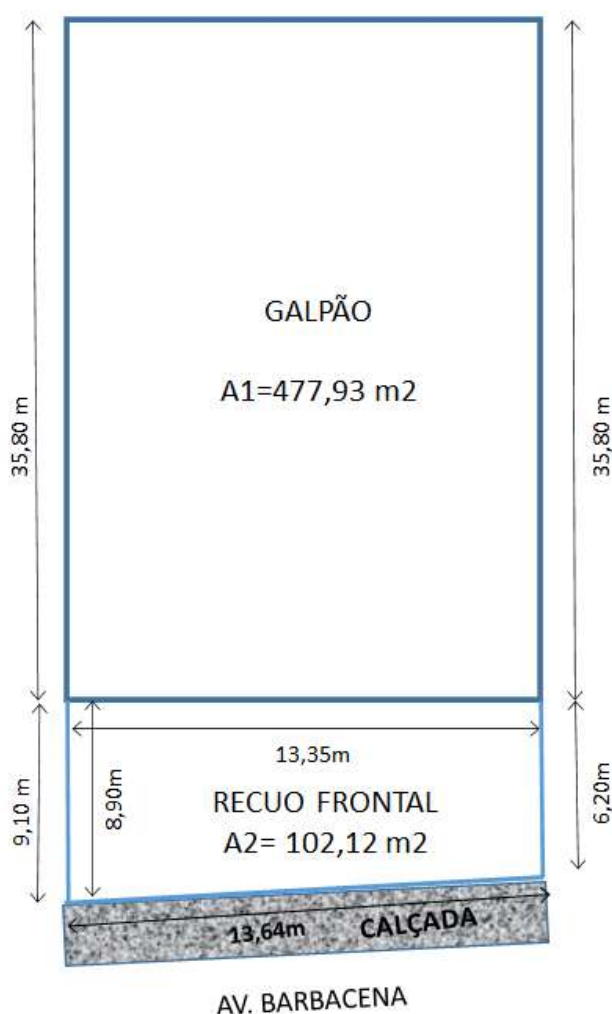
**“Croqui” e cálculo da área:**

Premissas:

- O desenho ilustrativo da planta baixa é um “croqui”. As medidas foram extraídas pela Perita durante a diligência.
- Fator de equivalência para o recuo frontal será de 0,5 (fl. 127, "Engenharia Legal e de Avaliações", Sergio Abunahman).
- Largura das paredes: 20 cm;
- A1 = área privativa total do galpão;
- A2 = área privativa do recuo frontal;

Área privativa total = A1 + A2 = 580,05 m<sup>2</sup>

Área Privativa total equivalente = A1 + A2 = (35,80\*13,35) + 0,5\*((13,35\*6,20) + ((9,10-6,20)\*13,35/2)) = 477,93 m<sup>2</sup> + 0,5\*(82,77 + 19,35) = 528,99 m<sup>2</sup>





### 5.2.1 DA ÁREA DO IMÓVEL I2 (GALPÃO)

A Perita informa aqui que existe uma divergência entre a área do terreno onde está construído o galpão descrito na Matrícula 35.344 (434,85 m<sup>2</sup>, Anexo II) e, a área real, medida pela perita durante a diligência (580,05 m<sup>2</sup>, “Croqui”, item 5.2 acima neste laudo pericial). O Sr. Reginaldo Andrade inquilino que recebeu a Perita na diligência, informou que está encaminhando processo administrativo na Prefeitura para a regularização da situação (Anexo III, deste laudo pericial). Informou ainda que não há oposição dos vizinhos quanto ao ajuste.

## 6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Segundo estudo do “site Infomoney” sobre a queda no mercado imobiliário brasileiro, extraído de o guia “Onde investir em 2018”, entre 2008 e 2012, o mercado imobiliário brasileiro pareceu imune à crise do país-americano e viu um ciclo impressionante de valorização em seus preços de venda. Uma pessoa que adquiriu imóvel no final de 2007 o acompanhou valorizar ao menos 112,86% nos 6 anos até 2014. Crescimento, este, impulsionado pelo otimismo causado pela boa fase na economia em geral. Em 2015, a crise econômica no país se firmou, e o mercado imobiliário foi um dos mais atingidos com a recessão. Naquele ano a valorização dos preços dos imóveis foi de 1,32% em termos nominais uma queda real de 8,48%. Os dois anos seguintes, ainda na crise, em 2016 o mesmo índice foi 0,57% e em 2017 representou o primeiro ano na série

histórica que o indicador apresentou queda nominal, caindo 0,53% em comparação com 2016, refletindo o desemprego, aumento da inflação e queda do PIB. Em 2018, houve uma pequena recuperação dos preços em algumas cidades do Brasil.

O ano de 2019, foi marcante pela retomada do setor de construção civil, com a redução da taxa Selic, lançamento de novas linhas de crédito imobiliário pelo governo, o PIB da construção civil teve aumento de 1,3% no terceiro trimestre, sendo duas vezes maior que o PIB Brasil (0,6%), foi o segundo aumento trimestral consecutivo do setor, que se preparava para um crescimento de 20% a 30% nos novos lançamentos em 2020, com perspectivas otimistas após os ajustes do governo nas contas públicas.

No entanto, após o primeiro trimestre de 2020, com a crise mundial sanitária provocada pelo COVID19, e a decretação do período de quarentena, apesar das medidas do Governo Central para ajudar na liquidez das empresas saudáveis e proteger a população mais vulnerável, de modo a reduzir o impacto na economia, o mercado imobiliário para venda comercial em São Paulo apresentou em 2020 estabilização nos preços, como impacto na redução da atividade de alguns segmentos do comércio de varejo. Em função da pandemia os sinais de recuperação do mercado apontado em 2019 deram lugar a índices que indicam certa estabilidade nos preços em 2020.

Com o abrandamento da Crise Humanitária provocada pelo COVID19, a partir de 2022 e o advento da Inflação Global pós-pandemia, a pressão sobre os preços dos imóveis tanto residenciais quanto comerciais vem provocando aumento mês a mês conforme mostra setas vermelhas no gráfico abaixo.

Figura 21 abaixo mostra o histórico da variação dos preços de venda dos imóveis comerciais em São Paulo (índice Fipezap) nos últimos anos:

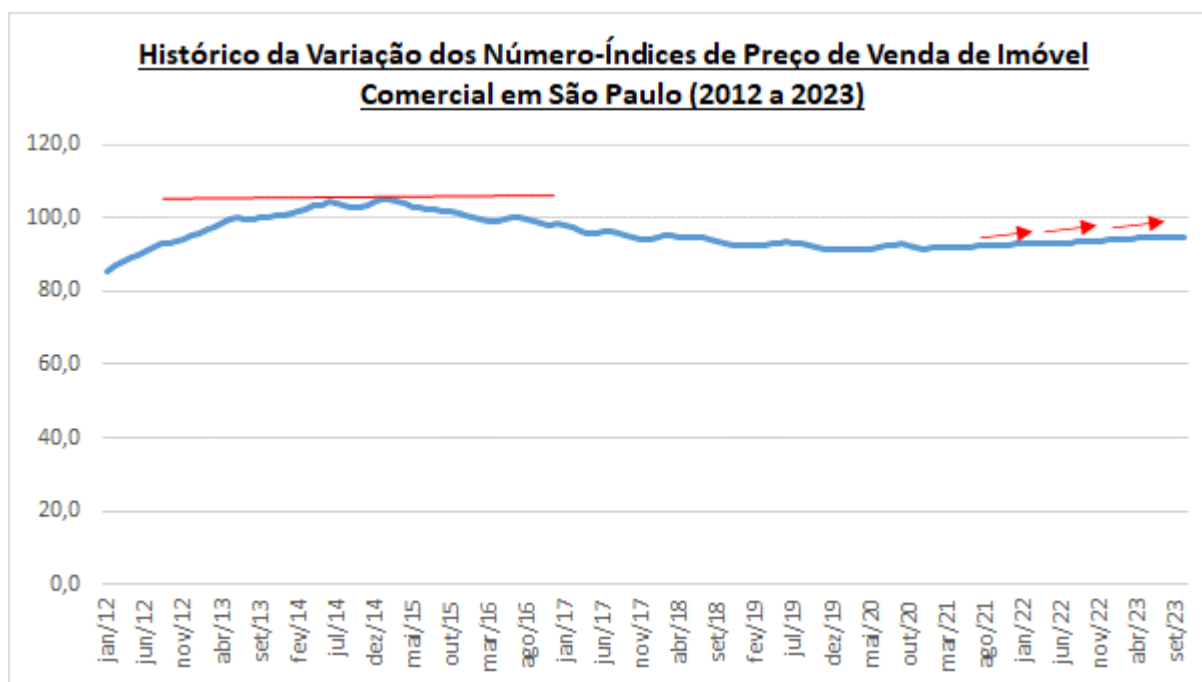


Fig. 21 - Gráfico mostra o índice FIPEZAP da variação histórica nos preços de venda dos imóveis comerciais em São Paulo, entre 2012 e 2023. Até 2014 o mercado percebeu um salto de valorização quando em 2015 a recessão da economia provocou queda nos preços até meados de 2019. Com a crise sanitária provocada pelo COVID os preços se mantiveram estáveis até 2020, quando com o abrandamento da crise voltaram a apresentar recuperação e tendência de alta, mas ainda longe dos patamares de 2014.

## 7. CONCEITOS IMPORTANTES: Valor, Custo e Preço

As palavras **VALOR** e **CUSTO**, bem como **PREÇO**, têm significados distintos: **PREÇO** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **CUSTO** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

A palavra **VALOR** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

**VALOR DE MERCADO** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

**VALOR DE REPOSIÇÃO** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria (normalmente aos

preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

**VALOR RENTÁBIL** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

## 8. TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

De acordo com a norma 14.653-2/2011 da ABNT, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a) método comparativo (comparação de vendas);
- b) método de custo (custo de reprodução ou da soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a) método de capitalização ou comparação das rendas;
- b) método residual ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo — se é para alienação, hipoteca, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, etc., pois poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque do problema.

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isso, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- 1) Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;
- 2) Atualizar os valores das propriedades considerando as diferentes épocas de transações;
- 3) Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada através do método mais adequado ao caso:
  - a) comparação direta—reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.;
  - b) comparação indireta—comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sob avaliação;
- 4) Pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos para chegar-se finalmente ao VALOR.

## 9. DO MÉTODO DE COMPARAÇÃO DIRETA DE DADOS DE MERCADO PARA VENDA

Esse método é uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado para venda é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim, um processo de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas.

A segurança dessa técnica depende:

- 1- Do grau de comparabilidade de cada propriedade com aquela sob avaliação;
- 2- Da época ou data vendida ou ofertada;
- 3- Da verificação das condições de venda; e,
- 4- Da ausência de condições fora do comum afetando a transação.

Este é o método mais adequado e consagrado pelos tribunais para cálculo do JUSTO VALOR DE MERCADO PARA VENDA, isto posto, será o método utilizado por esta Perita.

## 10. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Utilizar-se-á então no presente caso, o consagrado Método de Comparação Direta de Dados de Mercado para Venda, cuja técnica permite que o valor de mercado para venda seja obtido por meio de tratamento estatístico sobre preços ofertados ou pagos em transações imobiliárias.

Assim sendo, há que se levar em conta no processo de correlação dos valores dos elementos amostrais, o grau de comparabilidade de suas propriedades, verificando, então, a influência de tais condições no resultado final da avaliação.

Para se efetuar o tratamento estatístico da amostra, há que se proceder à homogeneização e compatibilização dos elementos com o imóvel avaliando, levando em conta os seguintes fatores:

### 10.1 Fator de Fonte ou Euforia (Fe)

Considera a euforia do mercado para aluguéis em oferta, exigindo, assim, uma contraproposta.

No presente caso, utilizaremos fator igual a 1,00 para o elemento que já está negociado. E o fator 0,95 para os elementos que estão em oferta, considerando que cabe uma contraproposta para fechamento com desconto de 5%.

### 10.2 Fator de Área (Fa)

Este fator é representado pela seguinte expressão:

$$F_a = \left( \frac{\text{Área do Imóvel Amostral}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^n$$

Onde:

$n = \frac{1}{4}$ , quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%.

$n = \frac{1}{8}$ , quando a diferença entre as áreas for superior a 30%.



### 10.3 Fator de Transposição (Fator de Localização) ( $F_t$ )<sup>1</sup>

O elemento amostral para estimativa do valor de mercado pra venda deve ser obtido, preferencialmente, no próprio trecho do logradouro ou em logradouros próximos ao imóvel em análise.

Se necessário for, devemos “transpor” os imóveis amostrais para o imóvel paradigma, levando em conta a valorização relativa entre os logradouros.

Para a transposição a Perita irá se utilizar da variação relativa do Índice Fiscal entre o Imóvel da Lide e cada elemento amostral.

$F_t = \text{Índice Fiscal do Imóvel Avaliando} / \text{Índice Fiscal do Elemento Amostrai.}$

Índice Fiscal da sala comercial ( $I_1$ )<sup>2</sup> = 1086,19

Índice Fiscal do Galpão ( $I_2$ )<sup>3</sup> = 757,69

### 10.4 Fator de Esquina ( $F_{es}$ )

Este fator irá homogeneizar a posição do elemento amostral na quadra em que ele se encontra. Elementos em meio de quadra ou de esquina possuem valorização diferenciada, igualmente esta

<sup>1</sup> “Engenharia de Avaliações”, Volume 1, IBAPE/SP, fl. 223

<sup>2</sup> Valores extraídos da “Planta Genérica de Valores de 2022”, Anexo 3 – Tabela de Valor de Metro Quadrado de Terreno.

<sup>3</sup> Valores extraídos da “Planta Genérica de Valores de 2022”, Anexo 3 – Tabela de Valor de Metro Quadrado de Terreno.

valorização é acentuada em zona comercial. Se o elemento amostral estiver em esquina de zona comercial admite-se valorização de 5 a 10 por cento na transposição (recomendação das normas IBAPE/SP)<sup>4</sup> em relação a áreas que não estejam na esquina.

## 10.5 Rol Amostral

### 10.5.1 Rol Amostral (Sala Comercial- MATRÍCULA. 121.119)

Logrou-se encontrar oito elementos para composição do rol amostral. O registro fotográfico do rol amostral encontra-se no Anexo I a este laudo pericial.

Passaremos agora para a descrição do imóvel avaliando e do rol amostral:

#### Imóvel avaliando:

Endereço: Rua Paulo Setúbal 147, sl 21. Jd São Dimas

Vaga: uma na escritura

Área privativa total equivalente com a vaga: 67,75 m<sup>2</sup>

Índice Fiscal: 1086,19

Esquina: NÃO

<sup>4</sup> “Engenharia de Avaliações”, Volume 1, IBAPE/SP, fl. 224

**Descrição do Rol Amostral:**

Elemento	Endereço	Área privativa (m2)	Quantidade de vagas	Área privativa Equivalente com vagas*	Valor de venda em R\$	Valor de venda em R\$ / m2
X1	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Jd São Dimas	62,73	1,00	67,75	R\$ 350.000,00	R\$ 5.166,05
X2	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Cobertura, Jd São Dimas	128,0	2,00	139,04	R\$ 600.000,00	R\$ 4.315,30
X3	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Jd São Dimas	62,73	0,00	62,73	R\$ 350.000,00	R\$ 5.579,47
X4	Av. Engenheiro Francisco José Longo, Jd São Dimas	36,0	0,00	36,00	R\$ 149.000,00	R\$ 4.138,89
X5	Rua Maestro Egídio Pinto, 165, Jd São Dimas	30,0	1,00	35,52	R\$ 165.000,00	R\$ 4.645,27
X6	Av. Engenheiro Francisco José Longo, Jd São Dimas	36,0	1,00	41,52	R\$ 150.000,00	R\$ 3.612,72
X7	Rua Paraibuna, 811, Jd Vale Paraíso	52,0	2,00	63,04	R\$ 350.000,00	R\$ 5.552,03
X8	Rua José Antonio Romeu Neme, Jd. São Dimas	70,0	1,00	75,52	R\$ 340.000,00	R\$ 4.502,12

\* Fator de equivalência para a vaga de 0,5 e área privativa da vaga 11,04 m2 (fl. 127, "Engenharia Legal e de Avaliações", Sergio Abunahm);

\*\*Índice Fiscal extraído da "Planta Genérica de Valores de 2023", elaborada pela Prefeitura da Cidade de São José dos Campos;

Elemento	Endereço	Informante	Distância do Avaliando	Índice Fiscal*	Idade aparente / Padrão Construtivo / Estado de Conservação.	Fq	Ft
X1	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Jd São Dimas	site zipimóveis, Imob. Maciel Imóveis, código V31722	0 m	1086,19	Mesmo edifício do imóvel avaliando, idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, estado de conservação bom.	1	1
X2	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Cobertura, Jd São Dimas	site zipimóveis, Imob. J Bertolini, código SC0035 JB	0 m	1086,19	Mesmo edifício do imóvel avaliando, idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, estado de conservação bom.	1	1
X3	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Jd São Dimas	site zipimóveis, Imob. Cassiano Dmitry Imóveis, código V14808	0 m	1086,19	Mesmo edifício do imóvel avaliando, idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, reformado.	0,95	1
X4	Av. Engenheiro Francisco José Longo, Jd São Dimas	site vivareal, Imob. Exclusiva Vale, código SA0225	600 m	1115,47	Idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, estado de conservação bom.	1	0,97
X5	Rua Maestro Egídio Pinto, 165, Jd São Dimas	site vivareal, João Gustavo, código 4QBM3TPH	350 m	1086,19	idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, reformado.	0,96	1
X6	Av. Engenheiro Francisco José Longo, Jd São Dimas	site vivareal Imob. Maciel Imóveis, código SA0509	600 m	1115,47	Idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, estado de conservação bom.	1	0,97
X7	Rua Paraibuna, 811, Jd Vale Paraíso	site vivareal, Imob. Tania e Canhalho, código IMOB928550	800 m	1115,47	Idade aparente 5 anos, alto padrão construtivo, novo.	0,95	0,97
X8	Rua José Antonio Romeu Neme, Jd. São Dimas	site vivareal, Imob. Villam, código 2651981179	170 m	1086,19	Idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, reformado.	0,95	1

\* Fator de equivalência para a vaga de 0,5 e área privativa da vaga 11,04 m2 (fl. 127, "Engenharia Legal e de Avaliações", Sergio Abunahm);

\*\*Índice Fiscal extraído da "Planta Genérica de Valores de 2023", elaborada pela Prefeitura da Cidade de São José dos Campos;

**10.5.2 Rol Amostral (Galpão - MATRÍCULA. 35.344)**

Logrou-se encontrar onze elementos para composição do rol amostral. O registro fotográfico do rol amostral encontra-se no Anexo I a este laudo pericial.

Passaremos agora para a descrição do imóvel avaliando e do rol amostral:

**Imóvel avaliando:**

Endereço: Av. Barbacena, 974, Jardim Ismênia, SJC, SP

Área privativa sem recuo frontal: 477,93 m<sup>2</sup>

Área privativa do recuo frontal: 102,12 m<sup>2</sup>

Área privativa total equivalente<sup>5</sup> com recuo frontal: 528,99 m<sup>2</sup>

Índice Fiscal: 757,69

Esquina: NÃO

Elemento	Endereço	Área privativa Galpão (m <sup>2</sup> )	Quantidade de vagas	Área privativa Equivalente total*	Valor de venda em R\$	Valor de venda em R\$ / m <sup>2</sup>
X1	Av. Cajuru, Cidade Vista Verde, SJC, SP;	200,00	0,00	200,00	R\$ 680.000,00	R\$ 3.400,00
X2	Rua Francisco Camilo, Jardim Diamante, SJC, SP;	300,0	0,00	300,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 3.500,00
X3	Jardim Diamante, SJC, SP;	170,00	0,00	170,00	R\$ 580.000,00	R\$ 3.411,76
X4	Jardim Santa Luzia, SJC, SP;	397,0	recuo frontal de 130m <sup>2</sup>	462,00	R\$ 1.070.000,00	R\$ 2.316,02
X5	Rua Licorne, Jardim Satélite, SJC, SP;	156,0	4,00	181,00	R\$ 901.000,00	R\$ 4.977,90
X6	Rua Moxotó, 68, Chácara Reunidas, SJC, SP;	500,0	3,00	518,75	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.891,57
X7	Vila Maria, SJC, SP;	100,0	5,00	131,25	R\$ 550.000,00	R\$ 4.190,48
X8	Rua Arujá, 100, Bosque dos Eucaliptos, SJC, SP;	450,0	3,00	468,75	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.560,00
X9	Av. Camerino Pereira dos Santos, 15.984, SJC, SP;	350,0	5,00	381,25	R\$ 1.060.000,00	R\$ 2.780,33
X10	Rua das Gardênia, SJC, SP;	350,0	3,00	368,75	R\$ 750.000,00	R\$ 2.033,90
X11	Rua João Rodolfo Castelli 1001, Jardim Nova Florida, São José dos Campos	750,0	8,00	800,00	R\$ 1.850.000,00	R\$ 2.312,50

<sup>5</sup> Fator de equivalência para o recuo frontal será de 0,5 (fl. 127, "Engenharia Legal e de Avaliações", Sergio Abunahman).

Elemento	Endereço	Informante	Distância do Avaliando	Índice Fiscal**	Idade aparente / Padrão Construtivo / Estado de Conservação.	Feq	Ft
X1	Av. Cajuru, Cidade Vista Verde, SJC, SP;	site vivareal, Exclusiva Vale Imob., código GA0045	3,8 km	544,69	Idade aparente 30 anos, estado de conservação regular.	1,1	1,39104812
X2	Rua Francisco Camilo, Jardim Diamante, SJC, SP;	site vivareal, Intervalo Imobiliária, código GL00297	4,2 km	544,69	Idade aparente 5 anos, estado interno novo.	0,95	1,39104812
X3	Jardim Diamante, SJC, SP;	site vivareal, Maciel Imobiliária, código V41745	4,1 km	544,69	Idade aparente 20 anos, estado de conservação regular.	1,05	1,39104812
X4	Jardim Santa Luzia, SJC, SP;	site vivareal, Silveira Imóveis, código GA0053	11 km	264,93	Idade aparente 2 anos, estado de novo.	0,95	2,86
X5	Rua Licorne, Jardim Satélite, SJC, SP;	site imoveleweb, Celeste Imóveis, código GA0196	12km	653,83	Idade aparente 15 anos, estado regular.	1,05	1,15884863
X6	Rua Moxotó, 68, Chácara Reunidas, SJC, SP;	site imoveleweb, Imóveis Aquarius, GA0027	16km	437,66	Idade aparente 15 anos, estado bom.	1	1,73
X7	Vila Maria, SJC, SP;	site vivareal, Maciel Imóveis, V8460	4,4km	582,84	Idade aparente 20 anos, estado regular.	1,05	1,30
X8	Rua Arujá, 100, Bosque dos Eucaliptos, SJC, SP;	site vivareal, Imóveis Top Vale, GA0008	15km	365,6	Idade aparente 2 anos, estado de novo.	0,95	2,07245624
X9	Av. Camerino Pereira dos Santos, 15.984, SJC, SP;	site zapimoveis, Imobiliária Casanova Aquarius, código mat001	4,3km	615,69	Idade aparente 10 anos, reformado.	0,95	1,23063555
X10	Rua das Gardêneas, SJC, SP;	site zapimoveis, Imobiliária Imov, Código GA0082	4,7km	615,69	Idade aparente 20 anos, estado regular.	1,1	1,23063555
X11	Rua João Rodolfo Castelli 1001, Jardim Nova Florida, São José dos Campos	site imoveleweb, Palermo Castro Imobiliária, código 2983057109	5,3km	366,66	Idade aparente 15 anos, estado bom, esquina.	1	2,06646484

## 10.6 CÁLCULOS E RESULTADOS

A referida amostra de locação será analisada à luz da Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição “t” de *STUDENT*, para “n” elementos e “n-1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira da ABNT NBR-14.653, parte 1 e 2, que rege a matéria, onde os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\max} = \bar{X} \pm t_c * \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:  $t_c$  = valores percentis para distribuição “t” de Student, com n amostras e n-1 graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

### 10.6.1 Cálculo da Sala Comercial (I1- MATRÍCULA. 121.119)

Iniciamos, pois, pela homogeneização dos elementos do rol amostral, conforme disposto anteriormente, e promovendo o



tratamento estatístico sobre os valores encontrados, temos na TABELA abaixo:

Homogeneização dos Elementos Amostrais						
Elemento	Dados Iniciais R\$/m2	Matriz de Fatores				R\$/m2
		Ff	Feq	Fa	Ft	
X1	R\$ 5.166,05	0,950	1,000	1,000	1,000	4907,75
X2	R\$ 4.315,30	0,950	1,000	1,094	1,000	4505,30
X3	R\$ 5.579,47	0,950	0,950	0,981	1,000	4915,16
X4	R\$ 4.138,89	0,950	1,000	0,924	0,974	3508,77
X5	R\$ 4.645,27	0,950	0,950	0,922	1,000	3820,53
X6	R\$ 3.612,72	0,950	1,000	0,941	0,974	3122,76
X7	R\$ 5.552,03	0,950	0,850	0,982	0,974	4196,77
X8	R\$ 4.502,12	0,950	0,950	1,028	1,000	4175,78

Ao aplicar o “*Critério de Chauvenet*”, para saneamento dos oito elementos arrolados abaixo em primeira aproximação, a Perita verificou que o elemento extremo máximo e mínimo são pertinentes, os elementos extremos permanecem, e o rol amostral está saneado, conforme mostramos nas tabelas abaixo:

Nº de elementos (N):	8
Média:	4144,10
Desvio Padrão:	639,58
Elementos Extremos:	
Máximo:	4915,16
Mínimo:	3122,76
<b>Critério de Chauvenet:</b>	
Valor Crítico para 8 elementos	= 1,86
$d_{\max}/S = \text{ABS}(X_{\max} - \text{Média}) / S$	1,206
Resultado: Elemento extremo Máximo Permane (dn/S < Valor Crítico)	
$d_{\min}/S = \text{ABS}(X_{\min} - \text{Média}) / S$	1,597
Resultado: Elemento extremo mínimo Permane (dn/S < Valor Crítico)	

Obtêm-se então, o seguinte resultado, aplicando por fim, a “Teoria Estatística de Pequenas Amostras” com distribuição “t” de Student, para tomada de decisão com limite de confiança de 80%, conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653:

Student :			
	N-1=	7	
Para o Intervalo de Confiança de:		80%	
	Tc =	1,42	
Limites de Confiança:	X máx =	4487,37	
	X min =	3800,84	
Amplitude / 3 Classes =		228,845331	
1ª Classe:	3800,84	até	4029,68
2ª Classe:	4029,68	até	4258,53
3ª Classe:	4258,53	até	4487,37
Soma dos Valores Ponderados Sv =		20565,64	
Soma dos Pesos Sp =		5	
Valor Unitário:	R\$	4.113,13	
Valor Geral de Venda (	R\$	278.664,37	

Com base nos pressupostos e cálculos apresentados, o justo valor de mercado para venda do imóvel I1 (Sala Comercial, matrícula 121.119), nesta data é:

$$V_{gv} = R\$ 278.664,00$$

(duzentos e setenta e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais), na data de novembro de 2023;

### 10.6.2 Cálculo do Galpão (I2 - MATRÍCULA. 35.344)

Iniciamos, pois, pela homogeneização dos elementos do rol amostral, conforme disposto anteriormente, e promovendo o tratamento estatístico sobre os valores encontrados, temos na TABELA abaixo:

Homogeneização dos Elementos Amostrais							
Elemento	Dados Iniciais R\$/m2	Matriz de Fatores					R\$/m2
		Ff	Feq	Fa	Ft	Fes	
X1	R\$ 3.400,00	0,950	1,100	0,886	1,391	1,000	4510,33
X2	R\$ 3.500,00	0,950	0,950	0,932	1,391	1,000	4279,12
X3	R\$ 3.411,76	0,950	1,050	0,868	1,391	1,000	4294,59
X4	R\$ 2.316,02	0,950	0,950	0,967	2,860	1,000	6315,03
X5	R\$ 4.977,90	0,950	1,050	0,875	1,159	1,000	5144,10
X6	R\$ 2.891,57	0,950	1,000	0,995	1,731	1,000	4847,29
X7	R\$ 4.190,48	0,950	1,050	0,840	1,300	1,000	4777,55
X8	R\$ 2.560,00	0,950	0,950	0,970	2,072	1,000	4973,27
X9	R\$ 2.780,33	0,950	0,950	0,921	1,231	1,000	2924,96
X10	R\$ 2.033,90	0,950	1,100	0,956	1,231	1,000	2514,98
X11	R\$ 2.312,50	0,950	1,000	1,053	2,066	0,900	4554,54

Ao aplicar o “*Critério de Chauvenet*”, para saneamento dos onze elementos arrolados abaixo em primeira aproximação, a Perita verificou que o elemento extremo máximo e mínimo são pertinentes, os elementos extremos permanecem, e o rol amostral está saneado, conforme mostramos nas tabelas abaixo:

Nº de elementos (N):	11
Média:	4466,89
Desvio Padrão:	1031,21
Elementos Extremos:	
Máximo:	6315,03
Mínimo:	2514,98
<b>Critério de Chauvenet:</b>	
Valor Crítico para 11 elementos	= 2,00
$d_{\max}/S = \text{ABS}(X_{\max} - \text{Média}) / S$	1,792
Resultado: Elemento extremo Máximo Permanece ( $d_{\max}/S < \text{Valor Crítico}$ )	
$d_{\min}/S = \text{ABS}(X_{\min} - \text{Média}) / S$	1,893
Resultado: Elemento extremo mínimo Permanece ( $d_{\min}/S < \text{Valor Crítico}$ )	

Obtêm-se então, o seguinte resultado, aplicando por fim, a “Teoria Estatística de Pequenas Amostras” com distribuição “t” de Student, para tomada de decisão com limite de confiança de 80%, conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653:

<b>Student :</b>			
	N-1=		10
Para o Intervalo de Confiança de:			80%
	Tc =		1,37
Limites de Confiança:	X máx =		4913,64
	X mín =		4020,13
	Amplitude / 3 Classes =		297,8350032
1ª Classe:	4020,13	até	4317,97
2ª Classe:	4317,97	até	4615,80
3ª Classe:	4615,80	até	4913,64
	Soma dos Valores Ponderados Sv =		45417,75
	Soma dos Pesos Sp =		12
<b>Valor Unitário:</b>	<b>R\$</b>		<b>3.784,81</b>
<b>Valor Geral de Venda (</b>	<b>R\$</b>		<b>2.002.128,14</b>



Com base nos pressupostos e cálculos apresentados, o justo valor de mercado para venda do imóvel I2 (Galpão, MATRÍCULA. 35.344), nesta data é:

$$V_{gv} = R\$ 2.002.128,00$$

(dois milhões dois mil e cento e vinte e oito reais), na data de novembro de 2023;

## 11. QUESITAÇÃO

As partes não apresentaram quesitação.

## 12. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído pelo justo valor do venda dos imóveis da lide nesta data, encerra-se o presente Laudo em 30 (trinta) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, contendo 21 (vinte e uma) figuras, 6(seis) tabelas, e três anexos, o Anexo I com o registro fotográfico do rol amostral, o Anexo II com as matrículas dos imóveis da lide e o Anexo III com o processo administrativo de regularização da área do terreno da matrícula 35.344 (Galpão), tudo devidamente digitado pela Perita que o subscreve.

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de direito.

N. Termos, P. Deferimento.

São José dos Campos, 28 de novembro de 2023.



CARLA SALOMONE MARCONDES FERRAZ

Perita do Juízo

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577

Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

*ANEXO I*

*AO*

*LAUDO PERICIAL*

1) *Registro fotográfico do rol amostral do imóvel I1 (Sala comercial:  
Mat. 121119)*

X1:



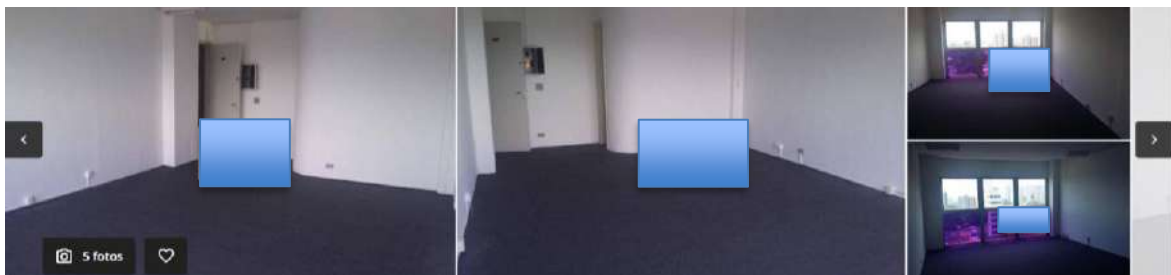
X2:



X3:



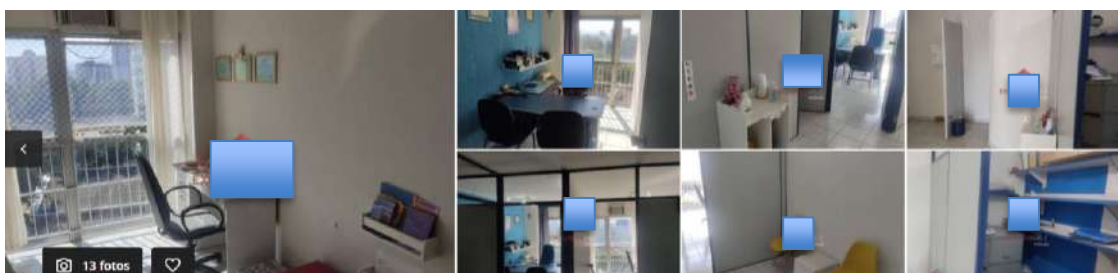
X4:



**X5:**



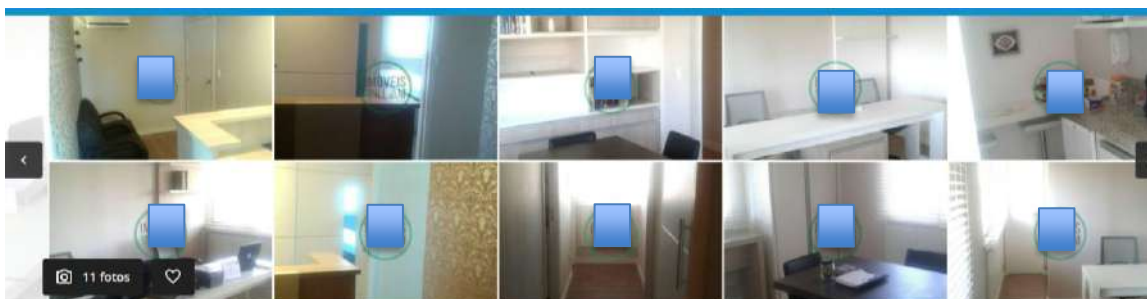
**X6:**



**X7:**



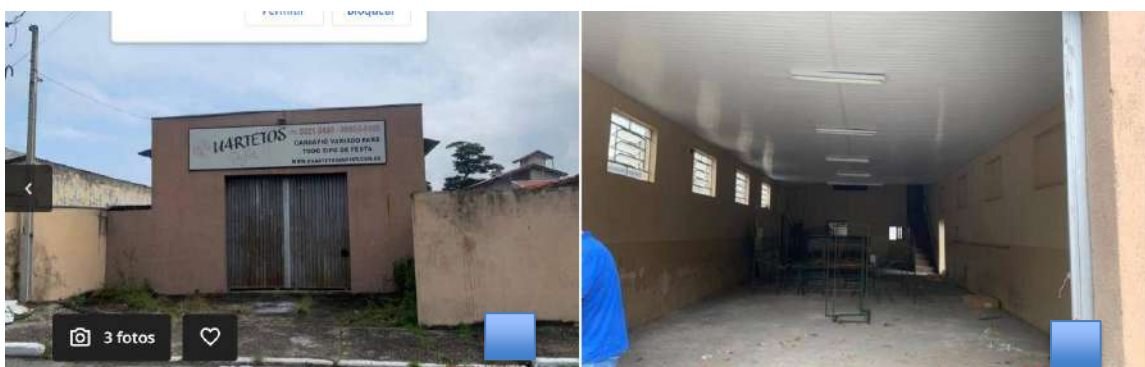
**X8:**





2) *Registro fotográfico do rol amostral do imóvel I2 (Galpão: Mat. 35.344)*

X1:



X2:



X3:



X4:



X5:



X6:



X7:



X8:



X9:





**X10:****X11:**



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577

Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

*ANEXO II*

*AO*

*LAUDO PERICIAL*

*Matrículas dos imóveis da lide*

Matricula	Ficha
121.119	01

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**

Em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_

REGISTRO GERAL

## LIVRO NÚMERO DOIS

**Imóvel:**

CONJUNTO COMERCIAL nº 21, localizado no 2º Andar ou 3º Pavimento do "EDIFÍCIO ALPHA CENTER", situado à Rua Paulo Setubal, nº 147 - Vila Ady Ana, perímetro urbano desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 62,730 m², área comum de 51,989 m², área de garagem de 11,04 m², correspondente a vaga nº 12, localizada no térreo do edifício, encerrando a área de 125,759 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 4,572%.

Inscrição Imobiliária:- 11.010.023.00.9.-

Proprietários: 1- DERLI GOMES DE OLIVEIRA, do comércio, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 19.615.552-SSP-SP, anteriormente portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 963.280-IPF-RJ, e sua mulher, TANIA MOTA DE OLIVEIRA, advogada, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 18.416.420-SSP-SP, anteriormente, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 4.480.743-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Afonso Cesar de Siqueira, nº 101 aptº 41 - Vila Jacy, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 129.510.807-00 e 159.664.448-62, respectivamente; 2- ABEL DE LIMA NEPOMUCENO, brasileiro, desquitado, engenheiro, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 3.376.630-7-SSP-SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nº 301.626.968-68, domiciliado nesta cidade, onde reside à Avenida Cidade Jardim, nº 3.141 - Jardim Satélite; 3- RONALDO PEREIRA DE MELLO MACEDO, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 04140085-4-IPF-RJ, e sua mulher, DENISE DA SILVA DIAS, médica,

**VIDE VERSO**



Matrícula	Ficha
121.119	1-vº

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

### SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 05601110-2-IFP-RJ; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Avenida Heitor Vila Lobos, nº 299 - aptº 21 - Vila Ema, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 476.766.717-87 e 787.067.427-34, respectivamente; 4- MARIA GORETTI TEIXEIRA FONSECA LEÃO, médica, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 7.705.617-SSP-SP, e seu marido, ALEXANDRE TEIXEIRA LEÃO, tesoureiro, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 6.124.432-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Machado Sidney, nº 11 - aptº 702 - centro, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 069.320.068-55 e 548.045.748-91, respectivamente; 5- CONSTRUTORA REFLORA LTDA, empresa do ramo da construção civil, com sede nesta cidade, à Rua Paulo Setubal, nº 147, 4º andar; inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, sob nº 53.692.463/0001-28; 6- JANUÁRIO GONÇALVES ROBERTO, brasileiro, solteiro, maior, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº M-775.215-SSP-MG, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nº 464.662.826-00, domiciliado nesta cidade, onde reside à Rua Maria de Lourdes Barbosa, nº 13 - Residencial Esplanada do Sol; 7- ROSILENE DAS GRAÇAS BDIANI, brasileira, solteira, maior, médica, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 363.436-SSP-ES, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nº 654.608.127-04, domiciliada nesta cidade, onde reside à Rua Maria de Lourdes Barbo-

Continua na Ficha nº 02



Matricula	Ficha
121.119	02

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

### SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOISREGISTRO GERAL

Imóvel:

sa, nº 13 - Residencial Esplanada do Sol; 8- JOÃO CARLOS ARDUINI, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.577.950-SSP-SP, e sua mulher, MARIA REGINA TEIXEIRA ARDUINI, médica, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 19.827.215-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Canadá, nº 53 - Cidade Vista Verde, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 550.775.017-34 e 543.774.477-34, respectivamente; 9- ARNALDO MENDONÇA RENNÓ, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº M-1.398.537-SSP-MG, e sua mulher, SORAIA ANGELA BERALDO RENNÓ, senhora do lar, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº M-3.642.128-SSP-MG; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Ceramista Roberto Weiss, nº 622 - Jardim das Colinas, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 352.270.796-68 e 495.829.926-20, respectivamente; 10- PEDRO ROBERTO ALVES RIBEIRO, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 2.635.968-IFP-RJ, e sua mulher, SIRLEY MARTINS RIBEIRO, médica, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 18.597.640-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Comendador Remo Cezzaroni, nº 471 - aptº 23 - Vila Ema, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 371.826.847-72 e 384.327.067-87, respectivamente; 11- GILBERTO BENEVIDES, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.005.633-SSP-SP, e

VIDE VERSO



Matrícula	Ficha
121.119	2-vº

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP**

Em de de 19

## LIVRO NÚMERO DOIS

## REGISTRO GERAL

**Imóvel:**

sua mulher, JULIETA CONCEIÇÃO MELO BENEVIDES, também conhecida e que se assina JULIETA DA CONCEIÇÃO MELO BENEVIDES, portuguesa, médica, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 22.589.537-7-SSP-SP; casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Remo Cezzaroni, nº 471 - aptº 54 - Vila Ema, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 672.486.088-15 e 672.606.167-68, respectivamente; 12- WARLEY DAVID KERBAUY, cirurgião-dentista, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.773.197-SSP-SP, e sua mulher, MARIA APARECIDA CARMONA ROSA KERBAUY, cirurgiã-dentista, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.772.679-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Avenida João Batista Soares de Queiroz Junior, nº 1.661 - Jardim das Indústrias, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 019.380.938-95 e 019.380.908-70, respectivamente; 13- CELSO LOPES, brasileiro, solteiro, maior, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.995.823-SSP-SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nº 711.110.427-72, domiciliado nesta cidade, onde reside à Rua Teopompo de Vasconcelos, nº 463 - aptº 307 - Vila Ady'Anna; 14- CLÁUDIO FIGUEIRA DE CARVALHO, engenheiro, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 4.610.532-SSP-SP, e sua mulher, MARIA LIGIA MOREIRA DE CARVALHO, cirurgiã-dentista, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.482.806-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domici-

Continua na Ficha nº 03



Matrícula	Ficha
121.119	03

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

### SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de 19

LIVRO NÚMERO DOISREGISTRO GERAL

Imóvel:

liados nesta cidade, onde residem à Rua Helena David Neme, nº 222 - aptº 41 - Jardim São Dimas, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 966.042.048-04 e 028.469.438-00, respectivamente; 15- ISRAEL DIAMANTE LEIDERMAN, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 10.379.347-SSP-SP, e sua mulher, MARIA LUIZA BRAGA LEIDERMAN, médica, portadora da cédula de identidade, registro Geral, nº 04785582-0-IFP-RJ; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua José Raimundo da Silva, nº 323 Jardim das Colinas, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 028.171.698-67 e 851.265.517-87, respectivamente, 16- MANOEL ANTONIO SANCHEZ GOMES, químico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 2.252.548-SSP-SP, e sua mulher, ALMIRA CAVALCANTE GOMES, assistente social, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 5.497.590-6-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Praça Melvin Jones, nº 48 - aptº 106 - Bairro São Dimas, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 150.822.298-34 e 098.492.698-47, respectivamente; e 17- ANTONIO JOSÉ WAQUIM SALOMÃO, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 5.544.000-SSP-SP, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil - Seção de São Paulo, sob nº 94.806, e sua mulher, MARCIA MARIA ZERAIK LIMA WAQUIM SALOMÃO, advogada, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 9.468,991-X-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domici-

VIDE VERSO



Matrícula	Ficha
121.119	3-vº

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

### SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de 19

LIVRO NÚMERO DOISREGISTRO GERAL

Imóvel:

liados na cidade de Cruzeiro, deste Estado, onde residem à Rua Paschoal Palazzo, nº 220 - Vila Rica, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 541.878.508-72 e 073.127.028-21, respectivamente.

Registros Anteriores:- R. 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, todos da matrícula 81.997, livro 2, desta Serventia.-

O esc. autorizado,

- Ailton Roberto Macedo Pinto -

R. 01 - Em 19 de agosto de 1.998. - ATRIBUIÇÃO -

Pela escritura pública datada de 09 de março de 1.998, lavrada às fls. 118/126-vº, do livro nº 781, re-ratificada pela escritura de 29 de junho de 1.998, lavrada nas pág. 309/316, do livro nº 0785 e de 12 de agosto de 1.998, lavrada nas pág. 141/144, do livro 0787, todas do 2º Tabelionato de Notas local, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 48.458,00, foi ATRIBUÍDO aos condôminos DERLI GOMES DE OLIVEIRA e sua mulher TANIA MOTA DE OLIVEIRA, supra qualificados.

O esc. autorizado,

- Ailton Roberto Macedo Pinto -

Av. 02 - Em 29 de janeiro de 2007.

**SEPARAÇÃO**

Por Escritura referida no R. 04, foi autorizada a presente para constar a separação de Derli Gomes de Oliveira e Tania Mota de Oliveira, continuando ela a usar o mesmo nome, ou seja, TANIA MOTA DE OLIVEIRA, homologada por sentença proferida em 22 de maio de 2006, da ação de separação consensual, na Vara da Família e das Sucessões da comarca de Taubaté/SP, conforme certidão de casamento expedida em 13 de novembro de 2006, pelo Serviço do Registro Civil das Pessoas Naturais - Souza Reis - 1º Distrito do município de Barra Mansa/RJ, Continua na Ficha nº 04



Matrícula	Ficha
121.119	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

extraída do livro B-54, folha 78v, nº 11373. Protocolo nº 371.940, em 18 de janeiro de 2007.

Eu, *Ramsés Augusto de Oliveira Passos*, Ramsés Augusto de Oliveira Passos, auxiliar digitei.

Eu, *Maria Carlota Miragaia Stockler*, Maria Carlota Miragaia Stockler, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 03 – Em 29 de janeiro de 2007.

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

Por Escritura referida no R. 04, foi autorizada a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, com a inscrição imobiliária nº **11.0010.0023.0002**, conforme talão de imposto do exercício de 2006. Protocolo nº 371.940, em 18 de janeiro de 2007.

Eu, *Ramsés Augusto de Oliveira Passos*, Ramsés Augusto de Oliveira Passos, auxiliar digitei.

Eu, *Maria Carlota Miragaia Stockler*, Maria Carlota Miragaia Stockler, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 04 – Em 29 de janeiro de 2007.

**DOAÇÃO**

Por Escritura de Doação lavrada em 12 de janeiro de 2007, livro 885, páginas 345/347, no 2º Tabelião de Notas local, Derli Gomes de Oliveira, RG nº 19.615.552-6-SSP/SP, **doou** parte ideal correspondente a **50%** do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$39.459,21 para **TANIA MOTA DE OLIVEIRA**, brasileira, separada consensualmente, empresária, RG nº 18.416.420-5-SSP/SP e CPF/MF nº 159.664.448-62, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Itapira, nº 140, Jardim Apolo. Protocolo nº 371.940, em 18 de janeiro de 2007.

Eu, *Ramsés Augusto de Oliveira Passos*, Ramsés Augusto de Oliveira Passos, auxiliar digitei.

Eu, *Maria Carlota Miragaia Stockler*, Maria Carlota Miragaia Stockler, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

VIDE VERSO



Matrícula	Folha
35.344	01

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - S.P.

Em 26 de junho de 1980.

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Av. Barbacena, ant. Av.s/den. oficial - B.Tatetuba e Sapé

Imóvel:- UM IOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, que para efeitos tributários tem o nº 32 da Gleba C, situado no Bairro do Tatetuba e Sapé, nesta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área de 434,85m<sup>2</sup>., medindo 10,20m. de frente para a Avenida Barbacena, antiga avenida sem denominação oficial; 10,00m. nos fundos, confrontando com área remanescente de propriedade de Serra Dourada S/A. Cobrapla e Cobralpo; 44.49m. do lado direito, no sentido de quem do imóvel olha para a avenida de sua situação, confrontando com o lote 33; e 42,48m. do lado esquerdo, confrontando com o lote 31, estando o referido imóvel inscrito na Prefeitura local, com a inscrição imobiliária nº 56.104.053.00.-

Proprietários:- SERRA DOURADA S/A., PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, inscrita no CGC/MF sob nº 48.797.419/0001-42, com sede social à Av. Paulista nº 1765, 6º andar, em São Paulo -Capital, na proporção de 50%; 2) COBRAPLA - COMPANHIA BRASILEIRA DE ASSESSORIA E PLANEJAMENTO S/C LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 51.165.769/0001-69, com sede à Av. Paulista nº 1765, 6º andar, em São Paulo -Capital, na proporção de 25%; e, 3) COBRALPO - COMERCIAL BRASILEIRA DE CONSTRUÇÕES E LOTEAMENTOS POPULARES - LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 49.738.891/0001-70, com sede à Rua Tatuí nº 89 - 1º andar, na proporção de 25%.-

Registro Anterior:- Matrícula de nº 29.546, deste Cartório.-  
A Esc. autorizada,

*Maria Nazária Lopes de Carvalho*  
Maria Nazária Lopes de Carvalho

Av. 01 - em 10 de Abril de 1.984 - Alteração da Razão Social -  
Atendendo a requerimento datado de 10 de Fevereiro de 1.984, faço a presente para constar a Alteração da Razão Social da co-proprietária do imóvel desta matrícula, para SERRA DOURADA PARTICI-  
Vide verso



Matrícula	Folha
35.344	1 verso

**Registro de Imóveis e Anexos**  
**São José dos Campos - S.P.**

Em 10 de Abril de 1984.-

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Avenida Barbacena -

PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., com sede e foro em -  
São Paulo-Capital, à Av. Paulista, nº 1.765, 17º andar, inscri-  
ta no CGC/MF sob nº 48.797.419/0001-42, devidamente registrada-  
na JUCESP sob nº 18.644/82 e conforme Ata da Assembléia Geral -  
Extraordinária realizada em 22-10-81 e publicada no Diário Oficial  
de São Paulo em 17 de Março de 1.982.-

A escrevente autorizada,

SAE SHIMADA

R.02 Em 29 de julho de 1.986.

Pelo instrumento particular datado de 02.10.1980, com as firmas reconhecidas pelo 4º Cartório local, as proprietárias se comprometeram VENDER o imóvel objeto desta matrícula, a JOSE CARNEIRO SOBRINHO, RG 13.065.697, pedreiro, casado sob o regime da comunhão de bens, com BENEDITA BERNADETE DE SOUZA CARNEIRO, antes da lei 6.515/77, do lar, ambos brasileiros, e portadores do CIC nº 972.016.008/00, residentes e domiciliados nesta cidade e ROSENAL GOMES DA SILVA, RG nº 7.303.735-SP., motorista casado sob o regime da comunhão de bens, com CLAUDETE APARECIDA RODRIGUES DA SILVA, antes da lei 6.515/77, do lar, ambos brasileiros, portadores do CIC nº 543.637.308/87, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo valor de Cr\$ 783.000,00 a ser pago da seguinte maneira:- Cr\$ 57.420,00 de entrada e mais 41 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a 1ª delas em 15.11.1980, conforme discriminação do título, nele constando apenas convencionais e outras condições.

Eu, Umar, Escrevente, conferi o instrumento

Eu M. S. Janic Auxiliar, datilografiei

Eu Paulo Roberto Escrevente, conferi o ato praticado

Eu                      Oficial, subscrivi

continua às fls. 2



Matrícula	Ficha
35.344	02

Registro de Imóveis e Anexos  
São José dos Campos - S.P.

Em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19\_\_\_\_

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Avenida Barbacena

Av. 03 Em 29 de julho de 1.986.

Pela escritura pública de 10.04.1986, livro 203, fls- 031 a 033 das notas do 4º Cartório local, as partes de comum acordo retificaram o instrumento que deu origem ao R.02 retro, para constatar que o nome correto da mulher de Rosental Gomes da Silva é - CLAUDET APARECIDA RODRIGUES DA SILVA, ratificando-o em todas as suas demais cláusulas e condições.

Eu Dea Escrevente, conferi o instrumento

Eu md. Stancu Auxiliar, datilografei

Eu Carolina M. de A. Escrevente, conferi o ato praticado

Eu ~~\_\_\_\_\_~~ Oficial, subscrevi

R.04 Em 29 de julho de 1.986.

Pela mesma escritura referida na Av. 03 supra, JOSE CARNEIRO SOBRINHO, RG 13.065.697-SP., pedreiro e sua mulher BENEDITA BERNARDETE DE SOUZA CARNEIRO, RG 18.728.096-SP., senhora do lar, - ambos brasileiros, inscritos no CPF/MF nº 972.016.008-00, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a lei nº - 6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, CEDERAM E - TRANSFERIRAM sua parte ideal correspondente a metade dos direitos, vantagens e obrigações do compromisso registrado sob o nº- 02 retro, a EDMUNDO SIMÃO, RG nº 110.851-SSP/CE e CIC nº 055.413.188-68, brasileiro, solteiro, conforme declarou, maior, motorista, domiciliado e residente nesta cidade, pelo valor de Cz\$. Cz\$ 4.000,00.

Eu Adna Escrevente, conferi o instrumento

Eu M. J. J. J. J. Auxiliar, datilografiei

Eu Paulo Roberto Escrevente, conferi o ato praticado

Eu [assinatura] Oficial, subscrivi

R.05 Em 29 de julho de 1.986.

Vide verso



Matrícula	Ficha
35.344	2vº

# Registro de Imóveis e Anexos

## São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

R.05 / Em 29 de julho de 1.986.

Pela mesma escritura referida no R.04 retro, as proprietárias--  
 VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cz\$...  
 Cz\$ 783,00 (valor venal de Cz\$ 3.338,19) a ROSENAL GOMES DA --  
SILVA, RG nº 7.303.735-SP., e CIC nº 543.637.308-87, brasileiro  
 motorista, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da --  
 lei 6.515/77 com CLAUDET APARECIDA RODRIGUES DA SILVA, brasilei  
 ra, senhora do lar, portadora do RG nº 20.766.837-SP., dependen  
 te do CIC do marido, domiciliados e residentes nesta cidade e --  
EDMUNDO SIMÃO retro qualificado, em cumprimento ao compromisso-  
 registrado sob o nº 02 retro, em decorrência da cessão registra  
 da sob o nº 04 retro.

Eu Rená Escrevente, conferi o instrumento  
 Eu Inda Auxiliar, datilografei  
 Eu Paula Escrevente, conferi o ato praticado  
 Eu Ricardo Oficial, subscrevi

R.06-Em 13 de dezembro de 1.991

Pela escritura de 07/05/1.991, do 4º Cartório de Notas local, -  
 livro 306, fls. 149/150, os co-proprietários Rosental Gomes -  
 da Silva e sua mulher Claudet Aparecida Rodrigues da Silva, -  
 supra qualificados, VENDERAM SUAS PARTES IDEAIS, CORRESPONDEN-  
TES A METADE DO IMÓVEL DESTA MATRÍCULA, pelo valor de Cr\$ -  
 572.025,00 (valor venal Cr\$2.111.792,30), a PAULO MONTEIRO -  
DOS SANTOS, portador do RG. nº 16.140.905-SSP-SP., e inscri  
 to no CPF/MF sob nº 039.839.738-41, industrial, casado pelo  
 regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/  
 77, com KATYA RIBEIRO DOS SANTOS, portadora do RG. numero -  
 15.230.031-SSP-SP., inscrita no CPF/MF sob nº 086.676.488/76,  
 economista, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta

continua na ficha n.º 03



Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis([www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br))-Visualizado em:17/05/2021 16:50:59

Matrícula	Ficha
35.344	3 verso

# Registro de Imóveis e Anexos

## São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

M

Imóvel:

lionato do Distrito de Eugênio de Melo, deste município e co-  
marca, **PAULO MONTEIRO DOS SANTOS** e sua mulher **KATYA RIBEIRO DOS SANTOS** já qualificados, **VENDERAM SUAS PARTES IDEAIS CORRESPONDENTES A METADE** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 5.000,00, a **LUCASFER BENEFICIAMENTO E MÃO DE OBRA LTDA**, com sede nesta cidade, na Estrada Martins Guimarães, nº 220, Jardim Valparaíba, inscrita no CNPJ sob nº 03.252.465/0001-28.

A esc. autorizada,

  
Sae Shimada Cursino dos Santos

continua na ficha n.º

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577

Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

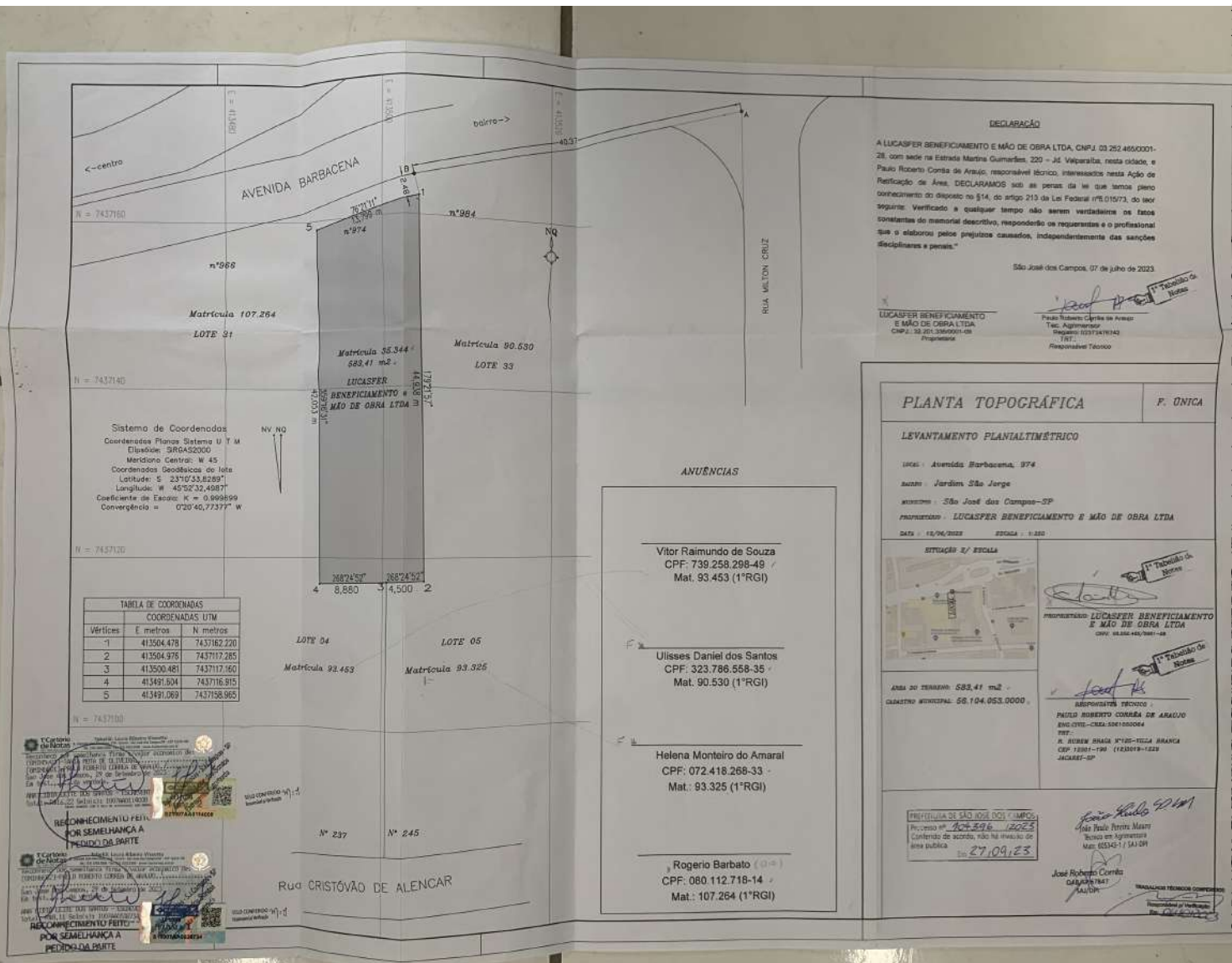
### ANEXO III

#### AO

#### LAUDO PERICIAL

*Documentos encaminhados à Perita pelo Sr. Reginaldo Andrade, inquilino do imóvel da lide, que apontam processo em andamento para regulamentação da área e da localização do Galpão registrado na matrícula de número 35.344*





(Retificação de área da Matrícula 35.344-1º RGI)

Página 1 de 3

## MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Avenida Barbacena, nº974 – Bairro Jardim São Jorge  
 Proprietária: LUCASFER BENEFICIAMENTO E MÃO DE OBRA LTDA  
 Município: São José dos Campos  
 Comarca: São José dos Campos UF: SP  
 Área: **583,41 m²** ✓

José Roberto Corrêa  
 OAB/SP 67847  
 SAJ/DPI

## DESCRIÇÃO

Partindo do encontro do alinhamento da Avenida Barbacena, com o alinhamento da Rua Milton da Cruz, ponto "A", deste seguindo pelo alinhamento esquerdo da Avenida Barbacena, sentido cidade, em 40,37 m até encontrar o ponto "B", deste deflete à esquerda em 90° e segue com distancia de 2,48 m até encontrar o vértice 1, vértice inicial da descrição deste perímetro, de coordenadas N=7.437.162,220 m e E=413.504,478 m ponto este de coordenadas no Sistema de Projeção UTM, DATUM SIRGAS 2000, Meridiano Central 45°, Fuso 23°. Deste, segue com azimute de 179°21'57" e distância de 44,938 m, confrontando neste trecho com o imóvel sob matrícula 90.530 (1º RGI), até o vértice 2, de coordenadas N=7.437.117,285 m e E=413.504,976 m; deste, deflete a direita e segue com azimute de 268°24'52" e distância de 4,500 m, confrontando neste trecho com o imóvel sob matrícula 93.325 (1º RGI), até o vértice 3, de coordenadas N= 7.437.117,160 m e E=413.500,481 m; deste, segue com azimute de 268°24'52" e distância de 8,88 m, confrontando neste trecho com o imóvel sob matrícula 93.453 (1º RGI), até o vértice 4, de coordenadas N=7.437.116,915 m e E=413.491,604 m; deste, deflete a direita e segue com azimute de 359°16'31" e distância de 42,053 m, confrontando neste trecho com confrontando neste trecho com o imóvel sob matrícula 107.264 (1º RGI), até o vértice 5, de coordenadas N=7.437.158,965 m e E=413.491,069 m; deste, segue com azimute de 076°21'11" e distância de 13,799 m, confrontando neste trecho com a Avenida Barbacena até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Fechando assim o perímetro com uma área de **583,41 m²**. ✓

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	
Processo nº	104396 / 2023
Conferido de acordo, não há invasão de área publica.	
Em	27/09/23

João Paulo Pereira Mauro  
 Técnico em Agrimensura  
 Matr. 605343-1 / SAJ-DPI

TRABALHOS TÉCNICOS CONFERIDOS

Responsável p/ Verificação

Em: 06/10/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOÃO PAULO PEREIRA MAURO, sob o número W5JC23705257579. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-20.2023.8.26.0623 e código 11017741K.



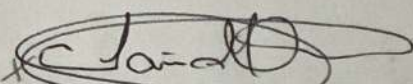
(Retificação de área da Matrícula 35.344-1ºRGI)

Página 2 de 3

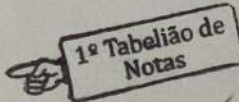
DECLARAÇÃO

A LUCASFER BENEFICIAMENTO E MÃO DE OBRA LTDA, CNPJ. 03.252.465/0001-28, com sede na Estrada Martins Guimarães, 220 – Jd. Valparaíba, nesta cidade, e Paulo Roberto Corrêa de Araujo, responsável técnico, interessados nesta Ação de Retificação de Área, DECLARAMOS sob as penas da lei que temos pleno conhecimento do disposto no §14, do artigo 213 da Lei Federal nº6.015/73, do teor seguinte: **Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.**"

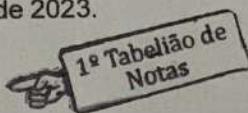
São José dos Campos, 07 de julho de 2023.



LUCASFER BENEFICIAMENTO  
E MÃO DE OBRA LTDA  
CNPJ.: 32.201.336/0001-09  
Proprietário



Paulo Roberto Corrêa de Araujo  
Tec. Agrimensor  
Registro: 02372476742  
TRT.: CFT2302808704  
Responsável Técnico


ANUÊNCIAS

José Roberto Corrêa  
OAB/SP 67847  
SAJ/DPI

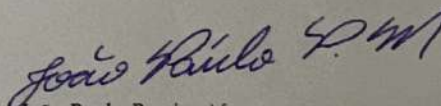
Vitor Raimundo de Souza  
CPF: 739.258.298-49 ✓  
Mat. 93.453 (1ºRGI)

Maria Isabel da Silva de Souza  
CPF: 047.400.758-81 ✓  
Mat.: 93.453 (1ºRGI)

Andrea Areias Ferreira Barbato  
CPF: 104.840.698-96 ✓  
Mat. 107.264 (1ºRGI)

Rogério Barbato  
CPF: 080.112.718-14 ✓  
Mat.: 107.264 (1ºRGI)

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
Processo nº 104396 /2023  
Conferido de acordo, não há invasão de  
área pública.  
Em 27/09/23

  
João Paulo Pereira Mauro  
Técnico em Agrimensura  
Matr. 605343-1 / SAJ-DPI

TRABALHOS TÉCNICOS CONFERIDOS

Responsável p/ Verificação  
Em: 06/10/2023



(Retificação de área da Matrícula 35.344-1ºRGI)

Página 3 de 3

Ulisses Daniel dos Santos  
CPF: 323.786.558-35 ✓  
Mat. 90.530 (1ºRGI)

Deise Fernanda de Paula Santos Maciel  
CPF: 412.015.858-64 ✓  
Mat.: 90.530 (1ºRGI)

João Bráz do Amaral  
CPF/MF: 072.418.268-33 ✓  
Mat. 93.325 (1ºRGI)

Helena Monteiro do Amaral  
CPF/MF: 072.418.268-33 ✓  
Mat.: 93.325 (1ºRGI)

Abner Gonçalves Rios  
CPF/MF: 360.818.098-20 ✓  
Mat. 93.325 (1ºRGI)

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
Processo nº 104396 / 2023  
Conferido de acordo, não há invasão de  
área pública.  
Em 27/09/23

João Paulo Pereira Mauro  
Técnico em Agrimensura  
Matr. 605343-1 / SAJ-DPI

José Roberto Corrêa  
OAB/SP 67847  
SAJ/DPI

TRABALHOS TÉCNICOS CONFERIDOS

Responsável p/ Verificação

Em: 06/10/2023



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

**Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577**

**Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

**Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros**

*Carla Salomone Marcondes Ferraz*, Bacharel em Matemática, MBA em Administração, inscrita no CRECI/SP número 188619, inscrita no CNAI, Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, número 25052, regulamentado pelo COFECI, resolução número N° 1.066/2007, publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192, honrada por V. Exa. para funcionar como Perita do Juízo nos Autos do processo em epígrafe, em cumprimento ao r. Despacho de fls. 175, vem mui respeitosamente prestar esclarecimentos quanto à impugnação da Parte Requerida (fls. 144 a 172) ao laudo pericial de Avaliação de Justo Valor de Venda.

## DO RESUMO DAS ALEGAÇÕES DA PARTE IMPUGNANTE

A Parte Requerida representada pelo Ilustre Patrono faz considerações a respeito do trabalho pericial desenvolvido por esta Perita em petição de impugnação, que serão devidamente esclarecidas a seguir.

Em apertada síntese a parte discorda do valor atribuído à Mat. 121.119 (sala comercial), traz aos autos 13 anúncios de venda de imóveis priorizando salas antigas e no entorno, segue então tabelando os valores calculados por metro quadrado, calcula a média aritmética

encontrando o valor de R\$ 6.076,54, multiplica pela área equivalente encontrada pela Perita de 67,75m<sup>2</sup> e encontra um valor final de venda de R\$ 411.682,58. Aponta então que tal valor é muito além do valor apurado pela perita de R\$ 278.664,00 (duzentos e setenta e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais) e impugna o laudo requerendo que a Perita ajuste o valor de venda.

## DOS ESCLARECIMENTOS DA PERITA

Os argumentos técnicos trazidos pela parte Ré não merecem prosperar.

A Parte seleciona 13 amostras e aplica a média aritmética.

Este método deixa de aplicar as etapas preconizadas na norma NBR 14.653-parte2 da ABNT que rege a matéria, causando distorções no valor final encontrado.

O Método escolhido pela Perita, previsto pela norma acima, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, prevê algumas etapas: procurar referências de propriedades à venda comparáveis com a propriedade avalianda, reduzir ao mesmo denominador comum (homogeneização das características mais relevantes do rol amostral em relação ao imóvel avaliando), pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos ( saneamento do rol amostral utilizando o Critério de Chauvenet para identificar elementos

discrepantes e retirar do modelo, por fim, aplica-se a “Teoria das Pequenas Amostras” com limite de confiança de 80% para a tomada de decisão).

O Laudo Pericial cumpriu todas estas etapas.

A etapa da homogeneização é importante e foi feita pela Perita para trazer ao mesmo denominador comum as seguintes características: quantidade de vagas, estado geral e idade aparente do imóvel, a área, e a localização.

Para a quantidade de vagas a Perita utilizou-se da área equivalente somando à área do imóvel a área equivalente da vaga, sobre o estado geral do imóvel e idade aparente, utilizou o fator de equivalência, sobre a área utilizou o fator de área para equilibrar os imóveis de áreas maiores e menores em relação à área do imóvel avaliando, por fim, a localização, o logradouro onde está localizado o imóvel influencia no valor, por isso, a Perita utilizou o fator de transposição, relação do Índice Fiscal entre o logradouro do elemento amostral e do imóvel avaliando.

Os pontos acima citados não foram levados em consideração pelo método da parte Ré que apenas calculou a média aritmética.

No rol amostral selecionado pela parte, algumas amostras ficam em logradouros mais valorizados, e menos, que o logradouro avaliando, deveria que haver o ajuste com o fator de transposição. Algumas amostras selecionadas pela parte não tinham vagas, outras uma e outras duas, teria que ser aplicada à equivalência de

áreas. Ao menos quatro amostras estão localizadas em prédios novos como o Edifício Vip Center e o Edifício Oswaldo Cruz, sem fazer nenhum ajuste a tal característica.

Por fim, dos 13 (treze) elementos selecionados pela parte Ré, 12 (doze) têm metragem menor, ou seja, o valor do metro quadrado de um imóvel menor é superior em relação a um mesmo imóvel de mesmas características com metragem maior. Este ajuste deveria ser feito utilizando-se o fator de área, e também não foi.

Sobre a média aritmética ela não é aceita para o cálculo do valor final pois não prevê o saneamento do rol amostral para retirar elementos discrepantes que distorcem o valor final, e ainda, não aplica a técnica estatística prevista em norma para tomada de decisão com limite de confiança de 80% para pequenas amostras.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi normatizado e é largamente utilizado pelos tribunais, pois no conjunto das etapas envolvidas no processo, e não na análise individual dos elementos selecionados, consegue com segurança, calcular o valor justo de mercado para venda.

Por todo o exposto acima, a Perita discorda do posicionamento do Ilustre Patrono da Parte, mantendo, integralmente, seu laudo Pericial, tal como acostado aos autos.



Espera com isso ter esclarecido os questionamentos da Parte, sempre se colocando privilegiadamente à disposição deste r. Juízo.

Pede prosseguimento do feito.

N. Termos,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 23 de julho de 2.024.



*Carla Salomone Marcondes Ferraz*

*Perita do Juízo*



**TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## 5ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Parque Residencial Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: 12 3205-1526, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

# ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1030773-94.2021.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Requerido: **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

## CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

**Ficam as partes cientes da juntada aos autos do laudo pericial, podendo sobre ele(s) se manifestarem no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, § 1º, NCPC).**

Nada Mais. São José dos Campos, 24 de julho de 2024. Eu,  
LUCAS VIEIRA LOPES, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****5ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Parque Residencial Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: 12 3205-1526, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1030773-94.2021.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Requerido: **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que foi expedido MLE para o perito referente aos 50% restantes da guia de fls. 58/60, em cumprimento à r. determinação de fls. 175, item 2.

Certifico mais e finalmente que enviei e-mail para o perito intimando-o quanto à expedição do MLE. Nada Mais. São José dos Campos, 25 de julho de 2024. Eu, \_\_\_\_, Maria Zelma do Rio Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

PODER JUDICIÁRIO  
TRIB. DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - SP  
ALVARA ELETRÔNICO DE PAGAMENTO N 20240725124804085130

Comarca	Vara/Serventia
SAO JOSE DOS CAMPOS	5ª VARA CÍVEL
Numero do Processo	
10307739420218260577	
Autor	Reu
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	LUCASFER INSTALACAO E COMERCIO
CPF/CNPJ Autor	CPF/CNPJ Réu
90.400.888/0001-42	3.252.465/0001-28
Data de Expedicao	Data de Validade
25/07/2024	22/11/2024

TOTAL DE PAGAMENTOS INFORMADOS NO MANDADO: 001

Numero da Soli citacao:	0001	Ti po Val or.....	Total da conta
Val or.....	4.537,69	Cal cul ado em.....	25.07.2024
I R.....	0,00	Tari fa.....	0,00
Fi nal i da de.....	Crédi to em C/C BB	Ti po Conta.....	Cta Corrente
Agênci a.....	175	Nome Agênci a.....	SAO JOSE DOS C
Conta/Dv.....	00.000.125.126-0		
Ti tular Conta.....	CARLA SALOMONE MARCONDES		
Benefi ci ari o.....	CARLA SALOMONE MARCONDES FERRA		
CPF/CNPJ Benefi ci ari o:	957.289.707-10		
Ti po Benefi ci ari o.....	Fi si ca		
Conta/Pcl Resgatada..	1800118043411 0000		



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**5ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Parque Residencial Aquarius - CEP 12246-260, Fone: 12  
3205-1526, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos5cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo: **1030773-94.2021.8.26.0577 - Carta Precatória Cível**  
Repte **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
Reqdo **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

Juiz(íza) de Direito: **Dr(a). Patrícia Helena Feitosa Milani**

Devolva-se a presente Deprecata à Comarca de origem com comunicação de  
estilo.

Int.

São José dos Campos, 08 de janeiro de 2025.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TAUBATÉ****FORO DE TAUBATÉ****4ª VARA CÍVEL**

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1016037-29.2018.8.26.0625**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
 Exequente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Executado: **Lucasfer Instalacao e Comercio de Produtos Siderurgicos Ltda e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 611/712: vista às partes.

Nada Mais. Taubaté, 25 de fevereiro de 2025. Eu, \_\_\_\_, ITALO BRUNO TEIXEIRA NERES, Escrevente Técnico Judiciário.

### CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0168/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jorge Donizeti Sanchez (OAB 73055/SP)	D.J.E
Adônis Antunes Guimarães Andrade (OAB 332083/SP)	D.J.E
Luiz Jose Biondi Junior (OAB 223469/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 611/712: vista às partes."

Taubaté, 25 de fevereiro de 2025.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ/SP**

**MERETÍSSIMO(A) JUÍZ(A) DE DIREITO**

**Processo n.º 1016037-29.2018.8.26.0625**

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira devidamente qualificada nos autos da ação em epígrafe, que move em face de **LUCASFER INSTALAÇÃO E COMÉRCIO DE PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA**, em trâmite por esse D. Juízo e privativo Cartório, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, manifestar ciência à designação de data para a hasta pública, conforme publicado nos autos, e informar que está aguardando a realização do referido ato.







Por fim, requer que todas as intimações/notificações sejam feitas em nome do advogado **Dr. Jorge Donizeti Sanchez OAB/SP. 73.055**, sob pena de nulidade dos atos processuais.

Nestes termos, pede deferimento

Ribeirão Preto, 24 de fevereiro de 2025

---

*Jorge Donizeti Sanchez*

<i>OAB/SP 73.055</i>	<i>OAB/MG 146.662</i>	<i>OAB/PR 69.841</i>	<i>OAB/ES 23.902</i>
<i>OAB/RJ 186.878</i>	<i>OAB/RS 109.419-A</i>	<i>OAB/SC 55.613</i>	<i>OAB/GO 50.894-S</i>
<i>OAB/CE 45.240-A</i>	<i>OAB/DF 67.961</i>	<i>OAB/AL 18.432/A</i>	<i>OAB/MA 22.951-A</i>

---

*Helga Lopes Sanchez*  
*OAB/SP 355.025*

---

  
*Rafael Barioni*  
*OAB/SP 281.098*

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0168/2025, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/02/2025. Considera-se a data de publicação em 27/02/2025, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Jorge Donizeti Sanchez (OAB 73055/SP)

Adônis Antunes Guimarães Andrade (OAB 332083/SP)

Luiz Jose Biondi Junior (OAB 223469/SP)

Teor do ato: "Fls. 611/712: vista às partes."

Taubaté, 26 de fevereiro de 2025.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE TAUBATÉ – SP

Processo nº 1016037-29.2018.8.26.0625

**TANIA MOTA DE OLIVEIRA**, já devidamente qualificada nos autos da ação proposta por **BANCO SANTANDER S/A**, vem perante Vossa Excelência, por intermédio do advogado que a esta subscreve, expor e requerer o que segue:

Ciente do ato ordinatório de fls. 713.

Observa-se que houve a devolução da Carta Precatória que teve por objeto a realização de perícias imobiliárias.

A carta precatória juntada em fls. 611/712 não está completa, carecendo de correção para trazer a estes autos a totalidade das folhas da carta precatória (1030773-94.2021.8.26.0577).

No bojo daqueles autos a Executada apresentou Impugnação ao laudo de Avaliação, cujas peças não constam do rol de fls. 611/712.

Inclusive, tal matéria ainda não foi apreciada e julgada.

Pelo exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) Seja determinado à serventia a juntada dos autos completos da Carta Precatória;
- b) Ato contínuo, a apreciação e julgamento da Impugnação à Penhora apresentada pela Executada nos autos da Carta Precatória.





Termos em que pede deferimento.

São José dos Campos – SP, 06 de Março de 2025.

Adônis Antunes Guimarães Andrade  
OAB/SP 332083



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE TAUBATÉ**  
**FORO DE TAUBATÉ**  
**4ª 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: **1016037-29.2018.8.26.0625**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
Exequente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
Executado: **Lucasfer Instalacao e Comercio de Produtos Siderurgicos Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCOS ALEXANDRE SANTOS AMBROGI**

Vistos.

1. Fls. 718/719: providencie a Serventia a juntada dos documentos indicados.
2. Após, conclusos.

Int.

Taubaté, 07 de março de 2025.

**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 0200/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jorge Donizeti Sanchez (OAB 73055/SP)	D.J.E
Adônis Antunes Guimarães Andrade (OAB 332083/SP)	D.J.E
Luiz Jose Biondi Junior (OAB 223469/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1. Fls. 718/719: providencie a Serventia a juntada dos documentos indicados. 2. Após, conclusos. Int."

Taubaté, 10 de março de 2025.



### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0200/2025, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/03/2025. Considera-se a data de publicação em 12/03/2025, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Jorge Donizeti Sanchez (OAB 73055/SP)

Adônis Antunes Guimarães Andrade (OAB 332083/SP)

Luiz Jose Biondi Junior (OAB 223469/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Fls. 718/719: providencie a Serventia a juntada dos documentos indicados. 2. Após, conclusos. Int."

Taubaté, 11 de março de 2025.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

Processo nº 1030773-94.2021.8.26.0577

**TANIA MOTA DE OLIVEIRA**, já devidamente qualificada nos autos da ação proposta por **BANCO SANTANDER S/A**, vem perante Vossa Excelência, por intermédio do advogado que a esta subscreve, na esteira do Despacho de fls. 136, apresentar

### IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO

#### I. DO LAUDO

O laudo de fls. 78/135 ocupou-se de avaliar os imóveis de Matrícula 121.119 (sala comercial) e 35.344 (galpão), atribuindo as seguintes precificações:

- Matrícula 121.119 (sala comercial): R\$ 278.664,00
- Matrícula 35.344 (galpão): R\$ 2.002.128,00

#### II. DA IMPUGNAÇÃO – Mat. 121.119 (sala comercial)

Com a devida vênia às conclusões da Sra. Perita, manifesta que a parte Executada discorda do preço atribuído ao imóvel comercial de Mat. 121.119, uma vez que dissonante do preço médio de mercado, conforme passa a impugnar.

Para fins de apontar o desacerto da precificação, a Exequente traz aos autos 13 (treze) anúncios de venda de imóveis semelhantes ao objeto da presente avaliação, priorizando o comparativo com salas já antigas e no entorno do endereço do imóvel periciado, buscando o melhor comparativo possível.



A seguir apresenta a listagem com o resumo das informações dos anúncios:

Amostra	Preço	Metragem	Preço do m2
1	350.000,00	60m2	5.833,33
2	385.000,00	52m2	7.403,85
3	195.000,00	28m2	6.964,29
4	195.000,00	34m2	5.735,29
5	268.000,00	44m2	6.090,91
6	150.000,00	25m2	6.000,00
7	175.000,00	29m2	6.034,48
8	170.000,00	32m2	5.312,50
9	271.000,00	45m2	6.022,22
10	235.000,00	38m2	6.184,21
11	255.000,00	38m2	6.710,53
12	230.000,00	42m2	5.476,19
13	230.000,00	44m2	5.227,27
Média de preço por m2:			6.076,54

*\* Amostras de imóveis antigos e nas proximidades.*

Frente aos dados coletados, observa-se que a média de preço por metro quadrado na região é de R\$ 6.076,54 (seis mil e setenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos).

Partindo desta premissa de preço por metro quadrado, o imóvel periciado conta com 67,75 m2 de área privativa (fls. 88), o que lhe confere, portanto, o preço médio de R\$ 411.682,58 (*cálculo: R\$ 6.076,54 x 67,75 m2 = R\$ 411.682,58*).

Destarte, observa-se que o preço apontado pela perícia ficou muito aquém da média de mercado, quando indica o preço de R\$ 278.664,00 (duzentos e setenta e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais).

Com tais fundamentos e provas colacionadas, fica impugnado o laudo, no que diz respeito ao imóvel de Mat. 121.119 (sala comercial), cabendo ajustar seu preço de avaliação para R\$ 411.682,58, afastando aquele indicado pela perita.



### III. DOS REQUERIMENTOS

Pelo exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) O recebimento desta impugnação para, ao final, determinar o preço de avaliação do imóvel de mat. 121.119 (sala comercial) em R\$ 411.682,58 (quatrocentos e onze mil e seiscentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos), afastando aquele indicado pela perícia;

Termos em que pede deferimento.

São José dos Campos – SP, 12 de janeiro de 2024.

Adônis Antunes Guimarães Andrade  
OAB/SP 332083





Comercial · 60m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 350.000**

Condomínio R\$ 1.350 · IPTU R\$ 110

Rua Paulo Setúbal, 147, Jardim São Dimas, São José dos Campos



60 m<sup>2</sup> tot.



60 m<sup>2</sup> útil



2 Banheiros

# Comercial Sala em Condomínio em São José dos Campos

SALA COMERCIAL PARA VENDA  
| ALPHA CENTER - JD. SÃO DIMAS |

Linda sala comercial em localização privilegiada, na região central com 60m²  
Ler descrição completa ▾

## Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar ↗

## Saiba mais sobre este imóvel

 Áreas Privativas

Ar condicionado

## Informações do anunciante



Cassiano Dimitry Imóveis

 Anunciante Premier

Código do anunciante: V14808 | Cód. Imovelweb: 2981415862 | CRECI: 30603 PJ

⚠ Você tem algum problema com este anúncio?



Comercial · 52m<sup>2</sup> · 1 Vaga

**Venda R\$ 385.000**

Condomínio R\$ 790 · IPTU R\$ 60

Rua Paraibuna 0, Jardim São Dimas, São José dos Campos



52 m<sup>2</sup> tot.



52 m<sup>2</sup> útil



1 Banheiro



## Sala à venda, 52 m² - Jardim São Dimas - São José dos Campos/SP

Excelente oportunidade Jardim São Dimas - SJCampos - SP.  
Sala comercial com 52 m² á venda em excelente localização próximo ao parque Santos Dumont.  
Excelente condomínio comercial com toda a segurança para você e seus clientes.  
Uma vaga na garagem e com estacionamento rotativo.

Ler descrição completa ▾

### Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200


Enviar ↗

### Saiba mais sobre este imóvel


 Áreas Privativas

- Aceita Financiamento
- Ar condicionado

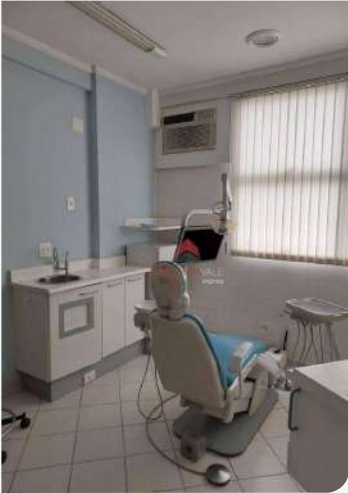
### Informações do anunciante



i9vale Imóveis

 Anunciante Premier





Comercial · 28m<sup>2</sup> · 1 Vaga

**Venda R\$ 195.000**

Condomínio R\$ 387 · IPTU R\$ 947

Avenida Doutor Adhemar de Barros , Jardim São Dimas, São José dos Campos



28 m<sup>2</sup> tot.



28 m<sup>2</sup> útil



1 Banheiro



1 vaga

## Sala à venda, 28 m<sup>2</sup> por R\$ 195.000,00 - Jardim São Dimas - São José dos Campos/SP

Excelente , sala comercial em região com fácil acesso, ar condicionado, 28 m2 , lavabo , portaria, 1 vaga de garagem coberta.

O condomínio Profissional Center está localizado na Avenida Doutor Ademar de Barros, 566 no

[Ler descrição completa](#) ✓

### Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

### Saiba mais sobre este imóvel



Áreas Privativas

Ar condicionado

### Informações do anunciante



**EXCLUSIVA VALE**

Código do anunciante: SA0493 | Cód. Imovelweb: 2987609163

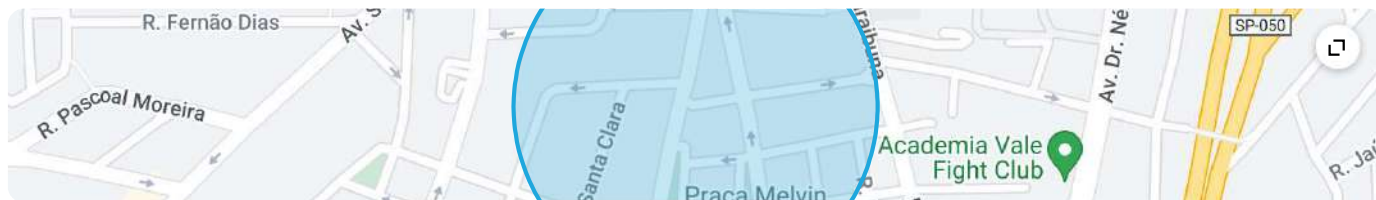


Comercial · 34m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 195.000**

Condomínio R\$ 368 · IPTU R\$ 661

📍 Rua José Antônio Romeno Neme , Jardim São Dimas, São José dos Campos



34 m<sup>2</sup> tot.



34 m<sup>2</sup> útil



1 Banheiro

# Sala à venda, 34 m² por R\$ 195.000,00 - Jardim São Dimas - São José dos Campos/SP

Sala comercial de 34m² no edifício Liberal Center no Jardim São Dimas. Excelente localização ao lado das avenidas José Longo e Adhemar de Barros. Armários embutidos, piso porcelanato, 01 banheiro e sem garagem. Estacionamento a menos de 10 metros do prédio.

Ler descrição completa ▾

## Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar ↗

## Informações do anunciante



EXCLUSIVA VALE

Código do anunciante: SA0478 | Cód. Imovelweb: 2987608814

### ⚠️ Você tem algum problema com este anúncio?

- O imóvel está vendido ou reservado
- Não consigo contato
- Outros motivos

## Como evitar fraudes imobiliários?





Comercial · 44m<sup>2</sup> · 1 Vaga

**Venda R\$ 268.000**  
Condomínio R\$ 533 · IPTU R\$ 136

Avenida Marechal Floriano Peixoto , Centro, São José dos Campos



44 m<sup>2</sup> tot.

44 m<sup>2</sup> útil

2 Banheiros



## Sala à venda, 44 m² por R\$ 268.000,00 - Centro - São José dos Campos/SP

Sala comercial no Edifício Oswaldo Cruz, na Região Central.  
Com 01 copa, 02 banheiros, piso porcelanato e 01 vaga de garagem coberta(n.57). Ótima localização, portaria 24h e estacionamento rotativo para clientes.

Ler descrição completa ▾

### Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar ↗

### Saiba mais sobre este imóvel

 Áreas Privativas

Aceita Financiamento

### Informações do anunciante



EXCLUSIVA VALE

Código do anunciante: SA0479 | Cód. Imovelweb: 2971947643

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por SA0479, sob o número WSJC24700070420. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038033-94.2023.8.26.0623 e código de verificação 1038033-94.2023.8.26.0623.



Comercial · 25m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 150.000**

Condomínio R\$ 280

Rua Euclides Miragaia , Centro, São José dos Campos



25 m<sup>2</sup> tot.



25 m<sup>2</sup> útil



1 Banheiro

Sala à venda, 24 m² por R\$ 150.000,00 - Centro - São José dos Campos/SP

Sala comercial de 24,5m², no edifício Vip Center no Centro.  
Ótima localização próximo a escritórios e comércio em geral.  
Toda reformada, com ar condicionado, cortina e piso porcelanato.

Ler descrição completa ▾

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar ↗

Saiba mais sobre este imóvel


 Áreas Privativas

Aceita Financiamento  
Ar condicionado

Informações do anunciante

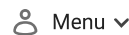
 **EXCLUSIVA VALE**

Código do anunciante: SA0485 | Cód. Imovelweb: 2973133049

 **Você tem algum problema com este anúncio?**

Este documento é cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-94.2023.8.26.0623 e código de verificação 1036033-94.2023.8.26.0623.





Conjuntos Comerciais e S... / Rua Euclides Miragaia

## Conjunto Comercial / Sala à venda, 29m² - Centro

**Super destaque**

sala/conjunto para comprar em

Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP

**Venda R\$ 175.000**

condomínio R\$ 355

IPTU R\$ 146



29 m<sup>2</sup> 1 vaga 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

**Reportar problema ou denunciar anúncio**

**Envie uma mensagem**

Nome

Telefono

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 175.000, Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

## Entendi

(12) 3307-... [ver telefone](#)



**Grupo Kaza Apolo**

Creci: 25027-J-SP

Código da oferta

No anunciante: V61822 | No ZAP: 2682686757

★★★★★ (4.2)

5 Avaliações ⓘ

♥ Favoritar

🔗 Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Conjunto Comercial / Sala à venda - Centro

Sala Comercial - Centro - Edifício Vip Center - 28,84m².

O Edifício Vip Center está localizado no Centro, possui fácil acesso às principais vias da cidade...

[Mostrar mais](#)

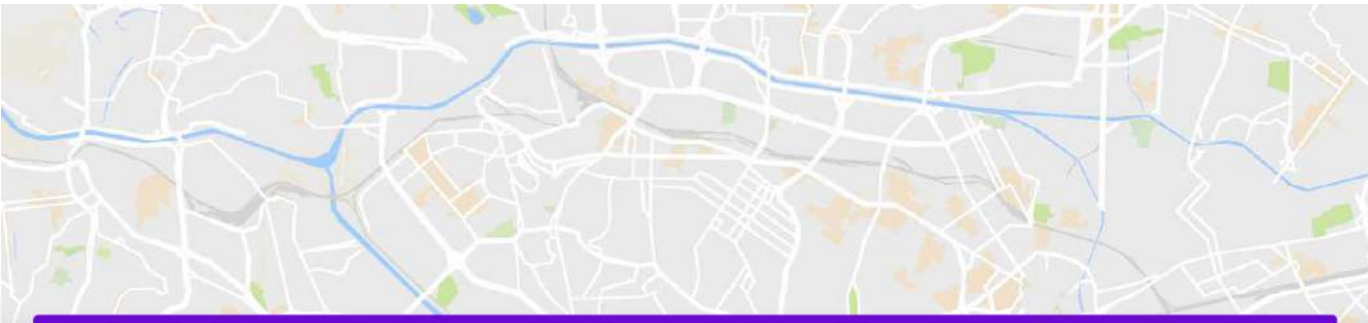
Simular Financiamento

🔔 Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (1.418)

## Conheça a região do bairro Centro

Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).



Conjuntos Comerciais e S... / Avenida Doutor Adhemar de Barros

Conjunto Comercial / Sala à venda, 32m² - Jardim São Dimas



Destaque

sala/conjunto para comprar em  
Avenida Doutor Adhemar de Barros - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP

Venda R\$ 170.000  
condomínio R\$ 412  
IPTU R\$ 64

32 m² 1 vaga 1 banheiro

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 170.000, Avenida Doutor Adhemar de Barros - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

WhatsApp

5 pessoas interessadas nesta oferta

JOSE RICARDO FERREIRA CASACA JUNIOR

Código da oferta

No anunciante: ZAP1442463 | No ZAP: 2437370406

Favoritar

Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Características Conjunto Comercial / Sala à venda - Jardim São Dimas

### IMÓVEL

Acesso para deficientes

Ar-condicionado

Armário embutido...

+ 2

Sala comercial no tradicional edifício Liberal Center, em São José dos Campos - SP. Andar alto - 14º andar. Imóvel com sol da manhã e com vista permanente para a Serra da Mantiqueira e Aeroporto. A sala tem 32 m² e é dividida em 5 ambientes: Sala de Espera (2 poltronas e mesa de apoio), Copa (frigobar e espaço para material de limpeza), Escritório (1 poltrona, mesa e duas cadeiras de atendimento), Sala de Reunião com ...

Mostrar mais

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (1)

## Conheça a região do bairro Jardim São Dimas

Avenida Doutor Adhemar de Barros - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).





Conjuntos Comerciais e S... / Avenida Doutor João Guilhermino

Conjunto Comercial / Sala à venda, 45m² - Centro



Destaque

sala/conjunto para comprar em  
Avenida Doutor João Guilhermino - Centro, São José dos Campos - SP

Venda R\$ 271.000  
condomínio R\$ 450  
IPTU R\$ 50



45 m² 1 vaga



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 271.000, Avenida Doutor João Guilhermino - Centro, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

 (12) 98158-... [ver telefone](#)

 WhatsApp



Pirâmide Imóveis SJC 

     (4.5)  
4 Avaliações 

Código da oferta

No anunciante: SA1031 | No ZAP: 2669376219

 Favoritar

 Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Conjunto Comercial / Sala à venda - Centro

Que lugar incrível! Esse espaço de 45m² é simplesmente perfeito. Duas salas bem distribuídas, uma recepção acolhedora, um banheiro e uma copa para as pausas merecidas. E o melhor de tudo, no segundo andar com direito a uma vaga de garagem. Isso é pura comodidade!

...

[Mostrar mais](#)

Simular Financiamento

 Criar alerta de imóveis similares

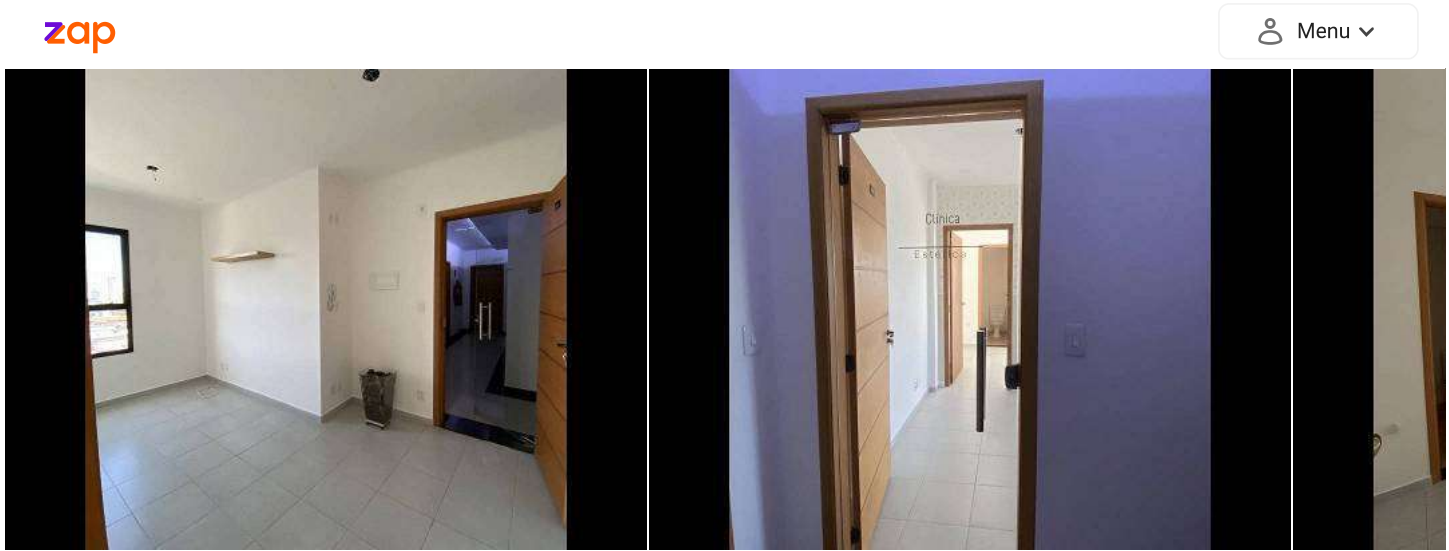
[Outras ofertas desse anunciante \(1.495\)](#)

Anunciante Oficial Zap 

 Ver mais ofertas desse anunciante

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por PIRÂMIDE IMÓVEIS SJC. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-94.2023.8.26.0623 e código 86660033ZW.



Conjuntos Comerciais e S... ▾ / Rua Euclides Miragaia

## Conjunto Comercial / Sala à venda, 38m² - Centro



Destaque

sala/conjunto para comprar em  
Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP

**Venda R\$ 235.000**  
condomínio R\$ 604  
IPTU R\$ 950

38 m² 1 vaga 1 banheiro 6º andar

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 235.000, Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

WhatsApp

RENATO PERALI

Código da oferta

No anunciante: 02YLTZDR | No ZAP: 2516569687

Favoritar

Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Conjunto Comercial / Sala à venda - Centro

Ótima sala comercial, bem arejada, pintura nova.

Região central, prédio com diversos tipos de atividades.

Ideal para clínicas médica, de estética etc. vaga de garagem coberta.

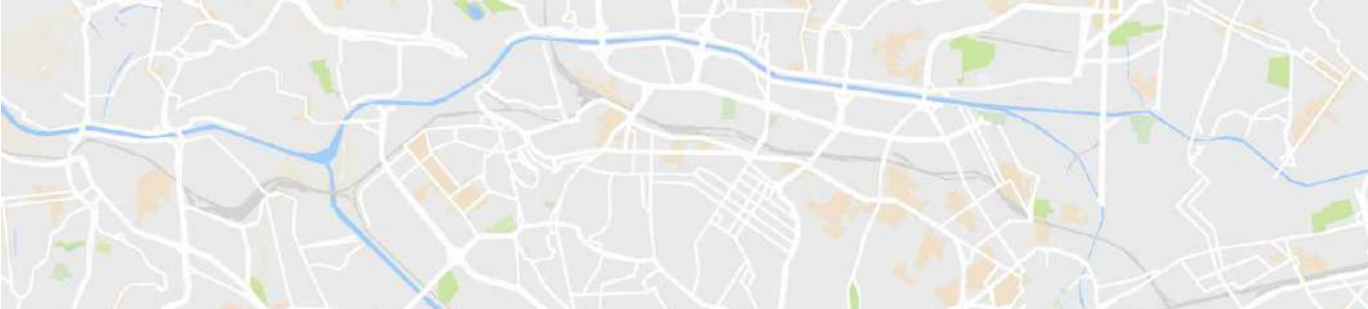
Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (3)

## Conheça a região do bairro Centro

Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP



Explore o mapa

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).





Conjuntos Comerciais e S... / Rua Euclides Miragaia

## Conjunto Comercial / Sala à venda, 38m² - Centro

sala/conjunto para comprar em  
Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP



**Venda R\$ 255.000**  
condomínio R\$ 530  
IPTU R\$ 909



38 m² 1 vaga 1 banheiro 6º andar

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 255.000, Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZAP Imóveis. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-94.2023.8.26.0673 e código 8660W3ZW.

(12) 98158-... [ver telefone](#)

WhatsApp



Pirâmide Imóveis SJC

★★★★★ (4.5)  
4 Avaliações

Código da oferta

No anunciante: SA0812 | No ZAP: 2673777195

Favoritar

Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Conjunto Comercial / Sala à venda - Centro

Ótima sala na região central para venda, perto do comercio local, Edifício conceituado, com ampla gama de atividades, sala bem arejada, uma anti-sala em drywall. Linda vista do centro, muitas janelas, uma vaga de garagem coberta.  
Agende uma visita!

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (1.495)

Anunciante Oficial Zap

Ver mais ofertas desse anunciante

## Conheca a região do bairro Centro

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).



Conjuntos Comerciais e S... / Vila Adyana

# Conjunto Comercial / Sala à venda, 42m² - Vila Adyana



Destaque

sala/conjunto para comprar em  
Vila Adyana, São José dos Campos - SP

Venda R\$ 230.000  
condomínio R\$ 695  
IPTU R\$ 106

O valor do m² deste imóvel está mais baixo que o da região! [ver valor](#)

42 m² 1 vaga 1 banheiro 6º andar

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

## Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 230.000, Vila Adyana, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Fale com o anunciante

(12) 3909-... [ver telefone](#)

WhatsApp



Kogake Empreendimentos Imobiliários Ltda

Creci: 19622-J-SP

★★★★★ (5.0)  
2 Avaliações

Código da oferta

No anunciante: SA1221 | No ZAP: 2635210593

Favoritar

Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

Características Conjunto Comercial / Sala à venda - Vila Adyana

IMÓVEL

Condomínio fechado

Elevador

Sala à venda no Edifício Med Center, com 42m² privativos divididos em dois ambientes com entradas independentes, com 1 banheiro completo (vaso sanitário e pia) com gabinete e pia ao lado. Conta com estrutura para ar condicionado, internet e câmeras.

...

Mostrar mais

Simular Financiamento

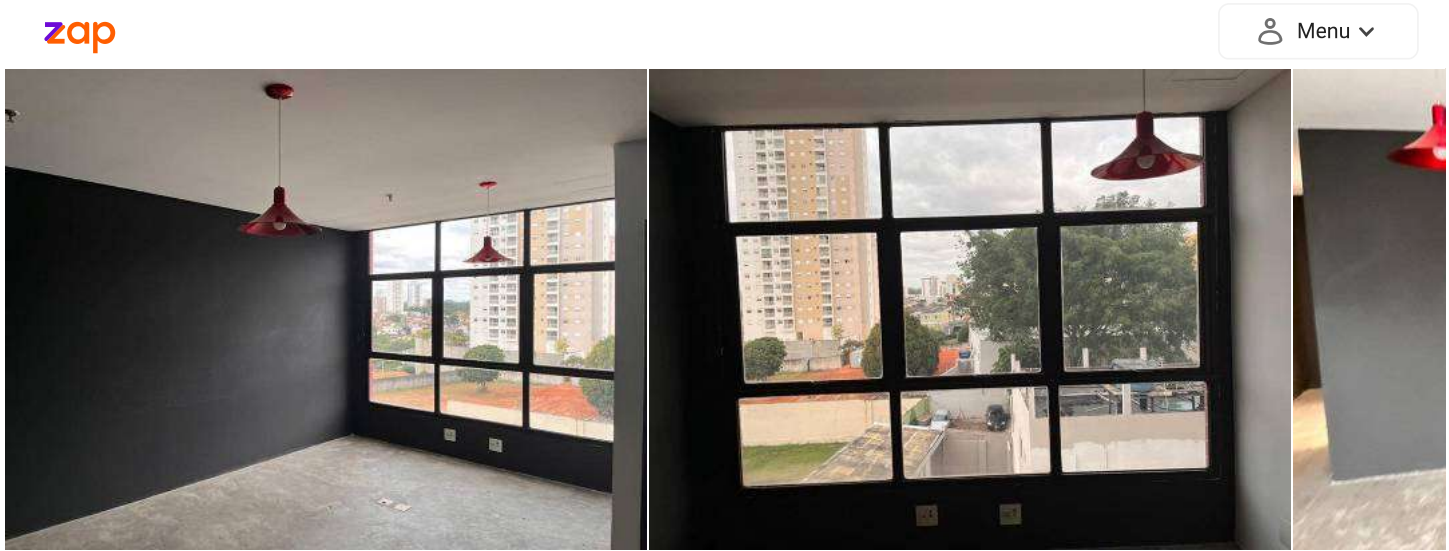
Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (929)

Anunciante Oficial Zap

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).





Conjuntos Comerciais e S... / Avenida Doutor Nelson D'Avila

Conjunto Comercial / Sala com 1 Quarto à venda, 44m² - Jardim São...

sala/conjunto para comprar em

Avenida Doutor Nelson D'Avila, 389 - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP

Venda R\$ 230.000  
condomínio R\$ 600  
IPTU R\$ 100

44 m²1 quarto2 vagas1 banheiro3º andar

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 230.000, Avenida Doutor Nelson D'Avila, 389 - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

 (12) 98806-... [ver telefone](#)

 WhatsApp



Satellite42

Código da oferta

No anunciante: 27312 | No ZAP: 2661532253

 Favoritar

 Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Conjunto Comercial / Sala com 1 Quarto à venda - Jardim São Dimas

A sala/conjunto está localizado no bairro Jardim São Dimas tem 44 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro

\*\*\*\*\*Sala Comercial - CENTRO - Comercial - 44,40m².

...

[Mostrar mais](#)

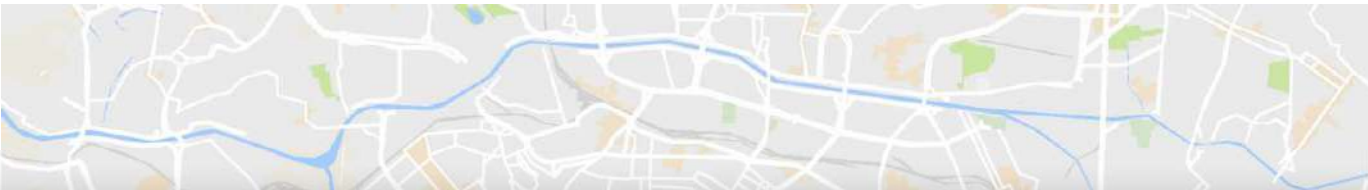
Simular Financiamento

 Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (121)

## Conheça a região do bairro Jardim São Dimas

Avenida Doutor Nelson D'Avila, 389 - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO

Carta Precatória Cível nº 1030773-94.2021.8.26.0577

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, instituição financeira devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, em que são executados **LUCASFER INSTALAÇÃO E COMÉRCIO DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA** e **OUTROS**, todos também qualificados, que se processa perante este ilustre juízo e privativo cartório, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho (fl.139), apresentar sua **MANIFESTAÇÃO** para expor e requerer o que segue.

Visando a efetividade e celeridade processual (CPC, arts. 4º e 6º), a exequente concorda com o laudo pericial (fls.78/135), para reconhecer os valores dos imóveis como **R\$ 278.664,00 (duzentos e setenta e oito mil, seiscientos e sessenta e quatro reais)** para o objeto da matrícula nº 121.119 e o valor de **R\$ 2.002.128,00 (dois milhões, dois mil reais e cento e vinte e oito centavos)** para o objeto da matrícula nº 35.344.

Cumprе acrescentar que o laudo pericial, além de ser produzido sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, é elaborado por profissional especializado da confiança do juízo que goza do princípio da imparcialidade pesando em seu favor, portanto, sua maior equidistância e independência em relação às partes. Isso porque, nomeado para exercer a função Auxiliar da Justiça (CPC, art. 149), é do perito judicial o encargo de assistir ao juiz na prova do fato que depende de seu conhecimento técnico (CPC, art. 156).

A insatisfação da parte executada (fls.144/172) quanto ao resultado da prova pericial não é hábil a colocá-la em dúvida, ainda mais quando se limitou a alegar que o valor destoa de “anúncios de venda de imóveis semelhantes” (fl.144), sem apontar nenhuma falha técnica na elaboração do laudo pela ilustre *expert*.



Em termos de prosseguimento do feito, **requer se digne Vossa Excelência a designar as datas da realização de leilão judicial eletrônico ou presencial**, na forma do artigo 879, inciso II, do Código de Processo Civil.

Por derradeiro, requer que todas as comunicações, intimações e as publicações na Imprensa Oficial sejam feitas exclusivamente em nome do advogado **Dr. Jorge Donizeti Sanchez – OAB/SP 73.055**, com escritório na Avenida Antônio Diederichsen, 400 – 7º Andar – Jardim América – CEP: 14.020-250 – Ribeirão Preto/SP.

Termos em que pede deferimento.

Ribeirão Preto, 30 de janeiro de 2024.

**Jorge Donizeti Sanchez**

OAB/SP 73.055	OAB/MG 146.662	OAB/PR 69.841	OAB/ES 23.902
OAB/RJ 186.878	OAB/RS 109.41	OAB/SC 55.613	OAB/GO 50.894-S
OAB/CE 45.240-A	OAB/DF 67.961	OAB/AL 18.432/A	OAB/MA 22.951-A

**Helga Lopes Sanchez**

OAB/SP 355.025  
OAB/MG 179.994  
OAB/PR 88.888  
OAB/ES 25.960  
OAB/RJ 203.750  
OAB/RS 109.573  
OAB/SC 55.612

**Rafael Barioni**

OAB/SP 281.098  
OAB/MG 132.391  
OAB/PR 70.345  
OAB/ES 23.901  
OAB/RJ 186.876  
OAB/RS 109.802  
OAB/SC 55.780



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

COMARCA DE TAUBATÉ

FORO DE TAUBATÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1016037-29.2018.8.26.0625**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
 Exequente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Executado: **Lucasfer Instalacao e Comercio de Produtos Siderurgicos Ltda e outros**  
 Prazo para Cumprimento: **30 dias**  
 Valor da Causa: **R\$ 604.297,98**

**DEPRECANTE:** JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE TAUBATÉ DA COMARCA DE TAUBATÉ

**DEPRECADO:** JUÍZO DE DIREITO DE UMA DAS VARAS CÍVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP.

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Eliza Amélia Maia Santos, MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro de Taubaté, Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

**FAZ SABER** ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

**FINALIDADE:** Avaliação dos imóveis objeto das matrículas nºs. 121.119 e 35.344, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos, por perito a ser nomeado pelo Juízo Deprecado, imóveis com endereços respectivamente em Rua Paulo Setúbal, nº 147 -Vila Ady Ana, Edf. Alpha Center, conjunto comercial nº21 e Av. Barbacena, antiga avenida sem denominação oficial – B. Tatetuba e Sapé, confrontando com área remanescente de propriedade de Serra Dourada S/A.

**ADVERTÊNCIA:** Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha **yvomr9** ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

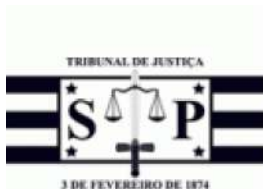
**PEÇAS A SEREM INSTRUÍDAS:** fls 1/7; fls 8/17; fls.33/42; fls 423/430; fls 431/436

**PROCURADOR(ES):** Dr(a). Jorge Donizeti Sanchez, OAB nº 73055/SP.

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual deprecia a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRASE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. Taubaté, 21 de

1016037-29.2018.8.26.0625



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE TAUBATÉ**  
**FORO DE TAUBATÉ**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,  
 Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tj.sp.jus.br


**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

outubro de 2021. Cristiane Monteiro, Escrivão Judicial I.

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




85870000002-2 90000185112-5 10590072929-2 49220211206-0

		<b>Governo do Estado de São Paulo</b> <b>Secretaria da Fazenda e Planejamento</b> <b>Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais</b>		<b>DARE-SP</b>	
<b>01 - Nome / Razão Social</b> Banco Santander (brasil) S.a.				<b>07 - Data de Vencimento</b> 06/12/2021	
<b>02 - Endereço</b> AVENIDA ANTONIO DIEDERICHSEN Ribeirão Preto SP				<b>08 - Valor Total</b> R\$ 290,00	
<b>03 - CNPJ Base / CPF</b> 90.400.888	<b>04 - Telefone</b> (16)3515-8500	<b>05 - Quantidade de Documentos Detalhe</b> 1		<b>09 - Número do DARE</b> <b>210590072929492</b>	
<b>06 - Observações</b> Foro Deprec: Foro De São José Dos Campos - Proc. Origem 1016937-29.2018.8.26.0625 - Foro De Taubaté				Emissão: 04/11/2021	
<b>10 - Autenticação Mecânica</b>				Via do Banco	

210590072929492-0001 			<b>Governo do Estado de São Paulo</b> <b>Secretaria da Fazenda e Planejamento</b>		<b>DARE-SP</b>		<b>01 - Código de Receita - Descrição</b> 233-1 Custas - taxa judiciária - cartas de ordem ou precatórias		<b>02 - Código do Serviço - Descrição</b> TJ - 1123302 - CARTAS PRECATÓRIAS		<b>19 - Qtde Serviços:</b> 1		
	<b>15 - Nome do Contribuinte</b> Banco Santander (brasil) S.a.				<b>03 - Data de Vencimento</b> 06/12/2021				<b>09 - Valor da Receita</b> R\$ 290,00		<b>12 - Acréscimo Financeiro</b> R\$ 0,00		
	<b>16 - Endereço</b> AVENIDA ANTONIO DIEDERICHSEN Ribeirão Preto SP				<b>04 - Cnpj ou Cpf</b> 90.400.888/0001-42				<b>10 - Juros de Mora</b> R\$ 0,00		<b>13 - Honorários Advocatórios</b> R\$ 0,00		
	<b>17 - Observações</b> Foro Deprec: Foro De São José Dos Campos - Proc. Origem 1016937-29.2018.8.26.0625 - Foro De Taubaté				<b>05 -</b>		<b>07 - Referência</b>		<b>11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração</b> R\$ 0,00		<b>14 - Valor Total</b> R\$ 290,00		
<b>18 - Nº do Documento Detalhe</b> 210590072929492-0001 Emissão: 04/11/2021						<b>08 -</b>							

85870000002-2 90000185112-5 10590072929-2 49220211206-0

		<b>Governo do Estado de São Paulo</b> <b>Secretaria da Fazenda e Planejamento</b> <b>Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais</b>		<b>DARE-SP</b>	
<b>01 - Nome / Razão Social</b> Banco Santander (brasil) S.a.				<b>07 - Data de Vencimento</b> 06/12/2021	
<b>02 - Endereço</b> AVENIDA ANTONIO DIEDERICHSEN Ribeirão Preto SP				<b>08 - Valor Total</b> R\$ 290,00	
<b>03 - CNPJ Base / CPF</b> 90.400.888	<b>04 - Telefone</b> (16)3515-8500	<b>05 - Quantidade de Documentos Detalhe</b> 1		<b>09 - Número do DARE</b> <b>210590072929492</b>	
<b>06 - Observações</b> Foro Deprec: Foro De São José Dos Campos - Proc. Origem 1016937-29.2018.8.26.0625 - Foro De Taubaté				Emissão: 04/11/2021	
<b>10 - Autenticação Mecânica</b>				Via do Contribuinte	



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL  
04/11/2021 - AUTOATENDIMENTO - 11.01.29  
6504806504 SEGUNDA VIA 0010

## COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: SANCHEZ E SANCHEZ S ADVOG  
AGENCIA: 6504-8 CONTA: 2.420-1

Convenio SEFAZ/SP-AMBIENTEPAG  
Codigo de Barras 85870000002-2 90000185112-5  
10590072929-2 49220211206-0  
Banco do Brasil 001  
AGÊNCIA DE RECOLHIMENTO: 6504  
TERMINAL DE RECOLHIMENTO: 6504  
CANAL DE PAGAMENTO: Internet  
HORÁRIO DA TRANSAÇÃO: 10:59:26  
DATA DA TRANSAÇÃO: 04/11/2021

DARE-SP/GNRE - SEFAZ/SP

Data do pagamento 04/11/2021  
Nr de controle- Dare-SP 210590072929492  
Valor Total 290,00

COMPROVANTE DE PAGAMENTO EMITIDO DE ACORDO COM A  
PORTARIA CAT 126 DE 16/09/2011 E AUTORIZADO PELO  
PROCESSO SF 38-9078843/2001.

DOCUMENTO: 110408  
AUTENTICACAO SISBB: B.9C7.685.4F7.DB4.9A3





**TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São José dos Campos

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, PARQUE RESIDENCIAL AQUARIUS -  
CEP 12246-260, FONE: 12 3205-1526, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP -  
E-MAIL: SJCAMPOS5CV@TJSP.JUS.BR

## DESPACHO

Processo: **1030773-94.2021.8.26.0577 - Carta Precatória Cível**  
 Reqte **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Reqdo **Lucasfer Instalacao e Comercio de Produtos Siderur e outros**

**Juiz(íza) de Direito: Dr(a). Ana Paula Theodosio de Carvalho**

FERRAZ, 1) Para a avaliação do imóvel, nomeio CARLA SALOMONE MARCONDES

**Cadastre-se-a no Portal de Auxiliares da Justiça, gerando-lhe senha para acesso aos autos.**

**2) Então, intime-se o Expert, por e-mail, para estimar honorários.**

Após a vinda do valor, ciência às partes e tornem-me para fixação.

3) Oportunamente, intime-se a parte credora (fl. 455, dos autos de origem), para o depósito.

**3.1)** Com o depósito, intime-se o *Expert* para início dos trabalhos periciais.

O laudo deverá ser entregue em 30 dias da data designada para visita ao imóvel (art. 465, CPC/2015).

Roga-se ao *Expert* que, quando protocolar petição designando a data nos autos, comunique o fato à Serventia, por e-mail, para evitar prejuízo na intimação das partes.

Int.

São José dos Campos, 19 de novembro de 2021.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

**Processo Digital nº:** 1030773-94.2021.8.26.0577  
**Classe – Assunto:** Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação  
**Requerente:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.  
**Requerido:** Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

Carla Salomone Marcondes Ferraz, Bacharel em Matemática, MBA em Administração, Especializada em Engenharia de Avaliações, inscrita no CRECI/SP número 188619, inscrita no CNAI, Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, número 25052, regulamentado pelo COFECI, resolução número N° 1.066/2007, publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192, honrada por V. Exa. para funcionar como Perita do Juízo nos Autos do processo em epígrafe, em cumprimento ao r. Despacho de fls. 24, após exame detalhado dos Autos, vem mui respeitosamente submeter à superior consideração de V. Exa. o arbitramento dos honorários respectivos, totalizando:

**R\$ 8.000,00**

(oito mil reais) nesta data.

Em respeitoso apreço a este r. Juízo, esta Perita vem justificar seus honorários com base em 32 (trinta e duas) horas técnicas, compreendendo deslocamento para realização de diligência aos imóveis da lide, estudo e planejamento, pesquisa amostral, cálculos, aplicação de metodologia de avaliação pertinente, preparação dos dois pertinentes laudos técnicos de avaliação um para cada imóvel da lide, esclarecimentos posteriores, se houver.

As horas técnicas propostas estão distribuídas em atividades conforme segue:

**Matrícula 121.119 (sala comercial):**

• Realização de vistoria no imóvel da lide (incluídos deslocamentos).	2h
• Planejamento e pesquisa do rol amostral, cálculo e aplicação do método de avaliação.	3h
• Elaboração do laudo pericial e esclarecimentos posteriores.	8h
• <b>Total de horas para homologação</b>	<b>13 horas</b>
○ Proposta de honorários nesta data:	R\$ 3.250,00
○ Valor unitário da hora técnica R\$ 3.250,00 / 13 h	R\$ 250,00*

\* Fonte: E-book “Honorários sobre Serviços de Avaliação Imobiliária-Manual de Orientação”, CNAI, agosto 2020, Sistema Cofeci-Creci;

**Matrícula 35.344 (terreno com edificação comercial):**

• Realização de vistoria no imóvel da lide (incluídos deslocamentos).	2h
• Planejamento e pesquisa do rol amostral, cálculo e aplicação do método de avaliação.	5h
• Elaboração do laudo pericial e esclarecimentos posteriores.	12h
• <b>Total de horas para homologação</b>	<b>19 horas</b>
○ Proposta de honorários nesta data:	R\$ 4.750,00
○ Valor unitário da hora técnica R\$ 4.750,00 / 19h	R\$ 250,00*

\* Fonte: E-book “Honorários sobre Serviços de Avaliação Imobiliária-Manual de Orientação”, CNAI, agosto 2020, Sistema Cofeci-Creci;

De modo a atender o que dispõe o Art. 474 do NCPC, informa que os Patronos das Partes devem apontar, seus telefones de contato atualizados, bem como os dos Assistentes Técnicos, porventura indicados.

Por fim, requer, respeitosamente, a V. Exa. prosseguimento do feito com a homologação da verba honorária requerida e consequente depósito em cartório para que possa dar início aos trabalhos periciais em tela.

N. Termos,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 23 de novembro de 2021.



*Carla Salomone Marcondes Ferraz*  
*Perita do Juízo*



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

COMARCA de São José dos Campos

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, PARQUE RESIDENCIAL AQUARIUS - CEP  
12246-260, FONE: 12 3205-1526, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP - E-MAIL:  
SJCAMPOS5CV@TJSP.JUS.BR

**DESPACHO**

Processo: **1030773-94.2021.8.26.0577 - Carta Precatória Cível**  
Repte **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
Reqdo **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

Juiz(íza) de Direito: **Dr(a). Ana Paula Theodosio de Carvalho**

Fls. 35/37: Diante da impugnação da parte requerente quanto ao valor do trabalho pericial (fls. 29/31: R\$ 8.000,00) e diante da proposta apresentada pelo requerente (R\$ 2.200,00), determino o **retorno dos autos à Perita**, para que se manifeste, no prazo de 10 dias.

Após, tornem os autos à conclusão para fixação do valor.

Int.

São José dos Campos, 07 de junho de 2022.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

**Processo Digital n°:** 1030773-94.2021.8.26.0577  
**Classe – Assunto:** Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação  
**Requerente:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.  
**Requerido:** Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

Carla Salomone Marcondes Ferraz, Bacharel em Matemática, MBA em Administração, Especializada em Engenharia de Avaliações, inscrita no CRECI/SP número 188619, inscrita no CNAI, Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, número 25052, regulamentado pelo COFECI, resolução número N° 1.066/2007, publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192, honrada por V. Exa. para funcionar como Perita do Juízo nos Autos do processo em epígrafe, em cumprimento ao r. Despacho de fls. 39, vem prestar esclarecimentos a cerca da impugnação da parte Autora à proposta de honorários periciais (autos fls. 35/37).

Em síntese, a Parte Autora contesta o valor apresentado pela Perita alega então que o CNJ, Conselho Nacional de Justiça, em 2016 na Resolução de número 232, para os casos em que a parte fosse beneficiária de justiça gratuita os honorários devem ser R\$ 430,00 para imóveis urbanos e R\$ 530,00 para imóveis rurais, cerca de dez vezes o proposto pela Perita. Continua alegando que a Defensoria Pública do Estado de SP e o CREA também determinaram o valor de R\$ 345,44 para avaliação de imóveis.

Por fim, afirma que a perícia é de baixa complexidade, que se trata de imóveis comerciais simples, e propõe o valor de R\$2.200,00 (dois mil e duzentos reais), que representa quatro vezes o valor determinado para os casos de avaliação de imóveis em processos de Justiça Gratuita.

A impugnação apresentada ao valor arbitrado deixa de apresentar qualquer fundamentação técnica que justifique sua redução, cada processo tem sua peculiaridade e dificuldade, cuja avaliação técnica é de conhecimento da *expert*.

A analogia que a Parte faz entre o montante proposto como honorários periciais pela Perita, e o valor da ajuda de custo de R\$ 430,00 no caso de avaliações realizadas em processos de Justiça Gratuita é descabida.

A Perita vem esclarecer que o trabalho pericial em tela se trata de duas avaliações de imóveis comerciais, ou seja, são dois laudos periciais.

Serão duas diligências, duas pesquisas amostrais, dois cálculos matemáticos, elaboração de dois laudos e esclarecimentos posteriores. Os imóveis não possuem nenhuma similaridade e estão localizados em bairros distintos.

O primeiro é imóvel comercial, parecendo galpão, em terreno de aproximadamente 450m<sup>2</sup> de área, em rua movimentada da cidade, o que requer muito cuidado na escolha da metodologia, do rol amostral e da homogeneização. O segundo é sala comercial em bairro

central desta cidade.

A proposta ofertada foi toda baseada nas recomendações do CNAI, Conselho Nacional de Avaliações de Imóveis, que orienta a formulação da proposta com base nas horas despendidas e sugere o valor hora de R\$ 315,00 (trezentos e quinze reais, em 2020)<sup>1</sup>, *in verbis*:

“Os honorários devem ser orçados e propostos em função do tempo previsto a ser despendido nas atividades de vistoria do imóvel e seu entorno, obtenção de amostras, análise de documentos, obtenção de certidões, análise e conferência de dados, cálculos, redação do relatório e do PTAM, e do Laudo Pericial, nos casos em que o Avaliador funcione como perito do juízo. O tempo deve ser computado desde a saída do profissional de seu local de trabalho, ou residência, até o seu retorno. Na esfera judicial, o Avaliador deve computar também o tempo de idas e vindas ao Fórum, participação em audiências (em caso de processos físicos), diligências, respostas às intimações de manifestação nos autos, impugnações de honorários, esclarecimentos, entre outros. A fim de evitar impugnações à proposta de honorários, e a consequente necessidade de justificá-los, o tempo deve ser expresso em horas técnicas, de maneira detalhada, seja em processos privados ou judiciais.”

(...)

As horas técnicas propostas foram distribuídas e detalhadas em atividades conforme segue:

---

<sup>1</sup> Fonte: E-book “Honorários sobre Serviços de Avaliação Imobiliária-Manual de Orientação”, CNAI, agosto 2020, Sistema Cofeci-Creci;



**Matrícula 121.119 (sala comercial):**

• Realização de vistoria no imóvel da lide (incluídos deslocamentos).	2h
• Planejamento e pesquisa do rol amostral, cálculo e aplicação do método de avaliação.	3h
• Elaboração do laudo pericial e esclarecimentos posteriores.	8h
• <b>Total de horas para homologação</b>	<b>13 horas</b>
○ Proposta de honorários nesta data:	R\$ 3.250,00
○ Valor unitário da hora técnica R\$ 3.250,00 / 13 h	R\$ 250,00*

\* Fonte: E-book “Honorários sobre Serviços de Avaliação Imobiliária-Manual de Orientação”, CNAI, agosto 2020, Sistema Cofeci-Creci;

**Matrícula 35.344 (terreno com edificação comercial):**

• Realização de vistoria no imóvel da lide (incluídos deslocamentos).	2h
• Planejamento e pesquisa do rol amostral, cálculo e aplicação do método de avaliação.	5h
• Elaboração do laudo pericial e esclarecimentos posteriores.	12h
• <b>Total de horas para homologação</b>	<b>19 horas</b>
○ Proposta de honorários nesta data:	R\$ 4.750,00
○ Valor unitário da hora técnica R\$ 4.750,00 / 19h	R\$ 250,00*

\* Fonte: E-book “Honorários sobre Serviços de Avaliação Imobiliária-Manual de Orientação”, CNAI, agosto 2020, Sistema Cofeci-Creci;

O valor da hora técnica proposto pela Perita (R\$ 250,00) já considera uma redução de 20% em relação ao valor sugerido pelo CNAI em 2020 (R\$ 315,00). E ainda, como referência, este valor é 50% inferior ao valor da hora técnica sugerida pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de

Perícias de Engenharia de São Paulo)<sup>2</sup>, para perícias de engenharia que incluem também as perícias de avaliações imobiliárias.

É importante ressaltar, que o valor total dos honorários periciais cobre um número estimado de horas técnicas trabalhadas que correspondem a um terço de remuneração para a Perita, e dois terços de despesas administrativas e impostos.

A proposta ofertada pela parte impugnante de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) resulta, se considerarmos o valor de R\$ 250,00 reais por hora técnica trabalhada, num total de 8,8 horas técnicas remuneradas. O que não é razoável, uma vez que somente as diligências irão consumir metade deste montante.

Estando certa de que a verba ora arbitrada é justa, razoável e proporcional com a complexidade da matéria em tela, no entanto, a Perita concorda com o parcelamento deste valor em duas vezes iguais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada parcela, totalizando ao final R\$ 8.000 (oito mil reais), com início dos trabalhos após o depósito em cartório da última parcela.

Por fim, tendo esclarecido os questionamentos da Parte, requer respeitosamente a homologação da verba honorária deixando, todavia, a última palavra para Vossa Excelência, que decerto sabiamente fará a verdadeira justiça.

<sup>2</sup> <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1650989637-Regulamento%20de%20Honorarios%20aprovado%20em%2012.04.2022.pdf>

Segue a juntada destes esclarecimentos aos Autos para que produzam os seus efeitos.

N. Termos,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 20 de junho de 2.022.



*Carla Salomone Marcondes Ferraz*  
*Perita do Juízo*


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

COMARCA de São José dos Campos

5ª VARA CÍVEL

 AVENIDA SALMÃO, 678, PARQUE RESIDENCIAL AQUARIUS -  
 CEP 12246-260, FONE: 12 3205-1526, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP -  
 E-MAIL: SJCAMPOS5CV@TJSP.JUS.BR

**DESPACHO**

Processo: **1030773-94.2021.8.26.0577 - Carta Precatória Cível**  
 Parte Ativa: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Parte Passiva: **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

 Juiz(íza) de Direito: **Dr(a). EDUARDO DE FRANCA HELENE**

Fls. 43/48: Fixo em R\$ 8.000,00 os honorários periciais definitivos, conforme estimativa, observando-se que se trata de avaliação de dois imóveis.

Nos termos do art. 38, § 4º, das NSCGJ, "*serão inseridos no Portal de Auxiliares da Justiça, no campo de cadastro da nomeação, os valores dos honorários sempre que o magistrado fixá-los de forma definitiva em cada processo*". **Providencie, pois, a Serventia a anotação.**

Cumpram-se, no mais, itens 3 e seguintes de fl. 24.

Int.

São José dos Campos, 24 de agosto de 2022.



EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 5ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE **SÃO JOSE DOS CAMPOS**, ESTADO DE SÃO PAULO.

1030773-94.2021.8.26.0577

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, instituição financeira devidamente qualificada nos autos da ação em epígrafe em que contende com **LUCASFER COMERCIO E INDUSTRIA LTDA EPP**, que se processa perante este D.D. Juízo e Privativo Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada da inclusa guia de depósito dos Honorários Periciais, conforme fls. 53.

Requer-se, por fim, que todas as intimações sejam realizadas em nome do **Dr Jorge Donizeti Sanchez – OAB/SP. 73.055**, no endereço sito à Avenida Antônio Diederichsen, No. 400, 7º andar, salas 701/710, Jardim América, Ribeirão Preto/SP., Cep: 14.020-250, sob pena de nulidade.

Termos em que, pede deferimento,

Ribeirão Preto, 16 de novembro de 2022

*Jorge Donizeti Sanchez*

<i>OAB/SP</i> 73.055	<i>OAB/MG</i> 146.662	<i>OAB/PR</i> 69.841	<i>OAB/ES</i> 23.902
<i>OAB/RJ</i> 186.878	<i>OAB/RS</i> 109.41	<i>OAB/SC</i> 55.613	<i>OAB/GO</i> 508.494-S
<i>OAB/CE</i> 45.240-A	<i>OAB/DF</i> 67.961	<i>OAB/AL</i> 18.432/A	<i>OAB/MA</i> 22.951-A

*Helga Lopes Sanchez*  
OAB/SP 355.025

*Rubens Zampieri Filardi*  
OAB/SP 212.825

*Rafael Barioni*  
OAB/SP 281.098



Identificação no Extrato: **SISPAG FORNECEDORES**

**Dados da conta a ser debitada:**

Agência: 0174      Conta: 44397 - 8  
Nome: **Stellmar** Servicos de Cobranca

**Dados do pagamento:**

CPF/CNPJ: 51174001000193  
Nome do favorecido: SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
CPF/CNPJ do pagador: 10.632.080/0001-51  
Representação numérica  
do código de barras: 00190 00009 02836 585014 06883 461177 7 92260000800000  
Valor pago: R\$ 8.000,00  
Data de vencimento: 10/01/2023  
Informações fornecidas  
pelo pagador:

Pagamento efetuado em 14.11.2022 às 14:36:09, via Sispag, CTRL 054778815000860

**Autenticação:**

7FB3AC381D72C1A0AF3E76F57C9C0DE0AB868D80

\* O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

Cortar aqui













Sé - CEP: 01016-040 - São Paulo/SP





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 12ª Câmara de Direito Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73 - Pátio do Colégio - 4º andar - Sala 407 -  
 Sé - CEP: 01016-040 - São Paulo/SP - 3292-4900 r2212

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2224245-91.2022.8.26.0000**  
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Cédula de Crédito Bancário**  
 Agravante: **Banco Santander (Brasil) S/A**  
 Agravado: **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**  
 Relator(a): **HEITOR LUIZ FERREIRA DO AMPARO**  
 Órgão Julgador: **12ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em **24/01/2023**.

São Paulo, 27 de janeiro de 2023.

\_\_\_\_\_  
 Fabiana Maria Chizzotti Caron Lazaretti - Matrícula: M1304025  
 Escrevente Técnico Judiciário

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577  
Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.  
Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

*Carla Salomone Marcondes Ferraz*, honrada por V. Exa. para funcionar como Perita do Juízo nos Autos do processo em epígrafe, em cumprimento ao despacho de fls. 49, vem mui respeitosamente informar haver dado início aos trabalhos periciais, e requerer agendamento de diligência para vistoria dos imóveis objeto da lide, conforme segue:

**Primeira diligência (Mat. 35.344)**

Local: Av. Barbacena número 974, Jardim São Jorge, São José dos Campos, SP.  
Horário: 9h.  
Data: 11 de abril de 2023.

**Segunda diligência (Mat. 121.119)**

Local: Rua Paulo Setúbal 147, sl 21, Jardim São Dimas, São José dos Campos, SP.  
Horário: por volta de 10h30min. (dependerá do tempo de duração da primeira diligência) .  
Data: 11 de abril de 2023.

Por fim, a Perita requer que a parte Requerida providencie acesso aos imóveis no dia e hora acima aprazados.

Com os votos da mais alta estima e distinta consideração.

N. Termos, P. Deferimento.

São José dos Campos, 1 de março de 2.023.



*Carla Salomone Marcondes Ferraz*

*Perita do Juízo*

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577

Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

*Carla Salomone Marcondes Ferraz*, honrada por V. Exa. para funcionar como Perita do Juízo nos Autos do processo em epígrafe, em cumprimento ao despacho de fls. 49, vem mui respeitosamente informar e requerer:

- Informa que as partes não compareceram na diligência no dia e hora agendados na petição de fls. 69;
- A Perita não conseguiu adentrar em um dos imóveis;
- Isto posto, requer seja deferido o reagendamento da diligência, conforme abaixo:

**Primeira diligência (Mat. 35.344)**

Local: Av. Barbacena número 974, Jardim São Jorge, São José dos Campos, SP.  
Horário: 9h.  
Data: 30 de junho de 2023.

**Segunda diligência (Mat. 121.119)**

Local: Rua Paulo Setúbal 147, sl 21, Jardim São Dimas, São José dos Campos, SP.  
Horário: por volta de 10h30min. (dependerá do tempo de duração da primeira diligência) .  
Data: 30 de junho de 2023.

Por fim, a Perita requer que a parte Requerida providencie acesso aos imóveis no dia e hora acima aprazados.

Com os votos da mais alta estima e distinta consideração.

N. Termos, P. Deferimento.

São José dos Campos, 13 de abril de 2.023.



*Carla Salomone Marcondes Ferraz*

*Perita do Juízo*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**5ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Parque Residencial Aquarius - CEP 12246-260, Fone: 12 3205-1526, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos5cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO**

Processo nº: **1030773-94.2021.8.26.0577 - Carta Precatória Cível**  
 Parte Ativa: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Parte Passiva: **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em triagem de rotina, encontrei os autos na fila da Conclusão, equivocadamente, razão pela qual os removi de lá e os enviei para a fila em que deveria estar para prosseguimento da ação. Nada Mais. São José dos Campos, 15 de julho de 2023. Eu, Roberto Layaun Chiappeta, Coordenador.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577

Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

*Carla Salomone Marcondes Ferraz*, honrada por V. Exa. para funcionar como Perita do Juízo nos Autos do processo em epígrafe, em cumprimento à intimação para entrega do laudo, vem mui respeitosamente informar e requerer:

- Informa ter retornado de viagem internacional por motivos supervenientes;
- Informa estar aguardando documentação complementar sobre as imóveis e sobre o rol amostral;
- Requer, respeitosamente, dilação de prazo de 15 dias para entrega do referido laudo pericial;

Com os votos da mais alta estima e distinta consideração.

N. Termos, P. Deferimento.

São José dos Campos, 6 de outubro de 2.023.



*Carla Salomone Marcondes Ferraz*

*Perita do Juízo*

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

**Processo Digital n°: 1030773-94.2021.8.26.0577**

**Requerente:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

**Requerido:** Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

*Carla Salomone Marcondes Ferraz*, bacharel em Matemática, MBA em Administração, inscrita no CRECI número 188619, inscrita no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, CNAI , sob o número 25.052, honrada por V. Exa. para funcionar como Perita do Juízo nos Autos do processo em epígrafe, após ser compromissada, vem apresentar seu Laudo Pericial na forma que se segue, e aproveita a oportunidade para requerer, respeitosamente, a expedição em favor desta Perita, de 50% (cinquenta por cento) dos honorários fixados, fls. 49, e depositados aos autos da fl. 58 a 61. E ainda, para tanto, requer juntada em anexo do Formulário **MLE** preenchido, em observância aos termos do comunicado conjunto do DJE nº 1514/2019 de 10/09/2019.

N. termos,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 20 de novembro de 2023.

*[Signature]*

*Carla Salomone Marcondes Ferraz*  
*Perita do Juízo*

**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): 1001770-60.2022.8.26.0577**Nome do beneficiário do levantamento:** CARLA SALOMONE MARCONDES FERRAZ**CPF/CNPJ:** 957.289.707-10**Tipo de Beneficiário:**☐ Parte☐ Advogado – OAB/\_\_\_\_ nº\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_☒ Terceiro**Tipo de levantamento:** ☒ Parcial 50%☐ Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** da fl. 58 a 60.**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** um depósito de R\$ 8.000,00, que corresponde a 100% do valor.**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];☐ 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:** CARLA SALOMONE MARCONDES FERRAZ**CPF/CNPJ do titular da conta:** 957.289.707-10**Banco:** Banco do Brasil **Código do Banco:** 001**Agência:** 0175-9**Conta nº:** 125.126-0**Tipo de Conta:** ☒ Corrente ☐ Poupança**Observações:**



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577

Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

## LAUDO PERICIAL

CÁLCULO AVALIATÓRIO DO JUSTO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DE SALA COMERCIAL EM EDIFÍCIO (I1) E GALPÃO NA AVENIDA BARBACENA (I2).



Fig. 1 e 2: Imóveis da lide – I1 (esquerda), sala comercial localizada à Rua Paulo Setúbal, no. 147, sl. 21, bairro Jd. São Dimas, SJC, SP, com uma vaga na garagem, mat. 121.119; e, I2 (direita), localizado à Av. Barbacena, no. 974, bairro Jd. Ismênia, SJC, SP, mat. 35.344.

### JUSTO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DOS IMÓVEIS:

#### I1 (sala comercial):

**R\$ 278.664,00**

(duzentos e setenta e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais), na data de novembro de 2023;

#### I2 (galpão):

**R\$ 2.002.128,00**

(dois milhões dois mil cento e vinte e oito reais), na data de novembro de 2023;

## 1. INTRODUÇÃO

A MM. Dra. Juíza Condutora do Feito, no r. Despacho de fls. 24 dos Autos, defere a produção de prova pericial para avaliação do justo valor de mercado para venda dos imóveis de matrículas nºs. 121.119 e 35.344 para a presente data, conforme carta precatória do processo de número 1016037-29.2018.8.26.0625, que consta da fl. 1 neste processo, *in verbis*:

(...)

1) Para a avaliação do imóvel, nomeio CARLA SALOMONE MARCONDES FERRAZ;

(...)

## 2. OBJETIVO

O objetivo do trabalho pericial é o cálculo do justo valor de mercado para venda nesta data para os imóveis de matrículas nºs. 121.119 (sala comercial- I1) e 35.344 (galpão – I2).

## 3. RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

- b) Para o presente trabalho foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c) A Perita inspecionou pessoalmente as propriedades avaliadas e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos desta avaliação.
- e) O presente trabalho foi elaborado em consonância às normas NBR 14653, parte 1, “Procedimentos Gerais” e, parte 2, “Imóveis Urbanos”;

#### 4. DA DILIGÊNCIA

No dia 11 de abril de 2023, às nove horas da manhã, a Perita compareceu ao endereço do imóvel da lide, tipo galpão, à Av. Barbacena, no. 974, bairro Jd. Ismênia, SJC, SP, mat. 35.344, conforme agendamento publicado aos autos. As partes não estavam presentes, no entanto, o Sr. Reginaldo Andrade (inquilino) recebeu a Perita. Foram realizadas medições, fotos do local e fotos do projeto de arquitetura com a planta baixa apresentado pelo Sr. Reginaldo.

Neste mesmo dia, em seguida, a Perita dirigiu-se ao segundo imóvel, sala comercial, à Rua Paulo Setúbal, no. 147, sl. 21, bairro Jd. São Dimas, SJC, SP, mat. 121.119. Lá também as partes não estavam

representadas e, nesta ocasião não foi possível ter acesso ao segundo imóvel, sendo então, necessário reagendar a diligência.

No dia 30 de junho, a Perita retornou ao imóvel (I1), sala comercial, situada à Rua Paulo Setúbal, no. 147, sl. 21, bairro Jd. São Dimas, SJC, SP, às 9h da manhã, conforme publicação aos autos, e foi recebida pela representante da parte Requerida, Sra. Nilvania. Desta vez, a Perita pode entrar no imóvel, fazer medições e tirar fotos. Com duração de 2 horas, a perícia foi encerrada às 11h (onze horas da manhã).

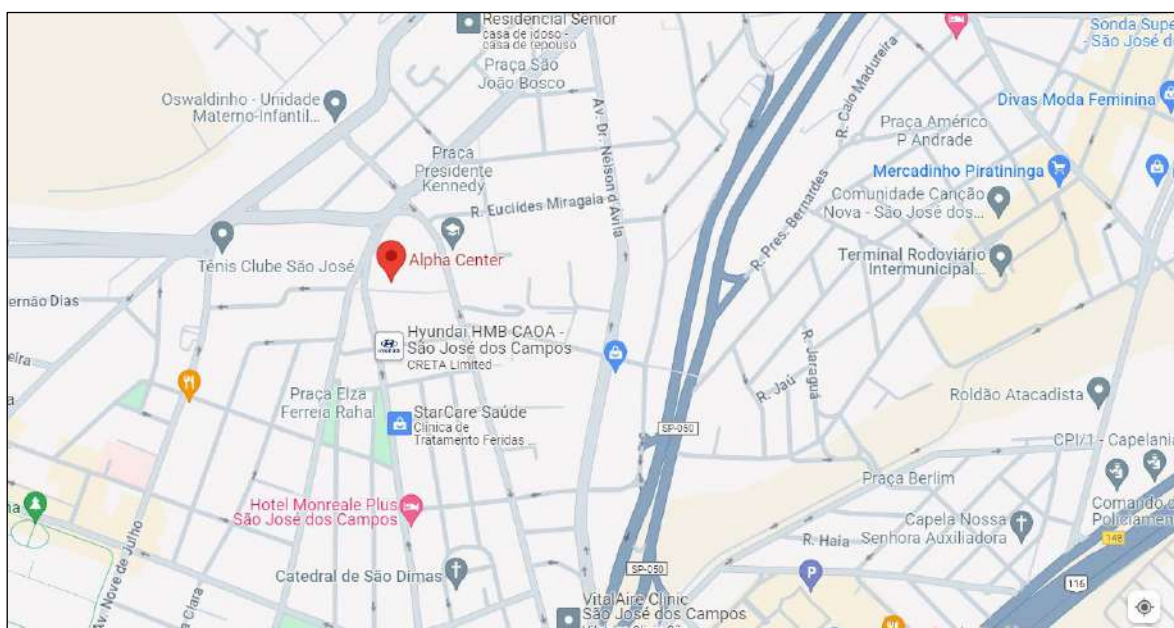
## 5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DA LIDE

### 5.1 IMÓVEL MATRÍCULA. 121.119

Está situado à Rua Paulo Setúbal, no. 147, sl. 21, bairro Jd. São Dimas, SJC, SP. Trata-se de uma sala comercial de 67,75 m2 de área privativa total equivalente (descrição no “croqui” abaixo), escritura de matrícula 121.119, inscrição municipal, 11.0010.0023.0002.

Está localizado na malha urbana da cidade, com toda a infraestrutura pública, em avenida asfaltada, área de zoneamento CM, Centralidade Municipal (Centro Expandido). O bairro é predominantemente residencial, com comércio local, porém vizinha ao Centro, por isso, denominado Centro Expandido. O imóvel da lide fica em frente ao antigo Fórum e a rua é sem saída. Fica próximo à Rodovia Presidente Dutra e à Via Oeste.





**Fig. 3 Mapa da região circunvizinha ao Imóvel da Lide. O balão vermelho representa o mesmo. A Via Oeste e a Rodovia Presidente Dutra são próximas, assim como a região central da cidade.**

O imóvel da lide está localizado em edificação comercial, com idade aparente de 30 anos, bem conservado, possui pequena copa e um WC, com uma vaga de garagem na mesma escritura do imóvel. O prédio tem portaria 24 horas, dois elevadores sociais. Cada andar com duas salas comerciais, e um total de 10 (dez andares) e uma cobertura.

As figuras abaixo, ilustram o que está acima descrito:



**Fig. 4 – Entrada**



**Fig. 5 - Portaria**



Fig. 6 – Portaria

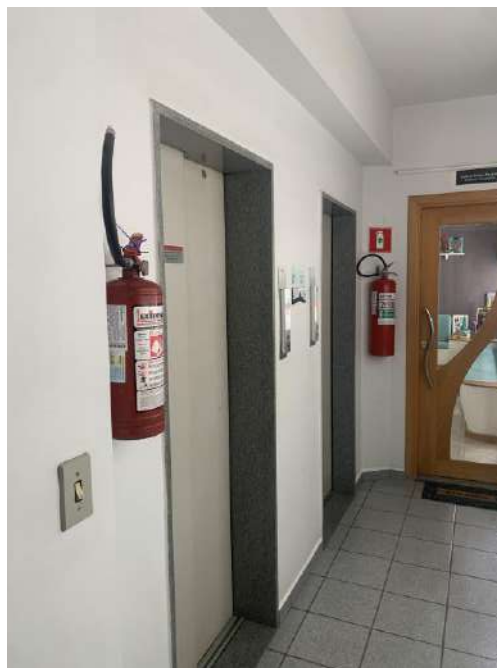


Fig. 7 – Hall dos elevadores



Fig. 8 – Porta de entrada da unidade.



Fig. 9 – Salão.





Fig.10 - Banheiro.



Fig. 11 - Salão.



Fig.12- Vaga.



Fig. 13 – Corredor externo lateral.



Fig. 14 - Rua Paulo Setúbal.

### “Croqui” e cálculo da área:

Premissas:

- O desenho ilustrativo da planta baixa é um “croqui”. As medidas foram extraídas pela Perita durante a diligência.
- Fator de equivalência para a garagem será de 0,5 (fl. 127, "Engenharia Legal e de Avaliações", Sergio Abunahman).

Área medida pela Perita no dia da diligência:

$$\text{Área Útil: } (10,60+0,40) \cdot (0,45+4,30+0,45) - (0,45 \cdot 0,40) - (2,35 \cdot 1,20) = 54,20 \text{ m}^2$$

$$\text{Área Privativa} = 54,20 \times 1,1 = 59,62 \text{ m}^2$$

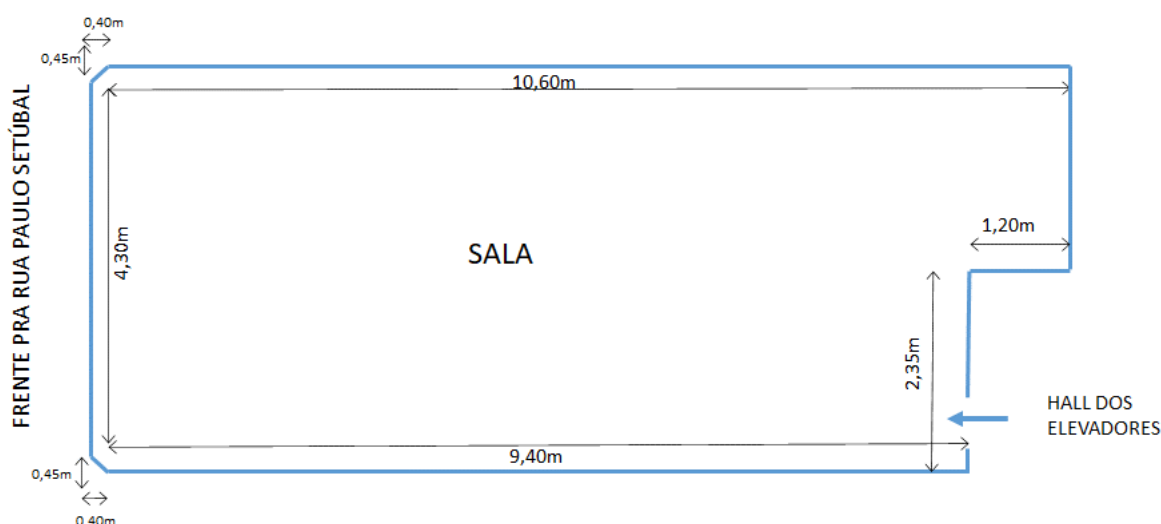
$$\text{Área Privativa Equivalente com garagem no. 12} = 59,62 + 0,5 \cdot 10,04 = 64,64 \text{ m}^2$$

Área da matrícula 121. 119 (autos principal fl. 347):

$$\text{Área Privativa Equivalente com garagem no 12} = 62,730 + 0,5 \cdot 10,04 = \mathbf{67,75 \text{ m}^2},$$

será utilizada pela Perita para os cálculos do valor de mercado do imóvel da lide.



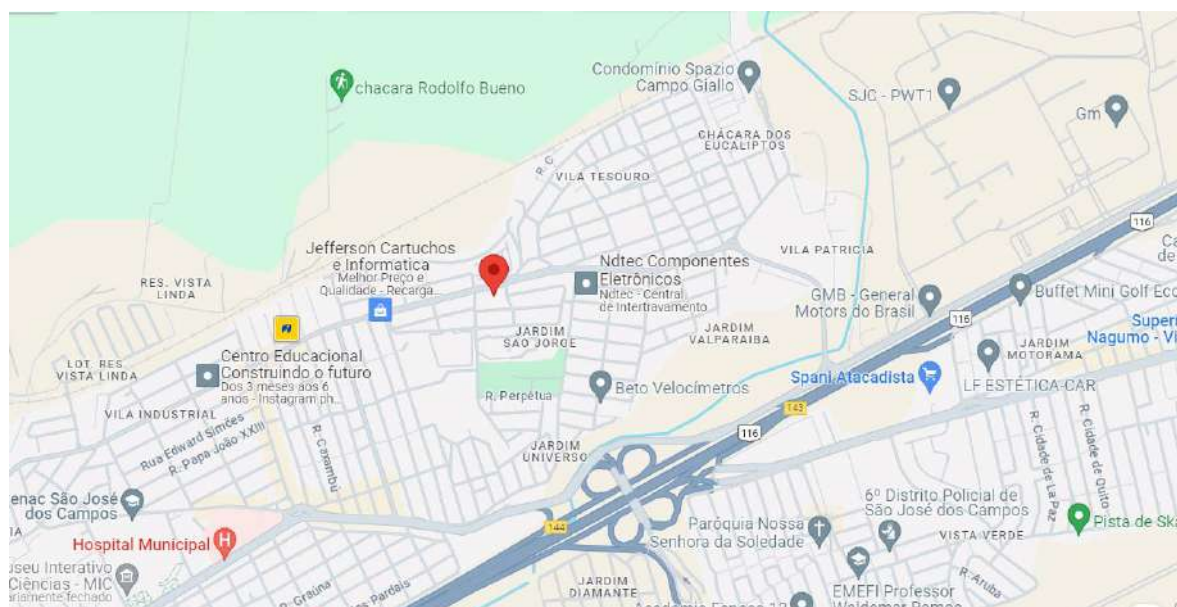


## 5.2 IMÓVEL MATRÍCULA. 35.344

Está situado à Av. Barbacena, no. 974, bairro Jd. Ismênia, SJC, SP. Trata-se de um galpão de 544,84 m<sup>2</sup> de área privativa total equivalente (descrição no “croqui” abaixo), escritura de matrícula 35.344, inscrição municipal, 56.0104.0053.0000.

O imóvel da lide é do tipo galpão. Idade aparente de 15 anos, bem conservado. Possui portão para entrada de caminhão, mezanino com copa, vestiário e escritório, pé direito de cinco metros. Lá hoje funciona empresa de aluguel e confecção de andaimes e máquinas. O logradouro é majoritariamente de uso comercial.

Está localizado na malha urbana da cidade, com toda a infraestrutura pública, em avenida asfaltada, área de zoneamento ZM3 (Zona Mista 3), constitui-se de áreas de uso misto destinadas a absorver o uso residencial multifamiliar, assim como os comércio e serviços com baixo nível de impacto urbanístico e ambiental e o uso industrial de baixo potencial de incomodidade.



**Fig. 15 – Balão vermelho indica a localização do imóvel da lide no mapa da cidade. É possível ver a proximidade para a Rodovia Presidente Dutra (BR116).**

As figuras abaixo, ilustram o que está acima descrito:



**Fig. 16 – Foto frontal do galpão da lide;**





Fig. 17 Vista interna do galpão.



Fig. 18 – Refeitório e vestiário;



Fig. 19 Escritório.



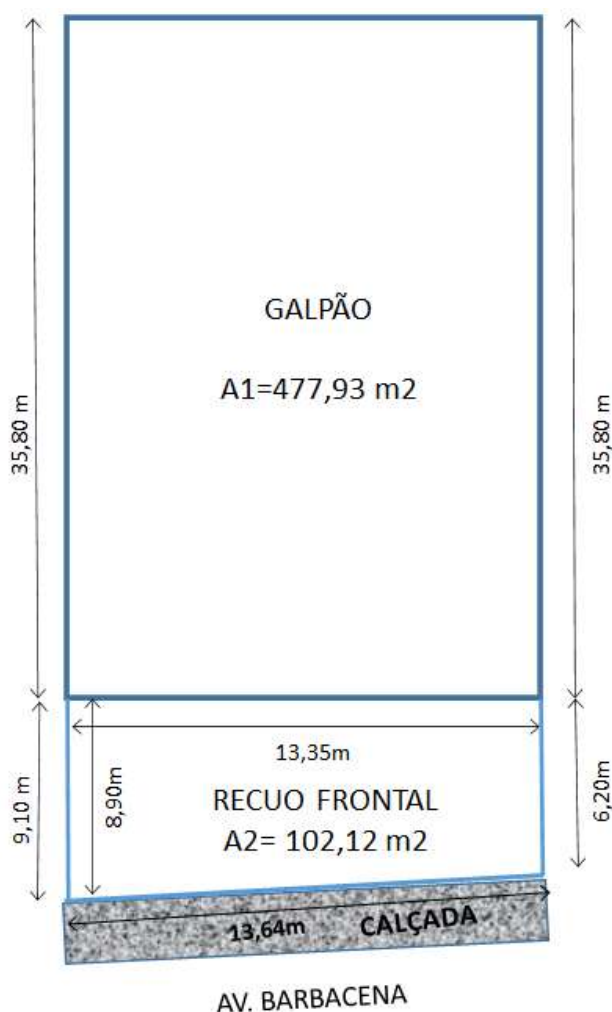
Fig. 20 Mezanino à esquerda.

**“Croqui” e cálculo da área:**

Premissas:

- O desenho ilustrativo da planta baixa é um “croqui”. As medidas foram extraídas pela Perita durante a diligência.
- Fator de equivalência para o recuo frontal será de 0,5 (fl. 127, "Engenharia Legal e de Avaliações", Sergio Abunahman).
- Largura das paredes: 20 cm;
- A1 = área privativa total do galpão;
- A2 = área privativa do recuo frontal;

Área privativa total =  $A1 + A2 = 580,05 \text{ m}^2$

$$\begin{aligned} \text{Área Privativa total equivalente} &= A1 + A2 = (35,80 * 13,35) + \\ &0,5 * ((13,35 * 6,20) + ((9,10 - 6,20) * 13,35 / 2)) = \\ &477,93 \text{ m}^2 + 0,5 * (82,77 + 19,35) = 528,99 \text{ m}^2 \end{aligned}$$




### 5.2.1 DA ÁREA DO IMÓVEL I2 (GALPÃO)

A Perita informa aqui que existe uma divergência entre a área do terreno onde está construído o galpão descrito na Matrícula 35.344 (434,85 m<sup>2</sup>, Anexo II) e, a área real, medida pela perita durante a diligência (580,05 m<sup>2</sup>, “Croqui”, item 5.2 acima neste laudo pericial). O Sr. Reginaldo Andrade inquilino que recebeu a Perita na diligência, informou que está encaminhando processo administrativo na Prefeitura para a regularização da situação (Anexo III, deste laudo pericial). Informou ainda que não há oposição dos vizinhos quanto ao ajuste.

## 6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Segundo estudo do “site Infomoney” sobre a queda no mercado imobiliário brasileiro, extraído de o guia “Onde investir em 2018”, entre 2008 e 2012, o mercado imobiliário brasileiro pareceu imune à crise do país-americano e viu um ciclo impressionante de valorização em seus preços de venda. Uma pessoa que adquiriu imóvel no final de 2007 o acompanhou valorizar ao menos 112,86% nos 6 anos até 2014. Crescimento, este, impulsionado pelo otimismo causado pela boa fase na economia em geral. Em 2015, a crise econômica no país se firmou, e o mercado imobiliário foi um dos mais atingidos com a recessão. Naquele ano a valorização dos preços dos imóveis foi de 1,32% em termos nominais uma queda real de 8,48%. Os dois anos seguintes, ainda na crise, em 2016 o mesmo índice foi 0,57% e em 2017 representou o primeiro ano na série

histórica que o indicador apresentou queda nominal, caindo 0,53% em comparação com 2016, refletindo o desemprego, aumento da inflação e queda do PIB. Em 2018, houve uma pequena recuperação dos preços em algumas cidades do Brasil.

O ano de 2019, foi marcante pela retomada do setor de construção civil, com a redução da taxa Selic, lançamento de novas linhas de crédito imobiliário pelo governo, o PIB da construção civil teve aumento de 1,3% no terceiro trimestre, sendo duas vezes maior que o PIB Brasil (0,6%), foi o segundo aumento trimestral consecutivo do setor, que se preparava para um crescimento de 20% a 30% nos novos lançamentos em 2020, com perspectivas otimistas após os ajustes do governo nas contas públicas.

No entanto, após o primeiro trimestre de 2020, com a crise mundial sanitária provocada pelo COVID19, e a decretação do período de quarentena, apesar das medidas do Governo Central para ajudar na liquidez das empresas saudáveis e proteger a população mais vulnerável, de modo a reduzir o impacto na economia, o mercado imobiliário para venda comercial em São Paulo apresentou em 2020 estabilização nos preços, como impacto na redução da atividade de alguns segmentos do comércio de varejo. Em função da pandemia os sinais de recuperação do mercado apontado em 2019 deram lugar a índices que indicam certa estabilidade nos preços em 2020.

Com o abrandamento da Crise Humanitária provocada pelo COVID19, a partir de 2022 e o advento da Inflação Global pós-pandemia, a pressão sobre os preços dos imóveis tanto residenciais quanto comerciais vem provocando aumento mês a mês conforme mostra setas vermelhas no gráfico abaixo.

Figura 21 abaixo mostra o histórico da variação dos preços de venda dos imóveis comerciais em São Paulo (índice Fipezap) nos últimos anos:

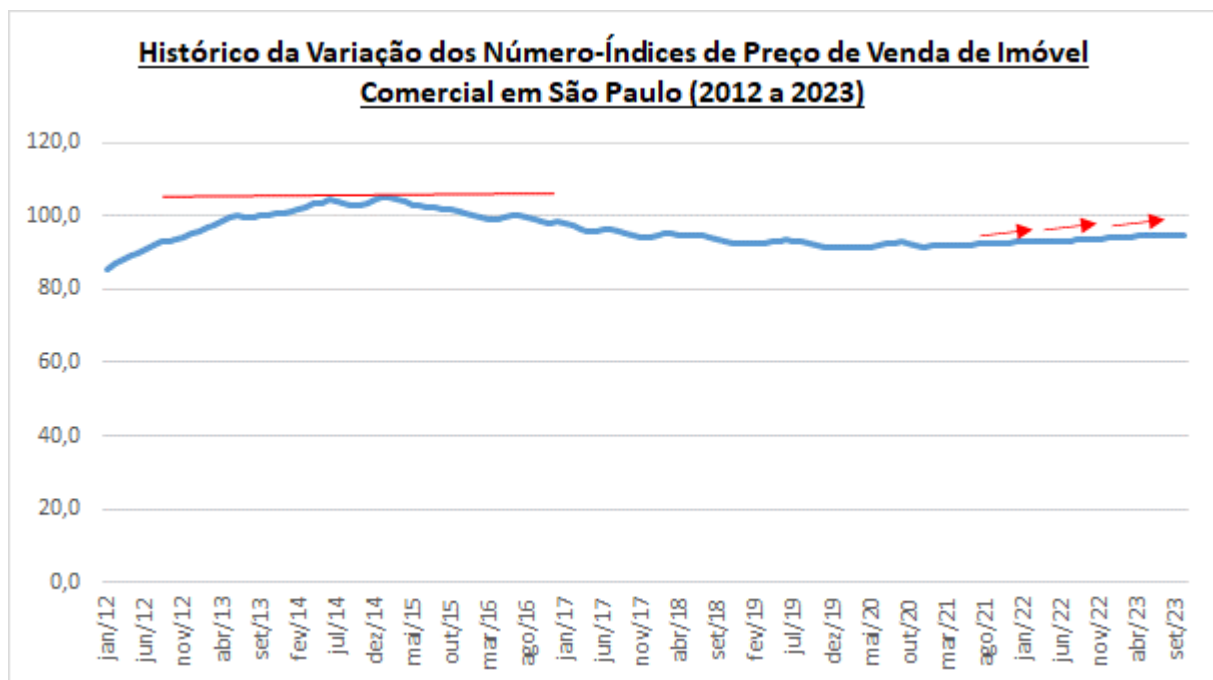


Fig. 21 - Gráfico mostra o índice FIPEZAP da variação histórica nos preços de venda dos imóveis comerciais em São Paulo, entre 2012 e 2023. Até 2014 o mercado percebeu um salto de valorização quando em 2015 a recessão da economia provocou queda nos preços até meados de 2019. Com a crise sanitária provocada pelo COVID os preços se mantiveram estáveis até 2020, quando com o abrandamento da crise voltaram a apresentar recuperação e tendência de alta, mas ainda longe dos patamares de 2014.

## 7. CONCEITOS IMPORTANTES: Valor, Custo e Preço

As palavras **VALOR** e **CUSTO**, bem como **PREÇO**, têm significados distintos: **PREÇO** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **CUSTO** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

A palavra **VALOR** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.

**VALOR DE MERCADO** é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

**VALOR DE REPOSIÇÃO** é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria (normalmente aos



preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

**VALOR RENTÁBIL** é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes e nas tendências dos negócios.

## 8. TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

De acordo com a norma 14.653-2/2011 da ABNT, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a) método comparativo (comparação de vendas);
- b) método de custo (custo de reprodução ou da soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a) método de capitalização ou comparação das rendas;
- b) método residual ou de máximo aproveitamento eficiente (involutivo).

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo — se é para alienação, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativo, etc., pois poderão surgir valores diversos dependendo do enfoque do problema.

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isso, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- 1) Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;
- 2) Atualizar os valores das propriedades considerando as diferentes épocas de transações;
- 3) Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada através do método mais adequado ao caso:
  - a) comparação direta—reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.;
  - b) comparação indireta—comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sob avaliação;
- 4) Pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos para chegar-se finalmente ao VALOR.

## 9. DO MÉTODO DE COMPARAÇÃO DIRETA DE DADOS DE MERCADO PARA VENDA

Esse método é uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado para venda é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim, um processo de correlação de valores de propriedades vendidas ou ofertadas.

A segurança dessa técnica depende:

- 1- Do grau de comparabilidade de cada propriedade com aquela sob avaliação;
- 2- Da época ou data vendida ou ofertada;
- 3- Da verificação das condições de venda; e,
- 4- Da ausência de condições fora do comum afetando a transação.

Este é o método mais adequado e consagrado pelos tribunais para cálculo do JUSTO VALOR DE MERCADO PARA VENDA, isto posto, será o método utilizado por esta Perita.

## 10.CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Utilizar-se-á então no presente caso, o consagrado Método de Comparação Direta de Dados de Mercado para Venda, cuja técnica permite que o valor de mercado para venda seja obtido por meio de tratamento estatístico sobre preços ofertados ou pagos em transações imobiliárias.

Assim sendo, há que se levar em conta no processo de correlação dos valores dos elementos amostrais, o grau de comparabilidade de suas propriedades, verificando, então, a influência de tais condições no resultado final da avaliação.

Para se efetuar o tratamento estatístico da amostra, há que se proceder à homogeneização e compatibilização dos elementos com o imóvel avaliando, levando em conta os seguintes fatores:

### 10.1 Fator de Fonte ou Euforia (Fe)

Considera a euforia do mercado para aluguéis em oferta, exigindo, assim, uma contraproposta.

No presente caso, utilizaremos fator igual a 1,00 para o elemento que já está negociado. E o fator 0,95 para os elementos que estão em oferta, considerando que cabe uma contraproposta para fechamento com desconto de 5%.

### 10.2 Fator de Área (Fa)

Este fator é representado pela seguinte expressão:

$$F_a = \left( \frac{\text{Área do Imóvel Amostral}}{\text{Área do Imóvel Avaliando}} \right)^n$$

Onde:

$n = \frac{1}{4}$ , quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%.

$n = \frac{1}{8}$ , quando a diferença entre as áreas for superior a 30%.



### 10.3 Fator de Transposição (Fator de Localização) ( $F_t$ )<sup>1</sup>

O elemento amostral para estimativa do valor de mercado pra venda deve ser obtido, preferencialmente, no próprio trecho do logradouro ou em logradouros próximos ao imóvel em análise.

Se necessário for, devemos “transpor” os imóveis amostrais para o imóvel paradigma, levando em conta a valorização relativa entre os logradouros.

Para a transposição a Perita irá se utilizar da variação relativa do Índice Fiscal entre o Imóvel da Lide e cada elemento amostral.

$F_t = \text{Índice Fiscal do Imóvel Avaliando} / \text{Índice Fiscal do Elemento Amostrai.}$

Índice Fiscal da sala comercial ( $I_1$ )<sup>2</sup> = 1086,19

Índice Fiscal do Galpão ( $I_2$ )<sup>3</sup> = 757,69

### 10.4 Fator de Esquina ( $F_{es}$ )

Este fator irá homogeneizar a posição do elemento amostral na quadra em que ele se encontra. Elementos em meio de quadra ou de esquina possuem valorização diferenciada, igualmente esta

<sup>1</sup> “Engenharia de Avaliações”, Volume 1, IBAPE/SP, fl. 223

<sup>2</sup> Valores extraídos da “Planta Genérica de Valores de 2022”, Anexo 3 – Tabela de Valor de Metro Quadrado de Terreno.

<sup>3</sup> Valores extraídos da “Planta Genérica de Valores de 2022”, Anexo 3 – Tabela de Valor de Metro Quadrado de Terreno.

valorização é acentuada em zona comercial. Se o elemento amostral estiver em esquina de zona comercial admite-se valorização de 5 a 10 por cento na transposição (recomendação das normas IBAPE/SP)<sup>4</sup> em relação a áreas que não estejam na esquina.

## 10.5 Rol Amostral

### 10.5.1 Rol Amostral (Sala Comercial- MATRÍCULA. 121.119)

Logrou-se encontrar oito elementos para composição do rol amostral. O registro fotográfico do rol amostral encontra-se no Anexo I a este laudo pericial.

Passaremos agora para a descrição do imóvel avaliando e do rol amostral:

#### Imóvel avaliando:

Endereço: Rua Paulo Setúbal 147, sl 21. Jd São Dimas

Vaga: uma na escritura

Área privativa total equivalente com a vaga: 67,75 m<sup>2</sup>

Índice Fiscal: 1086,19

Esquina: NÃO

<sup>4</sup> “Engenharia de Avaliações”, Volume 1, IBAPE/SP, fl. 224

### Descrição do Rol Amostral:

Elemento	Endereço	Área privativa (m2)	Quantidade e de vagas	Área privativa Equivalente com vagas*	Valor de venda em R\$	Valor de venda em R\$ / m2
X1	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Jd São Dimas	62,73	1,00	67,75	R\$ 350.000,00	R\$ 5.166,05
X2	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Cobertura, Jd São Dimas	128,0	2,00	139,04	R\$ 600.000,00	R\$ 4.315,30
X3	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Jd São Dimas	62,73	0,00	62,73	R\$ 350.000,00	R\$ 5.579,47
X4	Av. Engenheiro Francisco José Longo, Jd São Dimas	36,0	0,00	36,00	R\$ 149.000,00	R\$ 4.138,89
X5	Rua Maestro Egídio Pinto, 165, Jd São Dimas	30,0	1,00	35,52	R\$ 165.000,00	R\$ 4.645,27
X6	Av. Engenheiro Francisco José Longo, Jd São Dimas	36,0	1,00	41,52	R\$ 150.000,00	R\$ 3.612,72
X7	Rua Paraibuna, 811, Jd Vale Paraíso	52,0	2,00	63,04	R\$ 350.000,00	R\$ 5.552,03
X8	Rua José Antonio Romeu Neme, Jd. São Dimas	70,0	1,00	75,52	R\$ 340.000,00	R\$ 4.502,12

\* Fator de equivalência para a vaga de 0,5 e área privativa da vaga 11,04 m2 (fl. 127, "Engenharia Legal e de Avaliações", Sergio Abunahm

\*\*Índice Fiscal extraído da "Planta Genérica de Valores de 2023", elaborada pela Prefeitura da Cidade de São José dos Campos:

Elemento	Endereço	Informante	Distância do Avaliando	Índice Fiscal* *	Idade aparente / Padrão Construtivo / Estado de Conservação.	F <sub>eq</sub>	F <sub>t</sub>
X1	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Jd São Dimas	site zapimóveis, Imob. Maciel Imóveis, código V31722	0 m	1086,19	Mesmo edifício do imóvel avaliando, idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, estado de conservação bom.	1	1
X2	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Cobertura, Jd São Dimas	site zapimóveis, Imob. J Bertolini, código SC0035 JB	0 m	1086,19	Mesmo edifício do imóvel avaliando, idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, estado de conservação bom.	1	1
X3	Rua Paulo Setúbal, no. 147, Jd São Dimas	site zapimóveis, Imob. Cassiano Dmitry Imóveis, código V14808	0 m	1086,19	Mesmo edifício do imóvel avaliando, idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, reformado.	0,95	1
X4	Av. Engenheiro Francisco José Longo, Jd São Dimas	site vivareal, Imob. Exclusiva Vale, código SA0225	600 m	1115,47	Idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, estado de conservação bom.	1	0,97
X5	Rua Maestro Egídio Pinto, 165, Jd São Dimas	site vivareal, João Gustavo, código 4QBIM3TPH	350 m	1086,19	idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, reformado.	0,96	1
X6	Av. Engenheiro Francisco José Longo, Jd São Dimas	site vivareal Imob. Maciel Imóveis, código SA0509	600 m	1115,47	Idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, estado de conservação bom.	1	0,97
X7	Rua Paraibuna, 811, Jd Vale Paraíso	site vivareal, Imob. Tania e Carvalho, código IMOB928350	800 m	1115,47	Idade aparente 5 anos, alto padrão construtivo, novo.	0,95	0,97
X8	Rua José Antonio Romeu Neme, Jd. São Dimas	site vivareal, Imob. Villam, código 2651981179	170 m	1086,19	Idade aparente 30 anos, padrão construtivo bom, reformado.	0,95	1

\* Fator de equivalência para a vaga de 0,5 e área privativa da vaga 11,04 m2 (fl. 127, "Engenharia Legal e de Avaliações", Sergio Abunahman);

\*\*Índice Fiscal extraído da "Planta Genérica de Valores de 2023" elaborada pela Prefeitura da Cidade de São José dos Campos;

### 10.5.2 Rol Amostral (Galpão - MATRÍCULA. 35.344)

Logrou-se encontrar onze elementos para composição do rol amostral. O registro fotográfico do rol amostral encontra-se no Anexo I a este laudo pericial.

Passaremos agora para a descrição do imóvel avaliando e do rol amostral:

**Imóvel avaliando:**

Endereço: Av. Barbacena, 974, Jardim Ismênia, SJC, SP

Área privativa sem recuo frontal: 477,93 m<sup>2</sup>

Área privativa do recuo frontal: 102,12 m<sup>2</sup>

Área privativa total equivalente<sup>5</sup> com recuo frontal: 528,99 m2

Índice Fiscal: 757,69

Esquina: NÃO

Elemento	Endereço	Área privativa Galpão (m2)	Quantidade de vagas	Área privativa Equivalente total*	Valor de venda em R\$	Valor de venda em R\$ / m2
X1	Av. Cajuru, Cidade Vista Verde, SJC, SP;	200,00	0,00	200,00	R\$ 680.000,00	R\$ 3.400,00
X2	Rua Francisco Camilo, Jardim Diamante, SJC, SP;	300,0	0,00	300,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 3.500,00
X3	Jardim Diamante, SJC, SP;	170,00	0,00	170,00	R\$ 580.000,00	R\$ 3.411,76
X4	Jardim Santa Luzia, SJC, SP;	397,0	recuo frontal de 130m2	462,00	R\$ 1.070.000,00	R\$ 2.316,02
X5	Rua Licorne, Jardim Satélite, SJC, SP;	156,0	4,00	181,00	R\$ 901.000,00	R\$ 4.977,90
X6	Rua Moxotó, 68, Chácara Reunidas, SJC, SP;	500,0	3,00	518,75	R\$ 1.500.000,00	R\$ 2.891,57
X7	Vila Maria, SJC, SP;	100,0	5,00	131,25	R\$ 550.000,00	R\$ 4.190,48
X8	Rua Arujá, 100, Bosque dos Eucaliptos, SJC, SP;	450,0	3,00	468,75	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.560,00
X9	Av. Camerino Pereira dos Santos, 15.984, SJC, SP;	350,0	5,00	381,25	R\$ 1.060.000,00	R\$ 2.780,33
X10	Rua das Gardênias, SJC, SP;	350,0	3,00	368,75	R\$ 750.000,00	R\$ 2.033,90
X11	Rua João Rodolfo Castelli 1001, Jardim Nova Florida, São José dos Campos	750,0	8,00	800,00	R\$ 1.850.000,00	R\$ 2.312,50

<sup>5</sup> Fator de equivalência para o recuo frontal será de 0,5 (fl. 127, "Engenharia Legal e de Avaliações", Sergio Abunahman).



Elemento	Endereço	Informante	Distância do Avaliando	Índice Fiscal**	Idade aparente / Padrão Construtivo / Estado de Conservação.	Feq	Ft
X1	Av. Cajuru, Cidade Vista Verde, SJC, SP;	site vivareal, Exclusiva Vale Imob., código GA0045	3,8 km	544,69	Idade aparente 30 anos, estado de conservação regular.	1,1	1,39104812
X2	Rua Francisco Camilo, Jardim Diamante, SJC, SP;	site vivareal, Intervalo Imobiliária, código GL00297	4,2 km	544,69	Idade aparente 5 anos, estado interno novo.	0,95	1,39104812
X3	Jardim Diamante, SJC, SP;	site vivareal, Maciel Imobiliária, código V41745	4,1 km	544,69	Idade aparente 20 anos, estado de conservação regular.	1,05	1,39104812
X4	Jardim Santa Luzia, SJC, SP;	site vivareal, Silveiro Imóveis, código GA0053	11 km	264,93	Idade aparente 2 anos, estado de novo.	0,95	2,86
X5	Rua Licorne, Jardim Satélite, SJC, SP;	site imoveleweb, Celeste Imóveis, código GA0196	12km	653,83	Idade aparente 15 anos, estado regular.	1,05	1,15884863
X6	Rua Moxotó, 68, Chácaras Reunidas, SJC, SP;	site imoveleweb, Imóveis Aquarius, GA0027	16km	437,66	Idade aparente 15 anos, estado bom.	1	1,73
X7	Vila Maria, SJC, SP;	site vivareal, Maciel Imóveis, V8460	4,4km	582,84	Idade aparente 20 anos, estado regular.	1,05	1,30
X8	Rua Arujá, 100, Bosque dos Eucaliptos, SJC, SP;	site vivareal, Imóveis Top Vale, GA0008	15km	365,6	Idade aparente 2 anos, estado de novo.	0,95	2,07245624
X9	Av. Camerino Pereira dos Santos, 15.984, SJC, SP;	site zipimoveis, Imobiliária Casanova Aquarius, código mat001	4,3km	615,69	Idade aparente 10 anos, reformado.	0,95	1,23063555
X10	Rua das Gardêneas, SJC, SP;	site zipimoveis, Imobiliária Imov, Código GA0082	4,7km	615,69	Idade aparente 20 anos, estado regular.	1,1	1,23063555
X11	Rua João Rodolfo Castelli 1001, Jardim Nova Florida, São José dos Campos	site imoveleweb, Palermo Castro Imobiliária, código 2383057109	5,3km	366,66	Idade aparente 15 anos, estado bom, esquina.	1	2,06646484

## 10.6 CÁLCULOS E RESULTADOS

A referida amostra de locação será analisada à luz da Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição “t” de *STUDENT*, para “n” elementos e “n-1” graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a Norma Brasileira da ABNT NBR-14.653, parte 1 e 2, que rege a matéria, onde os limites de confiança vêm definidos pelo modelo:

$$X_{\max} = \bar{X} \pm t_c * \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:  $t_c$  = valores percentis para distribuição “t” de Student, com n amostras e n-1 graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

### 10.6.1 Cálculo da Sala Comercial (I1- MATRÍCULA. 121.119)

Iniciamos, pois, pela homogeneização dos elementos do rol amostral, conforme disposto anteriormente, e promovendo o

tratamento estatístico sobre os valores encontrados, temos na TABELA abaixo:

Homogeneização dos Elementos Amostrais						
Elemento	Dados Iniciais R\$/m2	Matriz de Fatores				R\$/m2
		Ff	Feq	Fa	Ft	
X1	R\$ 5.166,05	0,950	1,000	1,000	1,000	4907,75
X2	R\$ 4.315,30	0,950	1,000	1,094	1,000	4505,30
X3	R\$ 5.579,47	0,950	0,950	0,981	1,000	4915,16
X4	R\$ 4.138,89	0,950	1,000	0,924	0,974	3508,77
X5	R\$ 4.645,27	0,950	0,950	0,922	1,000	3820,53
X6	R\$ 3.612,72	0,950	1,000	0,941	0,974	3122,76
X7	R\$ 5.552,03	0,950	0,850	0,982	0,974	4196,77
X8	R\$ 4.502,12	0,950	0,950	1,028	1,000	4175,78

Ao aplicar o “*CrITÉrio de Chauvenet*”, para saneamento dos oito elementos arrolados abaixo em primeira aproximação, a Perita verificou que o elemento extremo máximo e mínimo são pertinentes, os elementos extremos permanecem, e o rol amostral está saneado, conforme mostramos nas tabelas abaixo:

Nº de elementos (N):	8
Média:	4144,10
Desvio Padrão:	639,58
Elementos Extremos:	
Máximo:	4915,16
Mínimo:	3122,76
<b>CrITÉrio de Chauvenet:</b>	
Valor Crítico para 8 elementos	= 1,86
$d_{\text{máx}}/S = \text{ABS}(X_{\text{máx}} - \text{Média}) / S$	1,206
Resultado: Elemento extremo Máximo Permanece ( $d_n/S < \text{Valor Crítico}$ )	
$d_{\text{mín}}/S = \text{ABS}(X_{\text{mín}} - \text{Média}) / S$	1,597
Resultado: Elemento extremo mínimo Permanece ( $d_n/S < \text{Valor Crítico}$ )	

Obtêm-se então, o seguinte resultado, aplicando por fim, a “Teoria Estatística de Pequenas Amostras” com distribuição “t” de Student, para tomada de decisão com limite de confiança de 80%, conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653:

Student :			
	N-1=	7	
Para o Intervalo de Confiança de:		80%	
	Tc =	1,42	
Limites de Confiança:	X máx =	4487,37	
	X min =	3800,84	
Amplitude / 3 Classes =		228,845331	
1ª Classe:	3800,84	até	4029,68
2ª Classe:	4029,68	até	4258,53
3ª Classe:	4258,53	até	4487,37
Soma dos Valores Ponderados Sv =		20565,64	
Soma dos Pesos Sp =		5	
Valor Unitário:	R\$	4.113,13	
Valor Geral de Venda (	R\$	278.664,37	

Com base nos pressupostos e cálculos apresentados, o justo valor de mercado para venda do imóvel I1 (Sala Comercial, matrícula 121.119), nesta data é:

$$V_{gv} = R\$ 278.664,00$$

(duzentos e setenta e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais), na data de novembro de 2023;

### 10.6.2 Cálculo do Galpão (I2 - MATRÍCULA. 35.344)

Iniciamos, pois, pela homogeneização dos elementos do rol amostral, conforme disposto anteriormente, e promovendo o tratamento estatístico sobre os valores encontrados, temos na TABELA abaixo:

Homogeneização dos Elementos Amostrais							
Elemento	Dados Iniciais R\$/m2	Matriz de Fatores					R\$/m2
		Ff	Feq	Fa	Ft	Fes	
X1	R\$ 3.400,00	0,950	1,100	0,886	1,391	1,000	4510,33
X2	R\$ 3.500,00	0,950	0,950	0,932	1,391	1,000	4279,12
X3	R\$ 3.411,76	0,950	1,050	0,868	1,391	1,000	4294,59
X4	R\$ 2.316,02	0,950	0,950	0,967	2,860	1,000	6315,03
X5	R\$ 4.977,90	0,950	1,050	0,875	1,159	1,000	5144,10
X6	R\$ 2.891,57	0,950	1,000	0,995	1,731	1,000	4847,29
X7	R\$ 4.190,48	0,950	1,050	0,840	1,300	1,000	4777,55
X8	R\$ 2.560,00	0,950	0,950	0,970	2,072	1,000	4973,27
X9	R\$ 2.780,33	0,950	0,950	0,921	1,231	1,000	2924,96
X10	R\$ 2.033,90	0,950	1,100	0,956	1,231	1,000	2514,98
X11	R\$ 2.312,50	0,950	1,000	1,053	2,066	0,900	4554,54

Ao aplicar o “*Critério de Chauvenet*”, para saneamento dos onze elementos arrolados abaixo em primeira aproximação, a Perita verificou que o elemento extremo máximo e mínimo são pertinentes, os elementos extremos permanecem, e o rol amostral está saneado, conforme mostramos nas tabelas abaixo:

Nº de elementos (N):	11
Média:	4466,89
Desvio Padrão:	1031,21
Elementos Extremos:	
Máximo:	6315,03
Mínimo:	2514,98
<b>Critério de Chauvenet:</b>	
Valor Crítico para 11 elementos	= 2,00
$d_{\text{máx}}/S = \text{ABS}(X_{\text{máx}} - \text{Média}) / S$	1,792
<b>Resultado: Elemento extremo Máximo Permane (dn/S &lt; Valor Crítico)</b>	
$d_{\text{mín}}/S = \text{ABS}(X_{\text{mín}} - \text{Média}) / S$	1,893
<b>Resultado: Elemento extremo mínimo Permane (dn/S &lt; Valor Crítico)</b>	

Obtêm-se então, o seguinte resultado, aplicando por fim, a “Teoria Estatística de Pequenas Amostras” com distribuição “t” de Student, para tomada de decisão com limite de confiança de 80%, conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653:

<b>Student :</b>			
	N-1=		10
Para o Intervalo de Confiança de:			80%
	Tc =		1,37
Limites de Confiança:	X máx =		4913,64
	X mín =		4020,13
	Amplitude / 3 Classes =		297,8350032
1ª Classe:	4020,13	até	4317,97
2ª Classe:	4317,97	até	4615,80
3ª Classe:	4615,80	até	4913,64
	Soma dos Valores Ponderados Sv =		45417,75
	Soma dos Pesos Sp =		12
<b>Valor Unitário:</b>	<b>R\$</b>		<b>3.784,81</b>
<b>Valor Geral de Venda (</b>	<b>R\$</b>		<b>2.002.128,14</b>



Com base nos pressupostos e cálculos apresentados, o justo valor de mercado para venda do imóvel I2 (Galpão, MATRÍCULA. 35.344), nesta data é:

$$V_{gv} = R\$ 2.002.128,00$$

(dois milhões dois mil e cento e vinte e oito reais), na data de novembro de 2023;

## 11. QUESITAÇÃO

As partes não apresentaram quesitação.

## 12. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído pelo justo valor do venda dos imóveis da lide nesta data, encerra-se o presente Laudo em 30 (trinta) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, contendo 21 (vinte e uma) figuras, 6(seis) tabelas, e três anexos, o Anexo I com o registro fotográfico do rol amostral, o Anexo II com as matrículas dos imóveis da lide e o Anexo III com o processo administrativo de regularização da área do terreno da matrícula 35.344 (Galpão), tudo devidamente digitado pela Perita que o subscreve.

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de direito.

N. Termos, P. Deferimento.

São José dos Campos, 28 de novembro de 2023.



CARLA SALOMONE MARCONDES FERRAZ

Perita do Juízo

**Processo Digital n°: 1030773-94.2021.8.26.0577**

**Requerente:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

**Requerido:** **Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros**

*AO*

*LAUDO PERICIAL*

1) *Registro fotográfico do rol amostral do imóvel I1 (Sala comercial:  
Mat. 121119)*

X1:



X2:



X3:



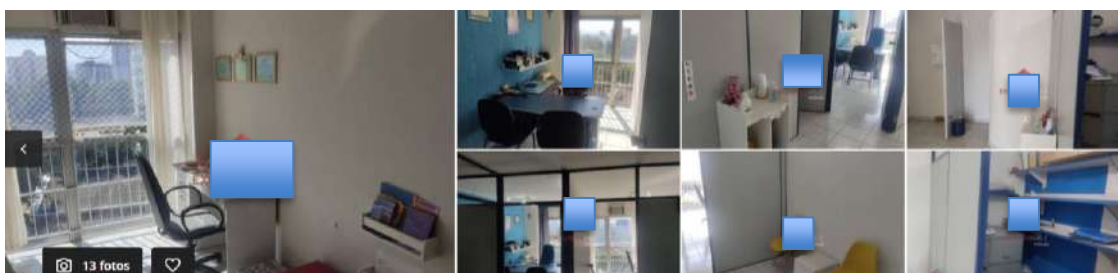
X4:



**X5:**



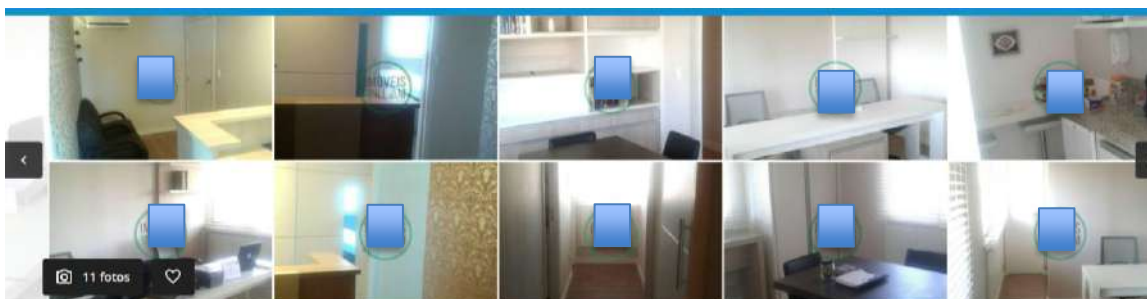
**X6:**



**X7:**



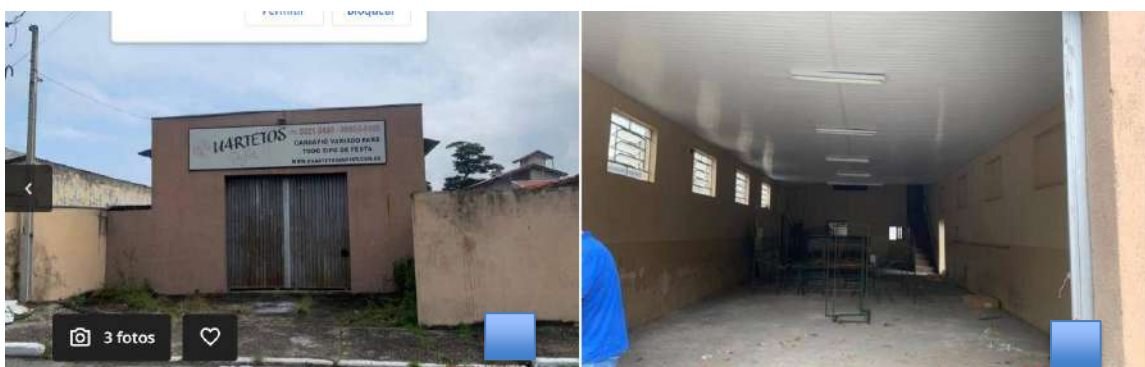
**X8:**





2) *Registro fotográfico do rol amostral do imóvel I2 (Galpão: Mat. 35.344)*

X1:



X2:



X3:



X4:



X5:



X6:



X7:



X8:



X9:





**X10:****X11:**



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577

Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

*ANEXO II*

*AO*

*LAUDO PERICIAL*

*Matrículas dos imóveis da lide*

Matrícula	Ficha
121.119	01

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

### SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

#### Imóvel:

CONJUNTO COMERCIAL nº 21, localizado no 2º Andar ou 3º Pavimento do "EDIFÍCIO ALPHA CENTER", situado à Rua Paulo Setubal, nº 147 - Vila Ady Ana, perímetro urbano desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 62,730 m², área comum de 51,989 m², área de garagem de 11,04 m², correspondente a vaga nº 12, localizada no térreo do edifício, encerrando a área de 125,759 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 4,572%.

Inscrição Imobiliária:- 11.010.023.00.9.-

Proprietários: 1- DERLI GOMES DE OLIVEIRA, do comércio, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 19.615.552-SSP-SP, anteriormente portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 963.280-IPF-RJ, e sua mulher, TANIA MOTA DE OLIVEIRA, advogada, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 18.416.420-SSP-SP, anteriormente, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 4.480.743-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Afonso Cesar de Siqueira, nº 101 aptº 41 - Vila Jacy, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 129.510.807-00 e 159.664.448-62, respectivamente; 2- ABEL DE LIMA NEPOMUCENO, brasileiro, desquitado, engenheiro, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 3.376.630-7-SSP-SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nº 301.626.968-68, domiciliado nesta cidade, onde reside à Avenida Cidade Jardim, nº 3.141 - Jardim Satélite; 3- RONALDO PEREIRA DE MELLO MACEDO, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 04140085-4-IFP-RJ, e sua mulher, DENISE DA SILVA DIAS, médica,

VIDE VERSO



Matrícula	Ficha
121.119	1-vº

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 05601110-2-IFP-RJ; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Avenida Heitor Vila Lobos, nº 299 - aptº 21 - Vila Ema, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 476.766.717-87 e 787.067.427-34, respectivamente; 4- MARIA GORETTI TEIXEIRA FONSECA LEÃO, médica, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 7.705.617-SSP-SP, e seu marido, ALEXANDRE TEIXEIRA LEÃO, tesoureiro, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 6.124.432-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Machado Sidney, nº 11 - aptº 702 - centro, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 069.320.068-55 e 548.045.748-91, respectivamente; 5- CONSTRUTORA REFLORA LTDA, empresa do ramo da construção civil, com sede nesta cidade, à Rua Paulo Setubal, nº 147, 4º andar; inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, sob nº 53.692.463/0001-28; 6- JANUÁRIO GONÇALVES ROBERTO, brasileiro, solteiro, maior, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº M-775.215-SSP-MG, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nº 464.662.826-00, domiciliado nesta cidade, onde reside à Rua Maria de Lourdes Barbosa, nº 13 - Residencial Esplanada do Sol; 7- ROSILENE DAS GRAÇAS BDIANI, brasileira, solteira, maior, médica, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 363.436-SSP-ES, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nº 654.608.127-04, domiciliada nesta cidade, onde reside à Rua Maria de Lourdes Barbo-

Continua na Ficha nº 02



Matricula	Ficha
121.119	02

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

### SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

sa, nº 13 - Residencial Esplanada do Sol; 8- JOÃO CARLOS ARDUINI, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.577.950-SSP-SP, e sua mulher, MARIA REGINA TEIXEIRA ARDUINI, médica, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 19.827.215-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Canadá, nº 53 - Cidade Vista Verde, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 550.775.017-34 e 543.774.477-34, respectivamente; 9- ARNALDO MENDONÇA RENNÓ, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº M-1.398.537-SSP-MG, e sua mulher, SORAIA ANGELA BERALDO RENNÓ, senhora do lar, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº M-3.642.128-SSP-MG; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Ceramista Roberto Weiss, nº 622 - Jardim das Colinas, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 352.270.796-68 e 495.829.926-20, respectivamente; 10- PEDRO ROBERTO ALVES RIBEIRO, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 2.635.968-IFP-RJ, e sua mulher, SIRLEY MARTINS RIBEIRO, médica, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 18.597.640-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Comendador Remo Cezzaroni, nº 471 - aptº 23 - Vila Ema, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 371.826.847-72 e 384.327.067-87, respectivamente; 11- GILBERTO BENEVIDES, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.005.633-SSP-SP, e

VIDE VERSO



Matrícula	Ficha
121.119	2-vº

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

### SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

sua mulher, JULIETA CONCEIÇÃO MELO BENEVIDES, também conhecida e que se assina JULIETA DA CONCEIÇÃO MELO BENEVIDES, portuguesa, médica, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 22.589.537-7-SSP-SP; casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Remo Cezzaroni, nº 471 - aptº 54 - Vila Ema, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 672.486.088-15 e 672.606.167-68, respectivamente; 12- WARLEY DAVID KERBAUY, cirurgião-dentista, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.773.197-SSP-SP, e sua mulher, MARIA APARECIDA CARMONA ROSA KERBAUY, cirurgiã-dentista, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.772.679-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Avenida João Batista Soares de Queiroz Junior, nº 1.661 - Jardim das Industrias, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 019.380.938-95 e 019.380.908-70, respectivamente; 13- CELSO LOPES, brasileiro, solteiro, maior, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.995.823-SSP-SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nº 711.110.427-72, domiciliado nesta cidade, onde reside à Rua Teopompo de Vasconcelos, nº 463 - aptº 307 - Vila Ady'Anna; 14- CLÁUDIO FIGUEIRA DE CARVALHO, engenheiro, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 4.610.532-SSP-SP, e sua mulher, MARIA LIGIA MOREIRA DE CARVALHO, cirurgiã-dentista, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 8.482.806-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua Remo Cezzaroni, nº 471 - aptº 54 - Vila Ema, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 672.486.088-15 e 672.606.167-68, respectivamente.

Continua na Ficha nº 03



Matrícula	Ficha
121.119	03

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

### SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de 19

LIVRO NÚMERO DOISREGISTRO GERAL

Imóvel:

liados nesta cidade, onde residem à Rua Helena David Neme, nº 222 - aptº 41 - Jardim São Dimas, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 966.042.048-04 e 028.469.438-00, respectivamente; 15- ISRAEL DIAMANTE LEIDERMAN, médico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 10.379.347-SSP-SP, e sua mulher, MARIA LUIZA BRAGA LEIDERMAN, médica, portadora da cédula de identidade, registro Geral, nº 04785582-0-IFP-RJ; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Rua José Raimundo da Silva, nº 323 Jardim das Colinas, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 028.171.698-67 e 851.265.517-87, respectivamente, 16- MANOEL ANTONIO SANCHEZ GOMES, químico, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 2.252.548-SSP-SP, e sua mulher, ALMIRA CAVALCANTE GOMES, assistente social, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 5.497.590-6-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta cidade, onde residem à Praça Melvin Jones, nº 48 - aptº 106 - Bairro São Dimas, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 150.822.298-34 e 098.492.698-47, respectivamente; e 17- ANTONIO JOSÉ WAQUIM SALOMÃO, brasileiro, advogado, portador da cédula de identidade, Registro Geral, nº 5.544.000-SSP-SP, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil - Seção de São Paulo, sob nº 94.806, e sua mulher, MARCIA MARIA ZERAIK LIMA WAQUIM SALOMÃO, advogada, portadora da cédula de identidade, Registro Geral, nº 9.468,991-X-SSP-SP; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domici-

VIDE VERSO



Matrícula	Ficha
121.119	3-vº

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

### SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de 19

LIVRO NÚMERO DOISREGISTRO GERAL

Imóvel:

liados na cidade de Cruzeiro, deste Estado, onde residem à Rua Paschoal Palazzo, nº 220 - Vila Rica, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob nºs 541.878.508-72 e 073.127.028-21, respectivamente.

Registros Anteriores:- R. 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, todos da matrícula 81.997, livro 2, desta Serventia.-

O esc. autorizado,

- Ailton Roberto Macedo Pinto -

R. 01 - Em 19 de agosto de 1.998. - ATRIBUIÇÃO -

Pela escritura pública datada de 09 de março de 1.998, lavrada às fls. 118/126-vº, do livro nº 781, re-ratificada pela escritura de 29 de junho de 1.998, lavrada nas pág. 309/316, do livro nº 0785 e de 12 de agosto de 1.998, lavrada nas pág. 141/144, do livro 0787, todas do 2º Tabelionato de Notas local, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 48.458,00, foi ATRIBUÍDO aos condôminos DERLI GOMES DE OLIVEIRA e sua mulher TANIA MOTA DE OLIVEIRA, supra qualificados.

O esc. autorizado,

- Ailton Roberto Macedo Pinto -

Av. 02 - Em 29 de janeiro de 2007.

**SEPARAÇÃO**

Por Escritura referida no R. 04, foi autorizada a presente para constar a separação de Derli Gomes de Oliveira e Tania Mota de Oliveira, continuando ela a usar o mesmo nome, ou seja, TANIA MOTA DE OLIVEIRA, homologada por sentença proferida em 22 de maio de 2006, da ação de separação consensual, na Vara da Família e das Sucessões da comarca de Taubaté/SP, conforme certidão de casamento expedida em 13 de novembro de 2006, pelo Serviço do Registro Civil das Pessoas Naturais - Souza Reis - 1º Distrito do município de Barra Mansa/RJ, Continua na Ficha nº 04



Matrícula	Ficha
121.119	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP



LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

extraída do livro B-54, folha 78v, nº 11373. Protocolo nº 371.940, em 18 de janeiro de 2007.

Eu, *Ramsés Augusto de Oliveira Passos* Ramsés Augusto de Oliveira Passos, auxiliar digitei.

Eu, *Maria Carlota Miragaia Stockler* Maria Carlota Miragaia Stockler, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 03 – Em 29 de janeiro de 2007.

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

Por Escritura referida no R. 04, foi autorizada a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local, com a inscrição imobiliária nº **11.0010.0023.0002**, conforme talão de imposto do exercício de 2006. Protocolo nº 371.940, em 18 de janeiro de 2007.

Eu, *Ramsés Augusto de Oliveira Passos* Ramsés Augusto de Oliveira Passos, auxiliar digitei.

Eu, *Maria Carlota Miragaia Stockler* Maria Carlota Miragaia Stockler, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

R. 04 – Em 29 de janeiro de 2007.

**DOAÇÃO**

Por Escritura de Doação lavrada em 12 de janeiro de 2007, livro 885, páginas 345/347, no 2º Tabelião de Notas local, Derli Gomes de Oliveira, RG nº 19.615.552-6-SSP/SP, **doou** parte ideal correspondente a **50%** do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$39.459,21 para **TANIA MOTA DE OLIVEIRA**, brasileira, separada consensualmente, empresária, RG nº 18.416.420-5-SSP/SP e CPF/MF nº 159.664.448-62, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Itapira, nº 140, Jardim Apolo. Protocolo nº 371.940, em 18 de janeiro de 2007.

Eu, *Ramsés Augusto de Oliveira Passos* Ramsés Augusto de Oliveira Passos, auxiliar digitei.

Eu, *Maria Carlota Miragaia Stockler* Maria Carlota Miragaia Stockler, escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

VIDE VERSO



Matrícula	Folha
35.344	01

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - S.P.

Em 26 de junho de 1980.

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Av. Barbacena, ant. Av.s/den. oficial - B.Tatetuba e Sapé

Imóvel:- UM IOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, que para efeitos tributários tem o nº 32 da Gleba C, situado no Bairro do Tatetuba e Sapé, nesta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área de 434,85m<sup>2</sup>., medindo 10,20m. de frente para a Avenida Barbacena, antiga avenida sem denominação oficial; 10,00m. nos fundos, confrontando com área remanescente de propriedade de Serra Dourada S/A. Cobrapla e Cobralpo; 44.49m. do lado direito, no sentido de quem do imóvel olha para a avenida de sua situação, confrontando com o lote 33; e 42,48m. do lado esquerdo, confrontando com o lote 31, estando o referido imóvel inscrito na Prefeitura local, com a inscrição imobiliária nº 56.104.053.00.-

Proprietários:- SERRA DOURADA S/A., PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, inscrita no CGC/MF sob nº 48.797.419/0001-42, com sede social à Av. Paulista nº 1765, 6º andar, em São Paulo -Capital, na proporção de 50%; 2) COBRAPLA - COMPANHIA BRASILEIRA DE ASSESSORIA E PLANEJAMENTO S/C LTDA., inscrita no CGC/MF sob o nº 51.165.769/0001-69, com sede à Av. Paulista nº 1765, 6º andar, em São Paulo -Capital, na proporção de 25%; e, 3) COBRALPO - COMERCIAL BRASILEIRA DE CONSTRUÇÕES E LOTEAMENTOS POPULARES - LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 49.738.891/0001-70, com sede à Rua Tatuí nº 89 - 1º andar, na proporção de 25%.-

Registro Anterior:- Matrícula de nº 29.546, deste Cartório.-  
A Esc. autorizada,

*Maria Nazária Lopes de Carvalho*  
Maria Nazária Lopes de Carvalho

Av. 01 - em 10 de Abril de 1.984 - Alteração da Razão Social -  
Atendendo a requerimento datado de 10 de Fevereiro de 1.984, faço a presente para constar a Alteração da Razão Social da co-proprietária do imóvel desta matrícula, para SERRA DOURADA PARTICI-  
Vide verso



Matrícula	Folha
35.344	1 verso

## Registro de Imóveis e Anexos

### São José dos Campos - S.P.

Em 10 de Abril de 1984.-

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Avenida Barbacena -

PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., com sede e foro em - São Paulo-Capital, à Av. Paulista, nº 1.765, 17º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 48.797.419/0001-42, devidamente registrada na JUCESP sob nº 18.644/82 e conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 22-10-81 e publicada no Diário Oficial de São Paulo em 17 de Março de 1.982.-

A escrevente autorizada,

*SAE SHIMADA*  
SAE SHIMADA

R.02 Em 29 de julho de 1.986.

Pelo instrumento particular datado de 02.10.1980, com as firmas reconhecidas pelo 4º Cartório local, as proprietárias se comprometeram VENDER o imóvel objeto desta matrícula, a JOSE CARNEIRO SOBRINHO, RG 13.065.697, pedreiro, casado sob o regime da comunhão de bens, com BENEDITA BERNADETE DE SOUZA CARNEIRO, antes da lei 6.515/77, do lar, ambos brasileiros, e portadores do CIC nº 972.016.008/00, residentes e domiciliados nesta cidade e ROSENAL GOMES DA SILVA, RG nº 7.303.735-SP., motorista casado sob o regime da comunhão de bens, com CLAUDETE APARECIDA RODRIGUES DA SILVA, antes da lei 6.515/77, do lar, ambos brasileiros, portadores do CIC nº 543.637.308/87, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo valor de Cr\$ 783.000,00 a ser pago da seguinte maneira:- Cr\$ 57.420,00 de entrada e mais 41 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a 1ª delas em 15.11.1980, conforme discriminação do título, nele constando penas convencionais e outras condições.

Eu *SAE SHIMADA* Escrevente, conferi o instrumento  
Eu *MASSAMIA* Auxiliar, datilografei  
Eu *SAE SHIMADA* Escrevente, conferi o ato praticado  
Eu *SAE SHIMADA* Oficial, subscrevi

continua as fls. 2



Matrícula	Ficha
35.344	02

# Registro de Imóveis e Anexos

## São José dos Campos - S.P.

Em de

de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Avenida Barbacena

Av. 03 Em 29 de julho de 1.986.

Pela escritura pública de 10.04.1986, livro 203, fls- 031 a 033 das notas do 4º Cartório local, as partes de comum acordo retificaram o instrumento que deu origem ao R.02 retro, para constatar que o nome correto da mulher de Rosental Gomes da Silva é - CLAUDET APARECIDA RODRIGUES DA SILVA, ratificando-o em todas as suas demais cláusulas e condições.

Eu [Assinatura] Escrevente, conferi o instrumentoEu [Assinatura] Auxiliar, datilografeiEu [Assinatura] Escrevente, conferi o ato praticadoEu [Assinatura] Oficial, subscrevi

R.04 Em 29 de julho de 1.986.

Pela mesma escritura referida na Av. 03 supra, JOSE CARNEIRO SOBRINHO, RG 13.065.697-SP., pedreiro e sua mulher BENEDITA BERNADETE DE SOUZA CARNEIRO, RG 18.728.096-SP., senhora do lar, - ambos brasileiros, inscritos no CPF/MF nº 972.016.008-00, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, CEDERAM E TRANSFERIRAM sua parte ideal correspondente a metade dos direitos, vantagens e obrigações do compromisso registrado sob o nº 02 retro, a EDMUNDO SIMÃO, RG nº 110.851-SSP/CE e CIC nº 055.413.188-68, brasileiro, solteiro, conforme declarou, maior, motorista, domiciliado e residente nesta cidade, pelo valor de Cz\$. Cz\$ 4.000,00.

Eu [Assinatura] Escrevente, conferi o instrumentoEu [Assinatura] Auxiliar, datilografeiEu [Assinatura] Escrevente, conferi o ato praticadoEu [Assinatura] Oficial, subscrevi

R.05 Em 29 de julho de 1.986.

Vide verso



Matrícula	Ficha
35.344	2vº

# Registro de Imóveis e Anexos

## São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel:

R.05 / Em 29 de julho de 1.986.

Pela mesma escritura referida no R.04 retro, as proprietárias--  
 VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de Cz\$...  
 Cz\$ 783,00 (valor venal de Cz\$ 3.338,19) a ROSENAL GOMES DA --  
SILVA, RG nº 7.303.735-SP., e CIC nº 543.637.308-87, brasileiro  
 motorista, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da --  
 lei 6.515/77 com CLAUDET APARECIDA RODRIGUES DA SILVA, brasilei  
 ra, senhora do lar, portadora do RG nº 20.766.837-SP., dependen  
 te do CIC do marido, domiciliados e residentes nesta cidade e -  
EDMUNDO SIMÃO retro qualificado, em cumprimento ao compromisso-  
 registrado sob o nº 02 retro, em decorrência da cessão registra  
 da sob o nº 04 retro.

Eu Rená Escrevente, conferi o instrumento  
 Eu Inda Auxiliar, datilografei  
 Eu Paula Escrevente, conferi o ato praticado  
 Eu Ricardo Oficial, subscrevi

R.06-Em 13 de dezembro de 1.991

Pela escritura de 07/05/1.991, do 4º Cartório de Notas local, -  
 livro 306, fls. 149/150, os co-proprietários Rosental Gomes -  
 da Silva e sua mulher Claudet Aparecida Rodrigues da Silva, -  
 supra qualificados, VENDERAM SUAS PARTES IDEAIS, CORRESPONDEN-  
TES A METADE DO IMÓVEL DESTA MATRÍCULA, pelo valor de Cr\$ -  
 572.025,00 (valor venal Cr\$2.111.792,30), a PAULO MONTEIRO -  
DOS SANTOS, portador do RG. nº 16.140.905-SSP-SP., e inscri-  
 to no CPF/MF sob nº 039.839.738-41, industrial, casado pelo  
 regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/  
 77, com KATYA RIBEIRO DOS SANTOS, portadora do RG. numero -  
 15.230.031-SSP-SP., inscrita no CPF/MF sob nº 086.676.488/76,  
 economista, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta

continua na ficha n.º 03



Matrícula	Ficha
35.344	03

# Registro de Imóveis e Anexos

## São José dos Campos-S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel: Avenida Barbacena -

cidade, na Rua Joaquim Bagunhá Maldos, nº 338, Vila do Tesouro.-

A esc. autorizada,

  
 Maria Nazaríá Lopes de Carvalho
Av. 07 - Em 29 de agosto de 2000CADASTRO

Pela escritura lavrada em 03 de agosto de 2000, livro 076, págs. 315/316, do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato do Distrito de Eugênio de Melo, deste município e comarca, foi autorizada a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local, com a inscrição imobiliária nº 56.0104.0053.0000, conforme consta do talão de imposto territorial do exercício de 2000.

A esc. autorizada,

  
 Sae Shimada Cursino dos Santos
R. 08 - Em 29 de agosto de 2000VENDA

Pela mesma escritura referida na Av. 07, **EDMUNDO SIMÃO**, já qualificado, **VENDEU SUA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A METADE** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 5.000,00, a **LUCASFER BENEFICIAMENTO E MÃO DE OBRA LTDA**, com sede nesta cidade, na Estrada Martins Guimarães, nº 220, Jardim Valparaíba, inscrita no CNPJ sob nº 03.252.465/0001-28.

A esc. autorizada,

  
 Sae Shimada Cursino dos Santos
R. 09 - Em 29 de agosto de 2000VENDA

Pela escritura lavrada em 04 de agosto de 2000, livro 076, págs. 325/326, do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabe-

Vide Verso

Matrícula	Ficha
35.344	3 verso

## Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

W

Imóvel:

lionato do Distrito de Eugênio de Melo, deste município e co-  
marca, **PAULO MONTEIRO DOS SANTOS** e sua mulher **KATYA RIBEIRO DOS SANTOS** já qualificados, **VENDERAM SUAS PARTES IDEAIS CORRESPONDENTES A METADE** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 5.000,00, a **LUCASFER BENEFICIAMENTO E MÃO DE OBRA LTDA**, com sede nesta cidade, na Estrada Martins Guimarães, nº 220, Jardim Valparaíba, inscrita no CNPJ sob nº 03.252.465/0001-28.

A esc. autorizada,

  
Sae Shimada Cursino dos Santos

continua na ficha n.º

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577

Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros

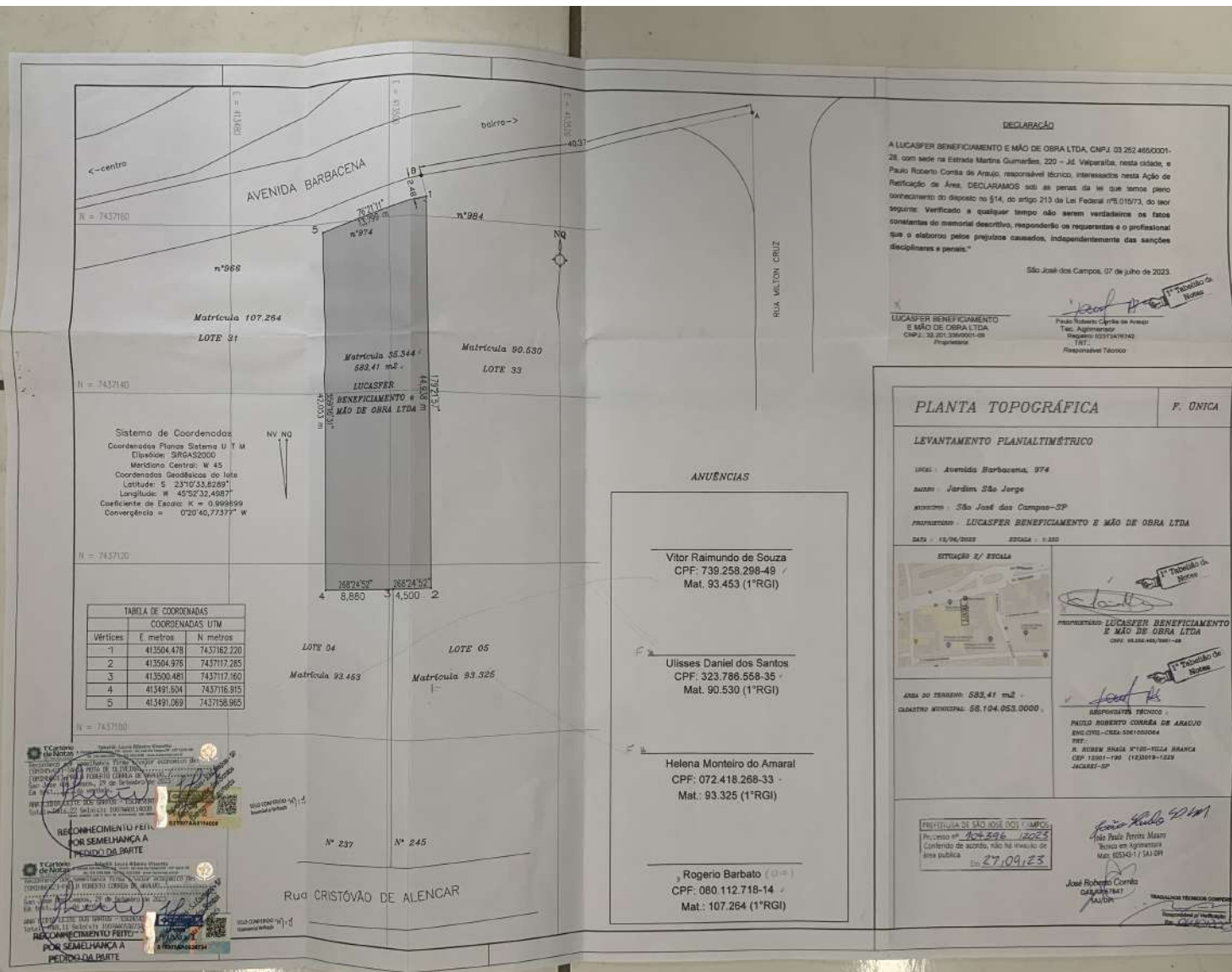
### ANEXO III

#### AO

#### LAUDO PERICIAL

*Documentos encaminhados à Perita pelo Sr. Reginaldo Andrade,  
inquilino do imóvel da lide, que apontam processo em andamento para  
regulamentação da área e da localização do Galpão registrado na  
matrícula de número 35.344*







(Retificação de área da Matrícula 35.344-1º RGI)

Página 1 de 3

**MEMORIAL DESCRITIVO**

Imóvel: Avenida Barbacena, nº974 – Bairro Jardim São Jorge  
Proprietária: LUCASFER BENEFICIAMENTO E MÃO DE OBRA LTDA  
Município: São José dos Campos  
Comarca: São José dos Campos UF: SP  
Área: **583,41 m<sup>2</sup>** ✓

José Roberto Corrêa  
OAB/SP 67847  
SAJ/DPI

**DESCRIÇÃO**

Partindo do encontro do alinhamento da Avenida Barbacena, com o alinhamento da Rua Milton da Cruz, ponto "A", deste seguindo pelo alinhamento esquerdo da Avenida Barbacena, sentido cidade, em 40,37 m até encontrar o ponto "B", deste deflete à esquerda em 90° e segue com distância de 2,48 m até encontrar o vértice 1, vértice inicial da descrição deste perímetro, de coordenadas N=7.437.162,220 m e E=413.504,478 m ponto este de coordenadas no Sistema de Projeção UTM, DATUM SIRGAS 2000, Meridiano Central 45°, Fuso 23°. Deste, segue com azimute de 179°21'57" e distância de 44,938 m, confrontando neste trecho com o imóvel sob matrícula 90.530 (1º RGI), até o vértice 2, de coordenadas N=7.437.117,285 m e E=413.504,976 m; deste, deflete a direita e segue com azimute de 268°24'52" e distância de 4,500 m, confrontando neste trecho com o imóvel sob matrícula 93.325 (1º RGI), até o vértice 3, de coordenadas N= 7.437.117,160 m e E=413.500,481 m; deste, segue com azimute de 268°24'52" e distância de 8,88 m, confrontando neste trecho com o imóvel sob matrícula 93.453 (1º RGI), até o vértice 4, de coordenadas N=7.437.116,915 m e E=413.491,604 m; deste, deflete a direita e segue com azimute de 359°16'31" e distância de 42,053 m, confrontando neste trecho com confrontando neste trecho com o imóvel sob matrícula 107.264 (1º RGI), até o vértice 5, de coordenadas N=7.437.158,965 m e E=413.491,069 m; deste, segue com azimute de 076°21'11" e distância de 13,799 m, confrontando neste trecho com a Avenida Barbacena até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Fechando assim o perímetro com uma área de **583,41 m<sup>2</sup>**. ✓

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	
Processo nº	104396 / 2023
Conferido de acordo, não há invasão de área publica.	
Em	27/09/23

João Paulo Pereira Mauro  
Técnico em Agrimensura  
Matr. 605343-1 / SAJ-DPI

**TRABALHOS TÉCNICOS CONFERIDOS**

Responsável p/ Verificação

Em: 06/10/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOÃO PAULO PEREIRA MAURO, protocolado em 29/11/2023 às 12:06, sob o número WJJC23705257579. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-20.2023.8.26.0623 e código PNYYD64IK.



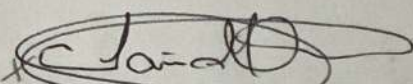
(Retificação de área da Matrícula 35.344-1ºRGI)

Página 2 de 3

### DECLARAÇÃO

A LUCASFER BENEFICIAMENTO E MÃO DE OBRA LTDA, CNPJ. 03.252.465/0001-28, com sede na Estrada Martins Guimarães, 220 – Jd. Valparaíba, nesta cidade, e Paulo Roberto Corrêa de Araujo, responsável técnico, interessados nesta Ação de Retificação de Área, DECLARAMOS sob as penas da lei que temos pleno conhecimento do disposto no §14, do artigo 213 da Lei Federal nº6.015/73, do teor seguinte: **Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.**

São José dos Campos, 07 de julho de 2023.



LUCASFER BENEFICIAMENTO  
E MÃO DE OBRA LTDA  
CNPJ.: 32.201.336/0001-09  
Proprietário

1º Tabelião de  
Notas

  
Paulo Roberto Corrêa de Araujo  
Tec. Agrimensor  
Registro: 02372476742  
TRT.: CFT2302808704  
Responsável Técnico

1º Tabelião de  
Notas

### ANUÊNCIAS

José Roberto Corrêa  
OAB/SP 67847  
SAJ/DPI

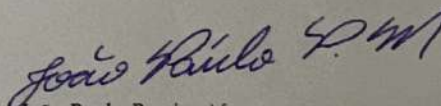
Vitor Raimundo de Souza  
CPF: 739.258.298-49 ✓  
Mat. 93.453 (1ºRGI)

Maria Isabel da Silva de Souza  
CPF: 047.400.758-81 ✓  
Mat.: 93.453 (1ºRGI)

Andrea Areias Ferreira Barbato  
CPF: 104.840.698-96 ✓  
Mat. 107.264 (1ºRGI)

Rogério Barbato  
CPF: 080.112.718-14 ✓  
Mat.: 107.264 (1ºRGI)

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	
Processo nº	104396 / 2023
Conferido de acordo, não há invasão de área pública.	
Em	27/09/23

  
João Paulo Pereira Mauro  
Técnico em Agrimensura  
Matr. 605343-1 / SAJ-DPI

TRABALHOS TÉCNICOS CONFERIDOS

Responsável p/ Verificação  
Em: 06/10/2023



(Retificação de área da Matrícula 35.344-1ºRGI)

Página 3 de 3

Ulisses Daniel dos Santos  
CPF: 323.786.558-35 ✓  
Mat. 90.530 (1ºRGI)

Deise Fernanda de Paula Santos Maciel  
CPF: 412.015.858-64 ✓  
Mat.: 90.530 (1ºRGI)

João Bráz do Amaral  
CPF/MF: 072.418.268-33 ✓  
Mat. 93.325 (1ºRGI)

Helena Monteiro do Amaral  
CPF/MF: 072.418.268-33 ✓  
Mat.: 93.325 (1ºRGI)

Abner Gonçalves Rios  
CPF/MF: 360.818.098-20 ✓  
Mat. 93.325 (1ºRGI)

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
Processo nº 104396 / 2023  
Conferido de acordo, não há invasão de  
área pública.  
Em 27/09/23

João Paulo Pereira Mauro  
Técnico em Agrimensura  
Matr. 605343-1 / SAJ-DPI

José Roberto Corrêa  
OAB/SP 67847  
SAJ/DPI

TRABALHOS TÉCNICOS CONFERIDOS

Responsável p/ Verificação

Em: 06/10/2023


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA de São José dos Campos**
**5ª VARA CÍVEL**
**AVENIDA SALMÃO, 678, PARQUE RESIDENCIAL AQUARIUS -  
CEP 12246-260, FONE: 12 3205-1526, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP -  
E-MAIL: SJCAMPOS5CV@TJSP.JUS.BR**
**DESPACHO**

Processo: **1030773-94.2021.8.26.0577 - Carta Precatória Cível**  
 Parte Ativa: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Parte Passiva: **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

Juiz(íza) de Direito: **Dr(a). Patrícia Helena Feitosa Milani**

Vistos.

Diante da apresentação do laudo pericial às fls. 79/135, determino providências para liberar 50% dos honorários da perita Carla Salomone Marcondes Ferraz.

O formulário do MLE já foi apresentado (fls. 80), providencie a Serventia a liberação indicada.

Int.

São José dos Campos, 04 de dezembro de 2023.

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





EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

Processo nº 1030773-94.2021.8.26.0577

**TANIA MOTA DE OLIVEIRA**, já devidamente qualificada nos autos da ação proposta por **BANCO SANTANDER S/A**, vem perante Vossa Excelência, por intermédio do advogado que a esta subscreve, na esteira do Despacho de fls. 136, apresentar

### IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO

#### I. DO LAUDO

O laudo de fls. 78/135 ocupou-se de avaliar os imóveis de Matrícula 121.119 (sala comercial) e 35.344 (galpão), atribuindo as seguintes precificações:

- Matrícula 121.119 (sala comercial): R\$ 278.664,00
- Matrícula 35.344 (galpão): R\$ 2.002.128,00

#### II. DA IMPUGNAÇÃO – Mat. 121.119 (sala comercial)

Com a devida vênia às conclusões da Sra. Perita, manifesta que a parte Executada discorda do preço atribuído ao imóvel comercial de Mat. 121.119, uma vez que dissonante do preço médio de mercado, conforme passa a impugnar.

Para fins de apontar o desacerto da precificação, a Exequente traz aos autos 13 (treze) anúncios de venda de imóveis semelhantes ao objeto da presente avaliação, priorizando o comparativo com salas já antigas e no entorno do endereço do imóvel periciado, buscando o melhor comparativo possível.



A seguir apresenta a listagem com o resumo das informações dos anúncios:

Amostra	Preço	Metragem	Preço do m2
1	350.000,00	60m2	5.833,33
2	385.000,00	52m2	7.403,85
3	195.000,00	28m2	6.964,29
4	195.000,00	34m2	5.735,29
5	268.000,00	44m2	6.090,91
6	150.000,00	25m2	6.000,00
7	175.000,00	29m2	6.034,48
8	170.000,00	32m2	5.312,50
9	271.000,00	45m2	6.022,22
10	235.000,00	38m2	6.184,21
11	255.000,00	38m2	6.710,53
12	230.000,00	42m2	5.476,19
13	230.000,00	44m2	5.227,27
Média de preço por m2:			6.076,54

*\* Amostras de imóveis antigos e nas proximidades.*

Frente aos dados coletados, observa-se que a média de preço por metro quadrado na região é de R\$ 6.076,54 (seis mil e setenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos).

Partindo desta premissa de preço por metro quadrado, o imóvel periciado conta com 67,75 m2 de área privativa (fls. 88), o que lhe confere, portanto, o preço médio de R\$ 411.682,58 (*cálculo: R\$ 6.076,54 x 67,75 m2 = R\$ 411.682,58*).

Destarte, observa-se que o preço apontado pela perícia ficou muito aquém da média de mercado, quando indica o preço de R\$ 278.664,00 (duzentos e setenta e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais).

Com tais fundamentos e provas colacionadas, fica impugnado o laudo, no que diz respeito ao imóvel de Mat. 121.119 (sala comercial), cabendo ajustar seu preço de avaliação para R\$ 411.682,58, afastando aquele indicado pela perita.



### III. DOS REQUERIMENTOS

Pelo exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) O recebimento desta impugnação para, ao final, determinar o preço de avaliação do imóvel de mat. 121.119 (sala comercial) em R\$ 411.682,58 (quatrocentos e onze mil e seiscentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos), afastando aquele indicado pela perícia;

Termos em que pede deferimento.

São José dos Campos – SP, 12 de janeiro de 2024.

Adônis Antunes Guimarães Andrade  
OAB/SP 332083



Comercial · 60m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 350.000**

Condomínio R\$ 1.350 · IPTU R\$ 110

Rua Paulo Setúbal, 147, Jardim São Dimas, São José dos Campos



60 m<sup>2</sup> tot.



60 m<sup>2</sup> útil



2 Banheiros




## Comercial Sala em Condomínio em São José dos Campos

## SALA COMERCIAL PARA VENDA

| ALPHA CENTER - JD. SÃO DIMAS |

Linda sala comercial em localização privilegiada, na região central com 60m<sup>2</sup>

Ler descrição completa 

## Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

## Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar 

## Saiba mais sobre este imóvel



## Áreas Privativas

## Ar condicionado

## Informações do anunciante



**Cassiano Dimitry Imóveis**



Anunciante Premier

Código do anunciante: V14808 | Cód. Imovelweb: 2981415862 | CRECI: 30603 PJ



 **Você tem algum problema com este anúncio?**

Imóvel Novo

Serviços ▾

Favorito

♡

Compartilhar

🔗

Adicione uma nota

📝

Descartar anúncio

🗑️



Comercial · 52m<sup>2</sup> · 1 Vaga

Venda R\$ 385.000

Condomínio R\$ 790 · IPTU R\$ 60

📍 Rua Paraibuna 0, Jardim São Dimas, São José dos Campos



52 m<sup>2</sup> tot.



52 m<sup>2</sup> útil



1 Banheiro



## Sala à venda, 52 m² - Jardim São Dimas - São José dos Campos/SP

Excelente oportunidade Jardim São Dimas - SJCampos - SP.  
Sala comercial com 52 m² á venda em excelente localização próximo ao parque Santos Dumont.  
Excelente condomínio comercial com toda a segurança para você e seus clientes.  
Uma vaga na garagem e com estacionamento rotativo.

Ler descrição completa ▾

## Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar ↗

## Saiba mais sobre este imóvel

 Áreas Privativas

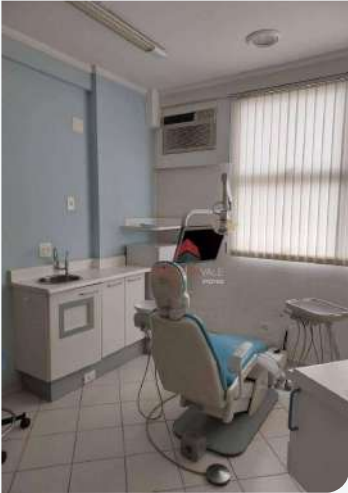
- Aceita Financiamento
- Ar condicionado

## Informações do anunciante



i9vale Imóveis

 Anunciante Premier



Comercial · 28m<sup>2</sup> · 1 Vaga

**Venda R\$ 195.000**

Condomínio R\$ 387 · IPTU R\$ 947

Avenida Doutor Adhemar de Barros , Jardim São Dimas, São José dos Campos



28 m<sup>2</sup> tot.



28 m<sup>2</sup> útil



1 Banheiro





## Sala à venda, 28 m² por R\$ 195.000,00 - Jardim São Dimas - São José dos Campos/SP

Excelente , sala comercial em região com fácil acesso, ar condicionado,28 m2 , lavabo ,portaria, 1 vaga de garagem coberta.

O condomínio Profissional Center está localizado na Avenida Doutor Ademar de Barros, 566 no

Ler descrição completa ▾

### Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar ↗

### Saiba mais sobre este imóvel

 Áreas Privativas

Ar condicionado

### Informações do anunciante



EXCLUSIVA VALE

Código do anunciante: SA0493 | Cód. Imovelweb: 2987609163

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por SA0493, sob o número WSJC24700070420. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-2023.8.26.0623 e código 911111111111.



Comercial · 34m<sup>2</sup>

**Venda R\$ 195.000**

Condomínio R\$ 368 · IPTU R\$ 661

Rua José Antônio Romeno Neme , Jardim São Dimas, São José dos Campos



34 m<sup>2</sup> tot.



34 m<sup>2</sup> útil



1 Banheiro

# Sala à venda, 34 m² por R\$ 195.000,00 - Jardim São Dimas - São José dos Campos/SP

Sala comercial de 34m² no edifício Liberal Center no Jardim São Dimas. Excelente localização ao lado das avenidas José Longo e Adhemar de Barros. Armários embutidos, piso porcelanato, 01 banheiro e sem garagem. Estacionamento a menos de 10 metros do prédio.

Ler descrição completa ▾

## Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar ↗

## Informações do anunciante



EXCLUSIVA VALE

Código do anunciante: SA0478 | Cód. Imovelweb: 2987608814

### ⚠️ Você tem algum problema com este anúncio?

- O imóvel está vendido ou reservado
- Não consigo contato
- Outros motivos

## Como evitar fraudes imobiliários?



Comercial · 44m<sup>2</sup> · 1 Vaga

**Venda R\$ 268.000**

Condomínio R\$ 533 · IPTU R\$ 136

Avenida Marechal Floriano Peixoto , Centro, São José dos Campos



44 m<sup>2</sup> tot.



44 m<sup>2</sup> útil



2 Banheiros



Sala à venda, 44 m² por R\$ 268.000,00 - Centro - São José dos Campos/SP

Sala comercial no Edifício Oswaldo Cruz, na Região Central.  
Com 01 copa, 02 banheiros, piso porcelanato e 01 vaga de garagem coberta(n.57). Ótima localização, portaria 24h e estacionamento rotativo para clientes.

Ler descrição completa ▾

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar ↗

Saiba mais sobre este imóvel

 Áreas Privativas

Aceita Financiamento

Informações do anunciante



EXCLUSIVA VALE

Código do anunciante: SA0479 | Cód. Imovelweb: 2971947643



Comercial · 25m<sup>2</sup>

Venda R\$ 150.000

Condomínio R\$ 280

Rua Euclides Miragaia , Centro, São José dos Campos



25 m<sup>2</sup> tot.



25 m<sup>2</sup> útil



1 Banheiro

# Sala à venda, 24 m² por R\$ 150.000,00 - Centro - São José dos Campos/SP

Sala comercial de 24,5m², no edifício Vip Center no Centro.  
Ótima localização próximo a escritórios e comércio em geral.  
Toda reformada, com ar condicionado, cortina e piso porcelanato.

Ler descrição completa

## Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

- Esta disponível?
- Eu posso visitar?
- Qual o valor do condomínio?
- Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

## Saiba mais sobre este imóvel


 Áreas Privativas

- Aceita Financiamento
- Ar condicionado

## Informações do anunciante

 **EXCLUSIVA VALE**

Código do anunciante: SA0485 | Cód. Imovelweb: 2973133049

 **Você tem algum problema com este anúncio?**

Este documento é cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-99.2023.8.26.0623 e código 911111111111. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-99.2023.8.26.0623 e código 911111111111.



Conjuntos Comerciais e S... / Rua Euclides Miragaia

## Conjunto Comercial / Sala à venda, 29m² - Centro



Super destaque

sala/conjunto para comprar em

Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP

Venda R\$ 175.000

condomínio R\$ 355

IPTU R\$ 146



29 m² 1 vaga 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 175.000, Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



(12) 3307-... [ver telefone](#)



Grupo Kaza Apolo

Creci: 25027-J-SP

Código da oferta

No anunciante: V61822 | No ZAP: 2682686757

★★★★★ (4.2)

5 Avaliações

Favoritar

Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Conjunto Comercial / Sala à venda - Centro

Sala Comercial - Centro - Edifício Vip Center - 28,84m².

O Edifício Vip Center está localizado no Centro, possui fácil acesso às principais vias da cidade...

[Mostrar mais](#)

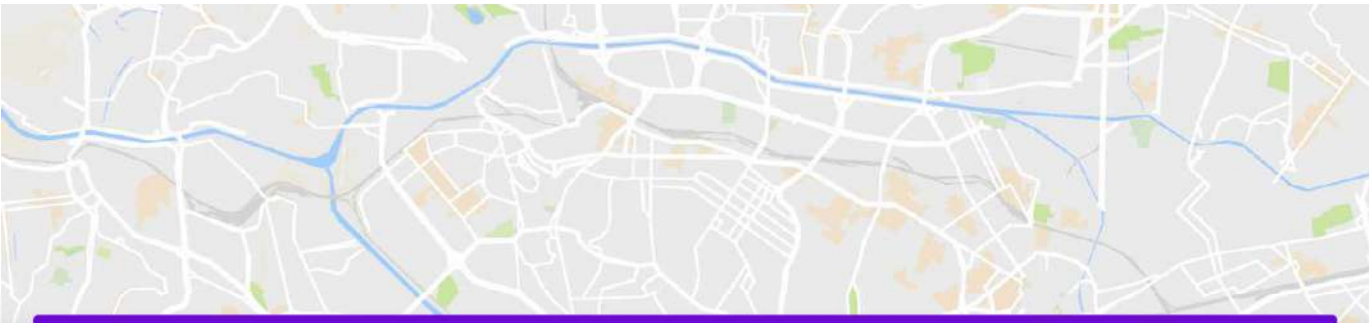
Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (1.418)

## Conheça a região do bairro Centro

Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).



Conjuntos Comerciais e S... / Avenida Doutor Adhemar de Barros

# Conjunto Comercial / Sala à venda, 32m² - Jardim São Dimas



Destaque

sala/conjunto para comprar em  
Avenida Doutor Adhemar de Barros - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP

Venda R\$ 170.000  
condomínio R\$ 412  
IPTU R\$ 64

32 m² 1 vaga 1 banheiro

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

## Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 170.000, Avenida Doutor Adhemar de Barros - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

WhatsApp

5 pessoas interessadas nesta oferta

JOSE RICARDO FERREIRA CASACA JUNIOR  
Código da oferta  
No anunciante: ZAP1442463 | No ZAP: 2437370406

Favoritar

Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!  
Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Características Conjunto Comercial / Sala à venda - Jardim São Dimas

### IMÓVEL

Acesso para deficientes  
Ar-condicionado  
Armário embutido...

+ 2

Sala comercial no tradicional edifício Liberal Center, em São José dos Campos - SP. Andar alto - 14º andar. Imóvel com sol da manhã e com vista permanente para a Serra da Mantiqueira e Aeroporto. A sala tem 32 m² e é dividida em 5 ambientes: Sala de Espera (2 poltronas e mesa de apoio), Copa (frigobar e espaço para material de limpeza), Escritório (1 poltrona, mesa e duas cadeiras de atendimento), Sala de Reunião com ...

Mostrar mais

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (1)

## Conheça a região do bairro Jardim São Dimas

Avenida Doutor Adhemar de Barros - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por JOSE RICARDO FERREIRA CASACA JUNIOR, sob o número WSJC24700070420. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-99.2023.8.26.0623 e código 99644073ZW.



Conjuntos Comerciais e S... / Avenida Doutor João Guilhermino

Conjunto Comercial / Sala à venda, 45m² - Centro

Destaque

sala/conjunto para comprar em  
Avenida Doutor João Guilhermino - Centro, São José dos Campos - SP

Venda R\$ 271.000  
condomínio R\$ 450  
IPTU R\$ 50

45 m² 1 vaga

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 271.000, Avenida Doutor João Guilhermino - Centro, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ZAP Imóveis, protocolado em 12/01/2024 às 12:22, sob o número WSJ024700070420. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-94.2023.8.26.0673 e código 894WCGZW.



 (12) 98158-... [ver telefone](#)

 WhatsApp



Pirâmide Imóveis SJC 

★★★★★ (4.5)  
4 Avaliações 

Código da oferta

No anunciante: SA1031 | No ZAP: 2669376219

 Favoritar

 Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Conjunto Comercial / Sala à venda - Centro

Que lugar incrível! Esse espaço de 45m² é simplesmente perfeito. Duas salas bem distribuídas, uma recepção acolhedora, um banheiro e uma copa para as pausas merecidas. E o melhor de tudo, no segundo andar com direito a uma vaga de garagem. Isso é pura comodidade!

...

[Mostrar mais](#)

Simular Financiamento

 Criar alerta de imóveis similares

[Outras ofertas desse anunciante \(1.495\)](#)

Anunciante Oficial Zap 

 Ver mais ofertas desse anunciante

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).



Conjuntos Comerciais e S... / Rua Euclides Miragaia





## Conjunto Comercial / Sala à venda, 38m² - Centro




Destaque

sala/conjunto para comprar em  
Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP

**Venda R\$ 235.000**  
condomínio R\$ 604  
IPTU R\$ 950

     
38 m² 1 vaga 1 banheiro 6º andar

 Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 235.000, Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

WhatsApp

RENATO PERALI

Código da oferta

No anunciante: 02YLTZDR | No ZAP: 2516569687

Favoritar

Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Conjunto Comercial / Sala à venda - Centro

Ótima sala comercial, bem arejada, pintura nova.

Região central, prédio com diversos tipos de atividades.

Ideal para clínicas médica, de estética etc. vaga de garagem coberta.

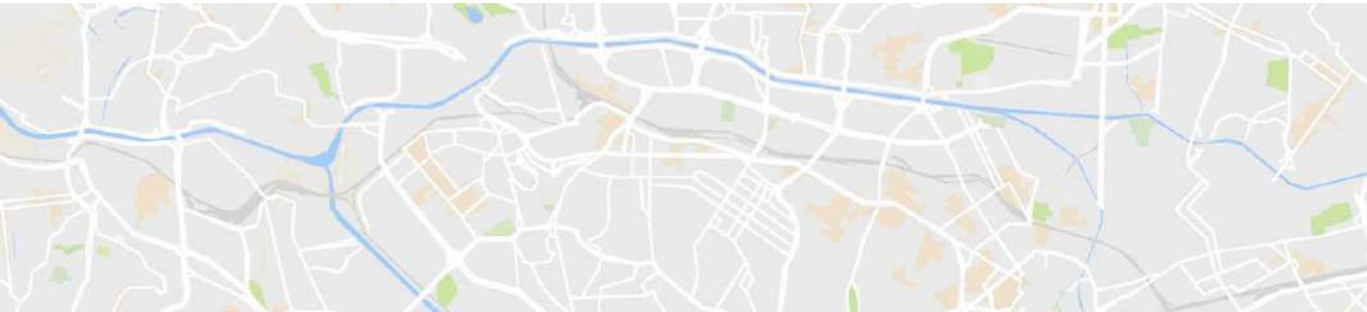
Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (3)

## Conheça a região do bairro Centro

Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP



Explore o mapa

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO PERALI, sob o número WSJC24700070420. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036033-24.2023.8.26.0623 e código 99444444.



Conjuntos Comerciais e S... / Rua Euclides Miragaia

## Conjunto Comercial / Sala à venda, 38m² - Centro

sala/conjunto para comprar em  
Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP



**Venda R\$ 255.000**  
condomínio R\$ 530  
IPTU R\$ 909



38 m² 1 vaga 1 banheiro 6º andar

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 255.000, Rua Euclides Miragaia - Centro, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por ZAP Imóveis. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-94.2023.8.26.0673 e código 8946WCGZW.



 (12) 98158-... [ver telefone](#)

 WhatsApp



Pirâmide Imóveis SJC 

★★★★★ (4.5)  
4 Avaliações 

Código da oferta

No anunciante: SA0812 | No ZAP: 2673777195

 Favoritar

 Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Conjunto Comercial / Sala à venda - Centro

Ótima sala na região central para venda, perto do comercio local, Edifício conceituado, com ampla gama de atividades, sala bem arejada, uma anti-sala em drywall. Linda vista do centro, muitas janelas, uma vaga de garagem coberta.  
Agende uma visita!

Simular Financiamento

 Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (1.495)

Anunciante Oficial Zap 

 Ver mais ofertas desse anunciante

## Conheca a região do bairro Centro

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por PIRÂMIDE IMÓVEIS SJC, inscrita no CNPJ nº 16.083.202/0001-08, sob o número WSJC24700070420. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1036033-24.2023 e código 896WCGZW.



Conjuntos Comerciais e S... / Vila Adyana

# Conjunto Comercial / Sala à venda, 42m² - Vila Adyana



Destaque

sala/conjunto para comprar em  
Vila Adyana, São José dos Campos - SP

**Venda R\$ 230.000**  
condomínio R\$ 695  
IPTU R\$ 106

O valor do m² deste imóvel está mais baixo que o da região! [ver valor](#)

42 m² 1 vaga 1 banheiro 6º andar

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

## Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 230.000, Vila Adyana, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Fale com o anunciante

(12) 3909-... [ver telefone](#)

WhatsApp



Kogake Empreendimentos Imobiliários Ltda

Creci: 19622-J-SP

★★★★★ (5.0)

2 Avaliações

Código da oferta

No anunciante: SA1221 | No ZAP: 2635210593

Favoritar

Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

Características Conjunto Comercial / Sala à venda - Vila Adyana

IMÓVEL

Condomínio fechado

Elevador

Sala à venda no Edifício Med Center, com 42m² privativos divididos em dois ambientes com entradas independentes, com 1 banheiro completo (vaso sanitário e pia) com gabinete e pia ao lado. Conta com estrutura para ar condicionado, internet e câmeras.

...

[Mostrar mais](#)

Simular Financiamento

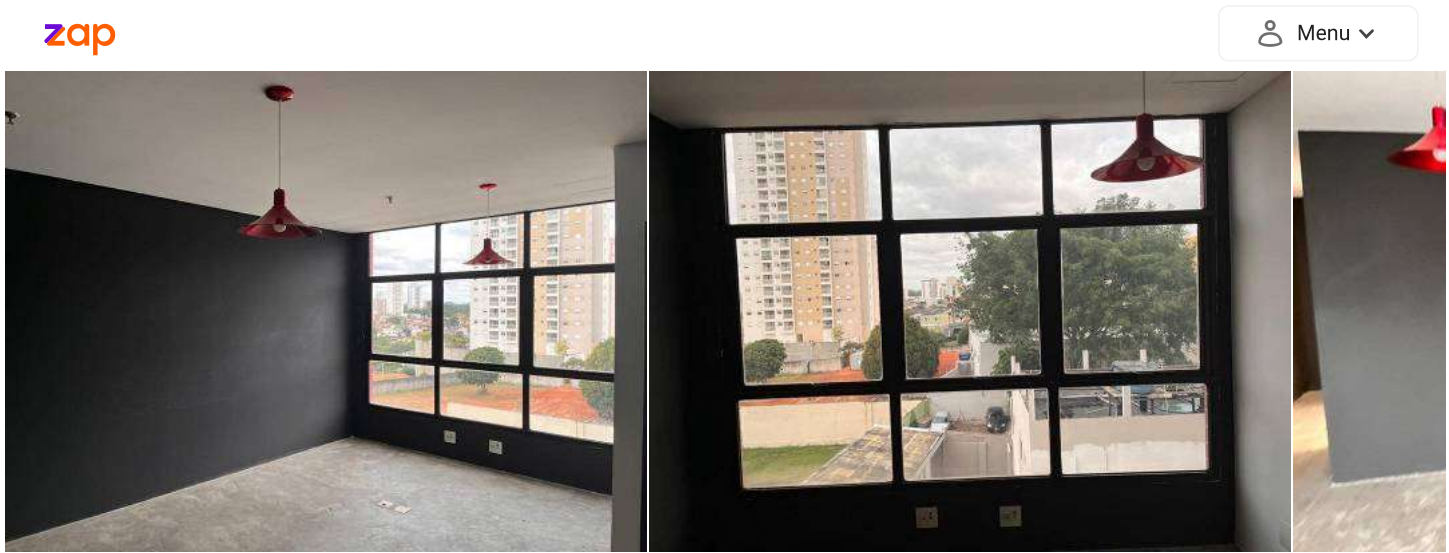
Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (929)

Anunciante Oficial Zap

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por KOGAKE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 20.083.202/0001-88, sob o número WSJC24700070420. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038033-2023.8.26.0623 e código 89464C3ZW.



Conjuntos Comerciais e S... ▾ / Avenida Doutor Nelson D'Avila

## Conjunto Comercial / Sala com 1 Quarto à venda, 44m² - Jardim São...

sala/conjunto para comprar em

Avenida Doutor Nelson D'Avila, 389 - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP



**Venda R\$ 230.000**  
condomínio R\$ 600  
IPTU R\$ 100



44 m² 1 quarto 2 vagas 1 banheiro 3º andar



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Sala/Conjunto, R\$ 230.000, Avenida Doutor Nelson D'Avila, 389 - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



 (12) 98806-... [ver telefone](#)

 WhatsApp



Satellite42

Código da oferta

No anunciante: 27312 | No ZAP: 2661532253

 Favoritar

 Compartilhar anúncio



Seja o primeiro a saber das novidades!

Instale o aplicativo e acompanhe as atualizações de novos imóveis!

Instalar Aplicativo

## Descrição Conjunto Comercial / Sala com 1 Quarto à venda - Jardim São Dimas

A sala/conjunto está localizado no bairro Jardim São Dimas tem 44 metros quadrados com 1 quarto e 1 banheiro

\*\*\*\*\*Sala Comercial - CENTRO - Comercial - 44,40m².

...

[Mostrar mais](#)

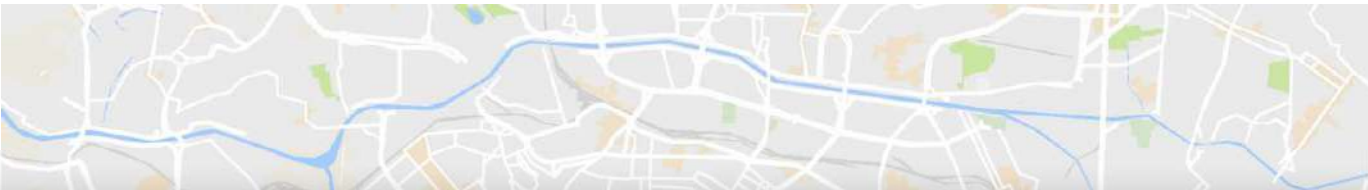
Simular Financiamento

 Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (121)

## Conheça a região do bairro Jardim São Dimas

Avenida Doutor Nelson D'Avila, 389 - Jardim São Dimas, São José dos Campos - SP



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO

**Carta Precatória Cível nº 1030773-94.2021.8.26.0577**

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, instituição financeira devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, em que são executados **LUCASFER INSTALAÇÃO E COMÉRCIO DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA e OUTROS**, todos também qualificados, que se processa perante este ilustre juízo e privativo cartório, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho (fl.139), apresentar sua **MANIFESTAÇÃO** para expor e requerer o que segue.

Visando a efetividade e celeridade processual (CPC, arts. 4º e 6º), a exequente concorda com o laudo pericial (fls.78/135), para reconhecer os valores dos imóveis como **R\$ 278.664,00 (duzentos e setenta e oito mil, seiscentos e sessenta e quatro reais)** para o objeto da matrícula nº 121.119 e o valor de R\$ **2.002.128,00 (dois milhões, dois mil reais e cento e vinte e oito centavos)** para o objeto da matrícula nº 35.344.

Cumpra acrescentar que o laudo pericial, além de ser produzido sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, é elaborado por profissional especializado da confiança do juízo que goza do princípio da imparcialidade pesando em seu favor, portanto, sua maior equidistância e independência em relação às partes. Isso porque, nomeado para exercer a função Auxiliar da Justiça (CPC, art. 149), é do perito judicial o encargo de assistir ao juiz na prova do fato que depende de seu conhecimento técnico (CPC, art. 156).

A insatisfação da parte executada (fls.144/172) quanto ao resultado da prova pericial não é hábil a colocá-la em dúvida, ainda mais quando se limitou a alegar que o valor destoava de “anúncios de venda de imóveis semelhantes” (fl.144), sem apontar nenhuma falha técnica na elaboração do laudo pela ilustre *expert*.





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

COMARCA de São José dos Campos

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, PARQUE RESIDENCIAL AQUARIUS - CEP  
12246-260, FONE: 12 3205-1526, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP - E-MAIL:  
SJCAMPOS5CV@TJSP.JUS.BR

## DESPACHO

Processo: **1030773-94.2021.8.26.0577 - Carta Precatória Cível**  
Repte **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
Reqdo **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

Juiz(íza) de Direito: **Dr(a). Patrícia Helena Feitosa Milani**

1) Fls. 144/172: Diante da impugnação da parte requerida, quanto ao laudo pericial de fls. 79/135, não tendo esta vindo acompanhada de parecer técnico, mas com pedido para esclarecer ponto sobre o qual exista divergência ou dúvida, determino o **retorno dos autos ao Perito**, para que, nos termos do art. 477, § 2º, I, CPC/15, preste os necessários esclarecimentos.

Oportunamente, vista às partes.

2) Após os esclarecimentos prestados, libere-se a metade remanescente dos honorários à Perita, aproveitando-se o formulário de fl. 80.

3) Por fim, depois da manifestação das partes, devolva-se esta deprecata com nossas homenagens (4ª Vara Cível de Taubaté/SP – processo 1016037-29.2018.8.26.0625) e baixas de praxe.

Int.

São José dos Campos, 16 de maio de 2024.



Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP.

**Processo Digital nº: 1030773-94.2021.8.26.0577**

**Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

**Requerido: Lucasfer Instalação e Comercio de Produtos Siderur. e outros**

*Carla Salomone Marcondes Ferraz*, Bacharel em Matemática, MBA em Administração, inscrita no CRECI/SP número 188619, inscrita no CNAI, Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis, número 25052, regulamentado pelo COFECI, resolução número N° 1.066/2007, publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192, honrada por V. Exa. para funcionar como Perita do Juízo nos Autos do processo em epígrafe, em cumprimento ao r. Despacho de fls. 175, vem mui respeitosamente prestar esclarecimentos quanto à impugnação da Parte Requerida (fls. 144 a 172) ao laudo pericial de Avaliação de Justo Valor de Venda.

## DO RESUMO DAS ALEGAÇÕES DA PARTE IMPUGNANTE

A Parte Requerida representada pelo Ilustre Patrono faz considerações a respeito do trabalho pericial desenvolvido por esta Perita em petição de impugnação, que serão devidamente esclarecidas a seguir.

Em apertada síntese a parte discorda do valor atribuído à Mat. 121.119 (sala comercial), traz aos autos 13 anúncios de venda de imóveis priorizando salas antigas e no entorno, segue então tabelando os valores calculados por metro quadrado, calcula a média aritmética

encontrando o valor de R\$ 6.076,54, multiplica pela área equivalente encontrada pela Perita de 67,75m2 e encontra um valor final de venda de R\$ 411.682,58. Aponta então que tal valor é muito além do valor apurado pela perita de R\$ 278.664,00 (duzentos e setenta e oito mil e seiscentos e sessenta e quatro reais) e impugna o laudo requerendo que a Perita ajuste o valor de venda.

## DOS ESCLARECIMENTOS DA PERITA

Os argumentos técnicos trazidos pela parte Ré não merecem prosperar.

A Parte seleciona 13 amostras e aplica a média aritmética.

Este método deixa de aplicar as etapas preconizadas na norma NBR 14.653-parte2 da ABNT que rege a matéria, causando distorções no valor final encontrado.

O Método escolhido pela Perita, previsto pela norma acima, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, prevê algumas etapas: procurar referências de propriedades à venda comparáveis com a propriedade avalianda, reduzir ao mesmo denominador comum (homogeneização das características mais relevantes do rol amostral em relação ao imóvel avaliando), pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos ( saneamento do rol amostral utilizando o Critério de Chauvenet para identificar elementos

discrepantes e retirar do modelo, por fim, aplica-se a “Teoria das Pequenas Amostras” com limite de confiança de 80% para a tomada de decisão).

O Laudo Pericial cumpriu todas estas etapas.

A etapa da homogeneização é importante e foi feita pela Perita para trazer ao mesmo denominador comum as seguintes características: quantidade de vagas, estado geral e idade aparente do imóvel, a área, e a localização.

Para a quantidade de vagas a Perita utilizou-se da área equivalente somando à área do imóvel a área equivalente da vaga, sobre o estado geral do imóvel e idade aparente, utilizou o fator de equivalência, sobre a área utilizou o fator de área para equilibrar os imóveis de áreas maiores e menores em relação à área do imóvel avaliando, por fim, a localização, o logradouro onde está localizado o imóvel influencia no valor, por isso, a Perita utilizou o fator de transposição, relação do Índice Fiscal entre o logradouro do elemento amostral e do imóvel avaliando.

Os pontos acima citados não foram levados em consideração pelo método da parte Ré que apenas calculou a média aritmética.

No rol amostral selecionado pela parte, algumas amostras ficam em logradouros mais valorizados, e menos, que o logradouro avaliando, deveria que haver o ajuste com o fator de transposição. Algumas amostras selecionadas pela parte não tinham vagas, outras uma e outras duas, teria que ser aplicada à equivalência de

Por todo o exposto acima, a Perita discorda do posicionamento do Ilustre Patrono da Parte, mantendo, integralmente, seu laudo Pericial, tal como acostado aos autos.



Pede prosseguimento do feito.

N. Termos,  
P. Deferimento.

São José dos Campos, 23 de julho de 2.024.

*[Handwritten signature]*

*Carla Salomone Marcondes Ferraz*  
*Perita do Juízo*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****5ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Parque Residencial Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: 12 3205-1526, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1030773-94.2021.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Requerido: **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

**Ficam as partes cientes da juntada aos autos do laudo pericial, podendo sobre ele(s) se manifestarem no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, § 1º, NCPC).**

Nada Mais. São José dos Campos, 24 de julho de 2024. Eu,  
 LUCAS VIEIRA LOPES, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****5ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Parque Residencial Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: 12 3205-1526, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1030773-94.2021.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Requerente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Requerido: **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que foi expedido MLE para o perito referente aos 50% restantes da guia de fls. 58/60, em cumprimento à r. determinação de fls. 175, item 2.

Certifico mais e finalmente que enviei e-mail para o perito intimando-o quanto à expedição do MLE. Nada Mais. São José dos Campos, 25 de julho de 2024. Eu, \_\_\_\_, Maria Zelma do Rio Santos, Escrevente Técnico Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, ESTADO DE SÃO PAULO

Processo n° 1030773-94.2021.8.26.0577

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado no processo em epígrafe, por seus advogados que nesta subscrevem, nos autos desta **CARTA PRECATÓRIA** movida em face de **LUCASFER INSTALAÇÃO E COMÉRCIO DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA E OUTROS**, que se processa perante este DD. Juízo e Privativo Cartório, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o ato ordinatório de fls. 184, apresentar **MANIFESTAÇÃO**.

Em fls. 179/183, a ilustre perita veio aos autos trazer esclarecimentos em resposta à impugnação ofertada em fls. 144/172. Em atenção à intimação realizada (fls. 184), a instituição financeira concorda com os esclarecimentos trazidos pela perita, ratificando as considerações anotadas em fls. 173/174.

Requer-se, por fim, que todas as intimações sejam realizadas em nome do **Dr. Jorge Donizeti Sanchez – OAB/SP 73.055**, no endereço sito à Avenida Antônio Diederichsen, No. 400, 7º andar, salas 701/710, Jardim América, Ribeirão Preto/SP., Cep: 14.020-250, sob pena de nulidade.

Termos em que pede deferimento,  
Ribeirão Preto, 02 de agosto de 2024.

*Jorge Donizeti Sanchez*

OAB/SP 73.055	OAB/MG 146.662	OAB/PR 69.841	OAB/ES 23.902
OAB/RJ 186.878	OAB/RS 109.41	OAB/SC 55.613	OAB/GO 508.494-S
OAB/CE 45.240-A	OAB/DF 67.961	OAB/AL 18.432/A	OAB/MA 22.951-A

*Helga Lopes Sanchez*  
OAB/SP 355.025

*Rafael Barioni*  
OAB/SP 281.098







EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

Processo nº 1030773-94.2021.8.26.0577

**TANIA MOTA DE OLIVEIRA**, já devidamente qualificada nos autos da ação proposta por **BANCO SANTANDER S/A**, vem perante Vossa Excelência, por intermédio do advogado que a esta subscreve, na esteira do Despacho de fls. 184, manifestar

Com a devida vênia ao entendimento da Sra. Perita, a impugnação de fls. 144/174 comprovou que o preço indicado para o imóvel Matrícula 121.119 no laudo pericial – R\$ 278.664,00 – está muito aquém de todas as amostras colacionadas em sede de impugnação.

A Executada apresentou diversas amostras em fls. 147/174, comprovando a média de preço do m2 na região em R\$ 6.076,54, gerando preço médio para venda em R\$ 411.682,58.

O método apresentado pela perícia não é capaz de indicar o real preço de mercado, não podendo ser aplicado sob pena de depreciar o valor do imóvel, violando o direito do Executado de obter avaliação alinhada com o mercado.

Inclusive, no bojo do Processo nº 1004408-24.2019.8.26.0625 o mesmo imóvel foi à leilão pelo preço de R\$ 439.327,00. Vide link:

<https://www.megaleiloes.com.br/imoveis/imoveis-comerciais/sp/sao-jose-dos-campos/sala-comercial-62-m2-01-vaga-vila-adyana-sao-jose-dos-campos-sp-j100536>

Pelo aqui exposto e os termos da Impugnação de fls. 144/174, requer seja o preço de avaliação do imóvel de mat. 121.119 (sala comercial) em R\$ 411.682,58, afastando aquele indicado pela perícia;



Termos em que pede deferimento.

São José dos Campos – SP, 06 de Agosto de 2024.

Adônis Antunes Guimarães Andrade  
OAB/SP 332083



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**5ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Parque Residencial Aquarius - CEP 12246-260, Fone: 12 3205-1526, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos5cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo: **1030773-94.2021.8.26.0577 - Carta Precatória Cível**  
Repte **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
Reqdo **Lucasfer Instalação e Comércio de Produtos Siderúrgicos Ltda e outros**

Juiz(íza) de Direito: **Dr(a). Patrícia Helena Feitosa Milani**

Devolva-se a presente Deprecata à Comarca de origem com comunicação de estilo.

Int.

São José dos Campos, 08 de janeiro de 2025.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TAUBATÉ****FORO DE TAUBATÉ****4ª VARA CÍVEL**

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1016037-29.2018.8.26.0625**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
 Exequente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Executado: **Lucasfer Instalacao e Comercio de Produtos Siderurgicos Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RITA DE CASSIA SPASINI DE SOUZA LEMOS**

Vistos

1. Fls. 842/844 – Afasto a impugnação ao laudo de fls. 786/840 complementado às fls. 874/897.

Isso porque a impugnação apresentada pela executada revela-se mero inconformismo e insatisfação com o resultado da perícia que lhe foi desfavorável, uma vez que não demonstrou em momento algum a incapacidade técnica da expert nomeada.

A profissional nomeada possui conhecimento técnico e científico no objeto da perícia (CPC, art. 156 e art. 465).

Com efeito, com relação à metodologia de cálculo do valor do imóvel de Matrícula 121.119, impugnado pela executada, a *expert* esclareceu que:

*“A Parte seleciona 13 amostras e aplica a média aritmética. Este método deixa de aplicar as etapas preconizadas na norma NBR 14.653-parte2 da ABNT que rege a matéria, causando distorções no valor final encontrado.”*

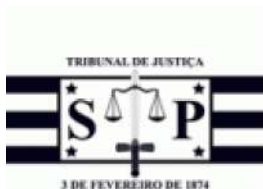
*“Ao menos quatro amostras estão localizadas em prédios novos como o Edifício Vip Center e o Edifício Oswaldo Cruz, sem fazer nenhum ajuste a tal característica.*

*Por fim, dos 13 (treze) elementos selecionados pela parte Ré, 12 (doze) têm metragem menor, ou seja, o valor do metro quadrado de um imóvel menor é superior em relação a um mesmo imóvel de mesmas características com metragem maior. Este ajuste deveria ser feito utilizando-se o fator de área, e também não foi.*

*Sobre a média aritmética ela não é aceita para o cálculo do valor final pois não prevê o saneamento do rol amostral para retirar elementos discrepantes que distorcem o valor final, e ainda, não aplica a técnica estatística prevista em norma para tomada de decisão com limite de confiança de 80% para pequenas amostras.”*

Aliás, no próprio processo informado pela executada, nº 1004408-24.2019.8.26.0625, em r. Decisão datada de 30 de janeiro de 2025, o juízo reconheceu



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TAUBATÉ****FORO DE TAUBATÉ****4ª VARA CÍVEL**

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

que o valor de R\$ 439.327,00, mencionado no edital, está equivocado.

O laudo pericial, além de bem elaborado, foi feito por perita que conta com a confiança do Juízo deprecado.

Além disso, não deixou de cumprir com as determinações do art. 473, do CPC, porque referido laudo traz registros claros e fundamentados sobre as verificações no seu âmbito de atuação.

Desse modo, homologo o laudo apresentado às fls. 786/840 e complementado às fls. 874/897, que fixou os seguintes valores:

Matrícula nº 121.119 – R\$ 278.664,00

Matrícula nº 35.344 - R\$ 2.002.128,00

2. Proceda-se a alienação judicial eletrônica nos termos do artigo 882 do Código de Processo Civil, observando-se as regras dos Provimentos CSM nº 1625/09, CSM2614/21 e CG 19/21 a cargo do leiloeiro Eduardo Jordão Boyadjian.

3. Nos termos do artigo 17, do Provimento CSM 1625/09, fixo a comissão devida ao gestor no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

4. Fica o credor cientificado de que deverá apresentar, até cinco (5) dias antes da realização do primeiro pregão, cálculo atualizado e discriminado do valor do débito.

5. Int.

Taubaté, 24 de março de 2025.

**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 0253/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Jorge Donizeti Sanchez (OAB 73055/SP)	D.J.E
Adônis Antunes Guimarães Andrade (OAB 332083/SP)	D.J.E
Luiz Jose Biondi Junior (OAB 223469/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos 1. Fls. 842/844 - Afasto a impugnação ao laudo de fls. 786/840 complementado às fls. 874/897. Isso porque a impugnação apresentada pela executada revela-se mero inconformismo e insatisfação com o resultado da perícia que lhe foi desfavorável, uma vez que não demonstrou em momento algum a incapacidade técnica da expert nomeada. A profissional nomeada possui conhecimento técnico e científico no objeto da perícia (CPC, art. 156 e art. 465). Com efeito, com relação à metodologia de cálculo do valor do imóvel de Matrícula 121.119, impugnado pela executada, a expert esclareceu que: A Parte seleciona 13 amostras e aplica a média aritmética. Este método deixa de aplicar as etapas preconizadas na norma NBR 14.653-parte2 da ABNT que rege a matéria, causando distorções no valor final encontrado. "Ao menos quatro amostras estão localizadas em prédios novos como o Edifício Vip Center e o Edifício Oswaldo Cruz, sem fazer nenhum ajuste a tal característica. Por fim, dos 13 (treze) elementos selecionados pela parte Ré, 12 (doze) têm metragem menor, ou seja, o valor do metro quadrado de um imóvel menor é superior em relação a um mesmo imóvel de mesmas características com metragem maior. Este ajuste deveria ser feito utilizando-se o fator de área, e também não foi. Sobre a média aritmética ela não é aceita para o cálculo do valor final pois não prevê o saneamento do rol amostral para retirar elementos discrepantes que distorcem o valor final, e ainda, não aplica a técnica estatística prevista em norma para tomada de decisão com limite de confiança de 80% para pequenas amostras." Aliás, no próprio processo informado pela executada, nº 1004408-24.2019.8.26.0625, em r. Decisão datada de 30 de janeiro de 2025, o juízo reconheceu que o valor de R\$ 439.327,00, mencionado no edital, está equivocado. O laudo pericial, além de bem elaborado, foi feito por perita que conta com a confiança do Juízo deprecado. Além disso, não deixou de cumprir com as determinações do art. 473, do CPC, porque referido laudo traz registros claros e fundamentados sobre as verificações no seu âmbito de atuação. Desse modo, homologo o laudo apresentado às fls. 786/840 e complementado às fls. 874/897, que fixou os seguintes valores: Matrícula nº 121.119 - R\$ 278.664,00 Matrícula nº 35.344 - R\$ 2.002.128,00 2. Proceda-se a alienação judicial eletrônica nos termos do artigo 882 do Código de Processo Civil, observando-se as regras dos Provimentos CSM nº 1625/09, CSM2614/21 e CG 19/21 a cargo do leiloeiro Eduardo Jordão Boyadjian. 3. Nos termos do artigo 17, do Provimento CSM 1625/09, fixo a comissão devida ao gestor no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. 4. Fica o credor cientificado de que deverá apresentar, até cinco (5) dias antes da realização do primeiro pregão, cálculo atualizado e discriminado do valor do débito. 5. Int."

Taubaté, 25 de março de 2025.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0253/2025, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/03/2025. Considera-se a data de publicação em 27/03/2025, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Jorge Donizeti Sanchez (OAB 73055/SP)  
Adônis Antunes Guimarães Andrade (OAB 332083/SP)  
Luiz Jose Biondi Junior (OAB 223469/SP)

Teor do ato: "Vistos 1. Fls. 842/844 - Afasto a impugnação ao laudo de fls. 786/840 complementado às fls. 874/897. Isso porque a impugnação apresentada pela executada revela-se mero inconformismo e insatisfação com o resultado da perícia que lhe foi desfavorável, uma vez que não demonstrou em momento algum a incapacidade técnica da expert nomeada. A profissional nomeada possui conhecimento técnico e científico no objeto da perícia (CPC, art. 156 e art. 465). Com efeito, com relação à metodologia de cálculo do valor do imóvel de Matrícula 121.119, impugnado pela executada, a expert esclareceu que: A Parte seleciona 13 amostras e aplica a média aritmética. Este método deixa de aplicar as etapas preconizadas na norma NBR 14.653-parte2 da ABNT que rege a matéria, causando distorções no valor final encontrado. "Ao menos quatro amostras estão localizadas em prédios novos como o Edifício Vip Center e o Edifício Oswaldo Cruz, sem fazer nenhum ajuste a tal característica. Por fim, dos 13 (treze) elementos selecionados pela parte Ré, 12 (doze) têm metragem menor, ou seja, o valor do metro quadrado de um imóvel menor é superior em relação a um mesmo imóvel de mesmas características com metragem maior. Este ajuste deveria ser feito utilizando-se o fator de área, e também não foi. Sobre a média aritmética ela não é aceita para o cálculo do valor final pois não prevê o saneamento do rol amostral para retirar elementos discrepantes que distorcem o valor final, e ainda, não aplica a técnica estatística prevista em norma para tomada de decisão com limite de confiança de 80% para pequenas amostras." Aliás, no próprio processo informado pela executada, nº 1004408-24.2019.8.26.0625, em r. Decisão datada de 30 de janeiro de 2025, o juízo reconheceu que o valor de R\$ 439.327,00, mencionado no edital, está equivocado. O laudo pericial, além de bem elaborado, foi feito por perita que conta com a confiança do Juízo deprecado. Além disso, não deixou de cumprir com as determinações do art. 473, do CPC, porque referido laudo traz registros claros e fundamentados sobre as verificações no seu âmbito de atuação. Desse modo, homologo o laudo apresentado às fls. 786/840 e complementado às fls. 874/897, que fixou os seguintes valores: Matrícula nº 121.119 - R\$ 278.664,00 Matrícula nº 35.344 - R\$ 2.002.128,00 2. Proceda-se a alienação judicial eletrônica nos termos do artigo 882 do Código de Processo Civil, observando-se as regras dos Provimentos CSM nº 1625/09, CSM2614/21 e CG 19/21 a cargo do leiloeiro Eduardo Jordão Boyadjian. 3. Nos termos do artigo 17, do Provimento CSM 1625/09, fixo a comissão devida ao gestor no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. 4. Fica o credor cientificado de que deverá apresentar, até cinco (5) dias antes da realização do primeiro pregão, cálculo atualizado e discriminado do valor do débito. 5. Int."

Taubaté, 25 de março de 2025.

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

COMARCA de Taubaté

FORO DE TAUBATÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1016037-29.2018.8.26.0625**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
 Exequente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**  
 Executado: **Lucasfer Instalacao e Comercio de Produtos Siderurgicos Ltda e outros**

**C E R T I D ã O**

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao Comunicado Conjunto nº 690/2017 procedi à inclusão do(a) Leiloeiro(a) nomeado(a). Nada Mais.

Taubaté, 28 de março de 2025. Eu, \_\_\_\_, Amanda Couto dos Santos Coimbra, Escrevente Técnico Judiciário.



PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: abril/2025  
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)  
Acréscimo de 0,00% referente a multa.  
Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Avaliação ref. ao Lote 1	29/11/2023	278.664,00	299.878,83	299.878,83
2	Avaliação ref. ao Lote 2	29/11/2023	2.002.128,00	2.154.551,04	2.154.551,04
TOTAIS			2.280.792,00	2.454.429,87	2.454.429,87
Subtotal				R\$ 2.454.429,87	
TOTAL GERAL				R\$ 2.454.429,87	