EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE/SP

PROCESSO Nº 1000592-76.2018.8.26.0590

BRUNO FREIRE RIBEIRO representado por sua advogada infra-assinada, nos autos de Ação de Execução que move em face **de MARCIO FAUSTO DE ABREU**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fl. 1220 requerer a juntada das avaliações em anexo.

Termos que
Pede deferimento.
Santos, 02 de dezembro de 2025.

NIDIA JULIANA ALONSO LEVY NOTARI
OAB/SP nº 255.802

JULIANA RUIZ DE ABREU
OAB/SP nº 275.708

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código KLbvZ5g4.

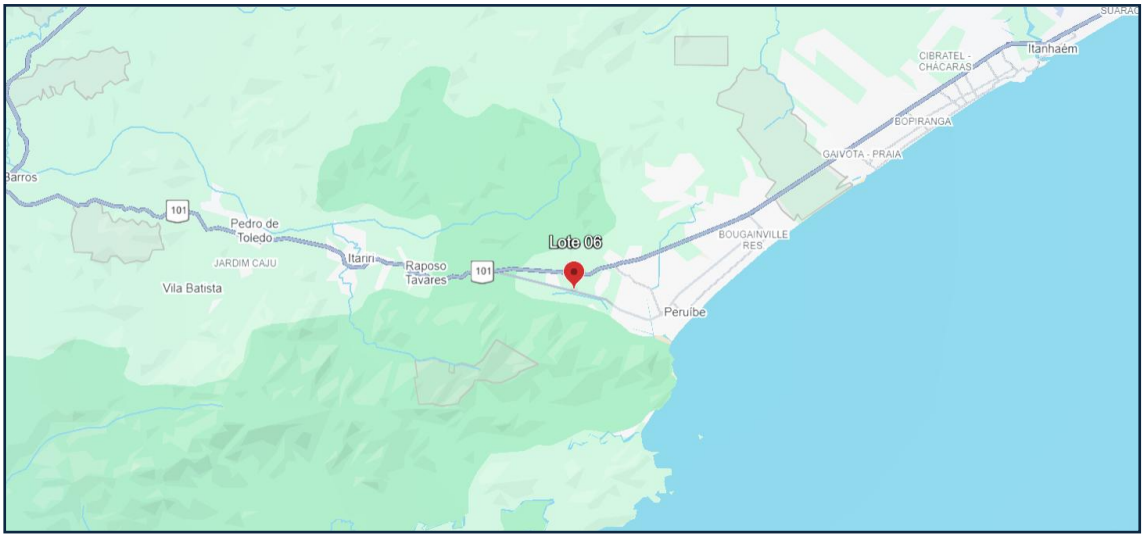
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, com fundamento no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 [1].

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

Para realizar a avaliação, utiliza-se o método comparativo de mercado com base no valor do metro quadrado na região, bem como a sua localização, infraestrutura, zoneamento, idade do condomínio, entre outros aspectos, pelo que, avalia-se da seguinte forma:

1. Descrição do Imóvel: Chácara com área total de 4.936 m^2, localizada na Estrada da Banana, Chácara 06 do Parque Cabussú, Distrito de Ana Dias, Itariri - São Paulo – SP.



[1] Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

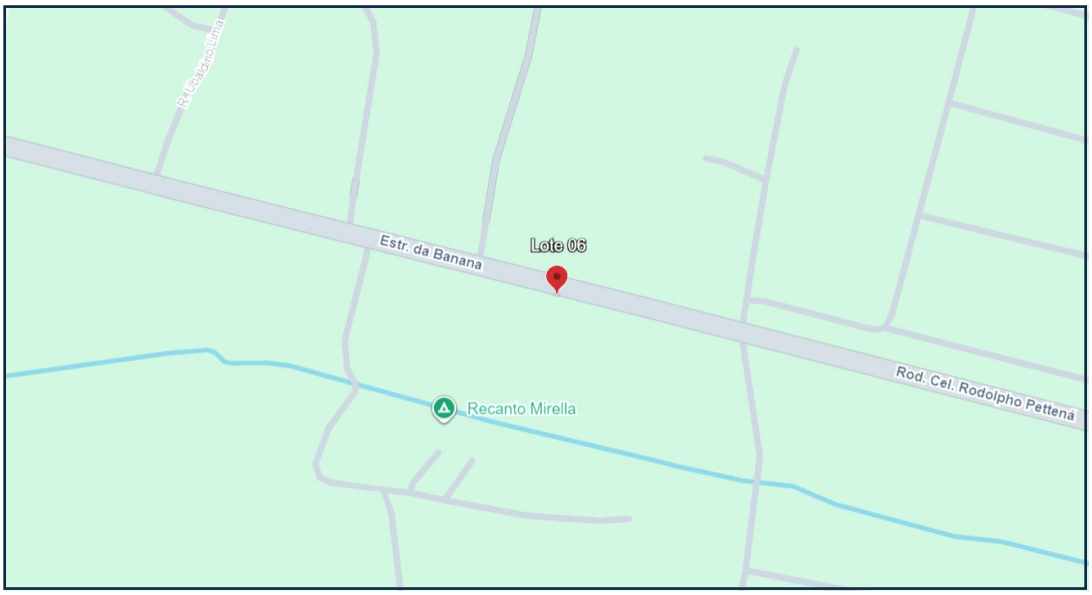
Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

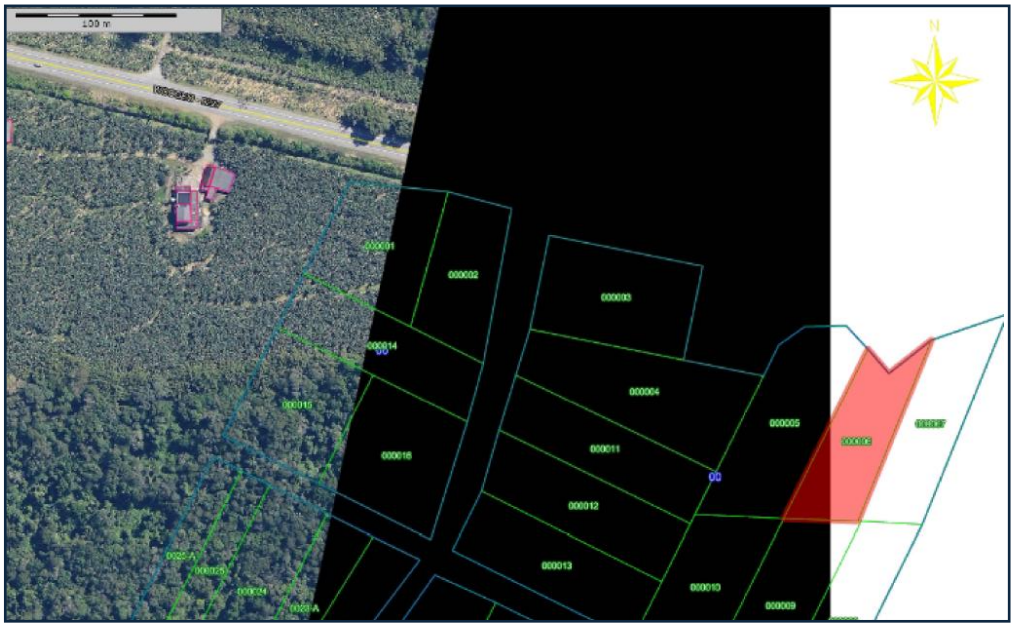
Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP) sob o nº 267685-F, bem como registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 51332. Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

Mariana Mitt
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

ZapSign ae9558b0-5343-4210-baa0-08d43e02ff8e. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código SzTr8F5j.



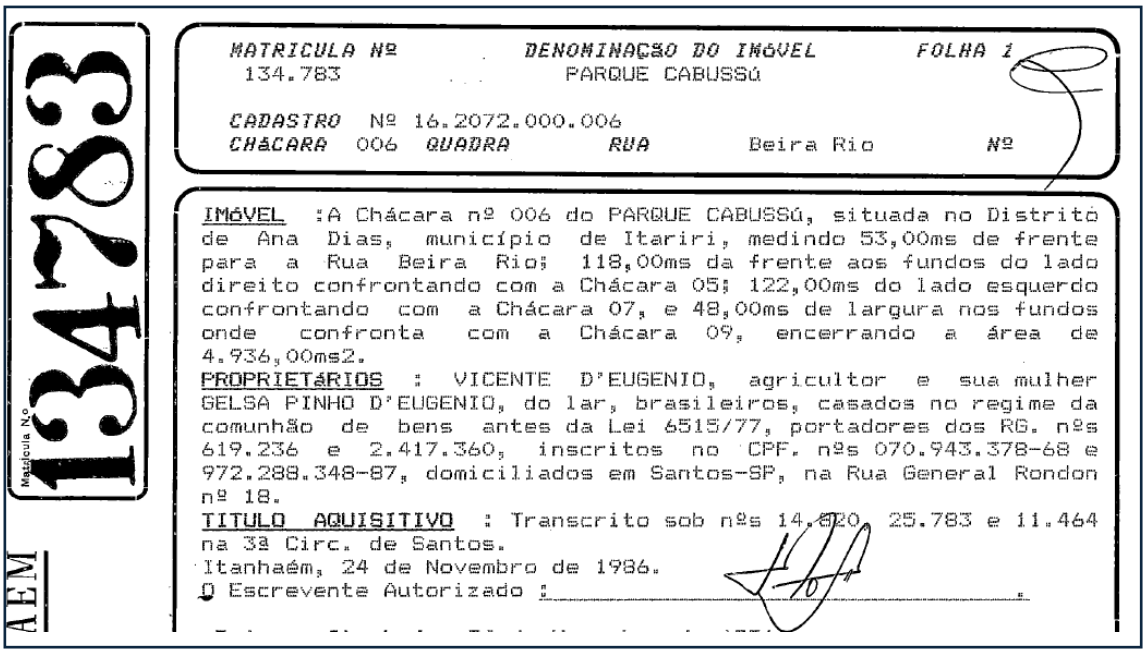


Mariana Mitt
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

ZapSign ae9558b0-5343-4210-baa0-08d43e02ff8e. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código SzTr8F5j.

2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 134.783 no Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém – SP. Inscrição municipal nº 16.2072.000.006.



Matrícula Nº 134783

AEM

MATRICULA Nº 134.783 — DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL: PARQUE CABUSSÚ — FOLHA 1

CADASTRO Nº 16.2072.000.006
CHÁCARA 006 QUADRA RUA Beira Rio Nº

IMÓVEL :A Chácara nº 006 do PARQUE CABUSSÚ, situada no Distrito de Ana Dias, município de Itariri, medindo 53,00ms de frente para a Rua Beira Rio; 118,00ms da frente aos fundos do lado direito confrontando com a Chácara 05; 122,00ms do lado esquerdo confrontando com a Chácara 07, e 48,00ms de largura nos fundos onde confronta com a Chácara 09, encerrando a área de 4.936,00ms2.
PROPRIETÁRIOS : VICENTE D'EUGENIO, agricultor e sua mulher GELSA PINHO D'EUGENIO, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, portadores dos RG. nºs 619.236 e 2.417.360, inscritos no CPF. nºs 070.943.378-68 e 972.288.348-87, domiciliados em Santos-SP, na Rua General Rondon nº 18.
TITULO AQUISITIVO : Transcrito sob nºs 14.620, 25.783 e 11.464 na 3ª Circ. de Santos.
Itanhaém, 24 de Novembro de 1986.
O Escrevente Autorizado :

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARIRI
Estado de São Paulo
Rua Nossa Senhora do Monte Serrat, 133 – Centro
Itariri /SP - CEP: 11.760-000
Telefax: (13) 3418-7300
Site: www.itariri.sp.gov.br E mail: prefeitura@itariri.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

3601/2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

EXERCÍCIO: 2026

IMÓVEL: 2771

INSCRIÇÃO: 16.2072.000.006

ENDEREÇO: Rua PARQUE CABUÇU

QUADRA: 000 **LOTE**: 006

LOTEAMENTO: PARQUE CABUÇÚ

BAIRRO: DISTRITO DE ANA DIAS

CIDADE: ITARIRI

CEP: 11768-000

ÁREA DO TERRENO: 4936.0000

ÁREA DO PRÉDIO: 0.0000

VALOR VENAL TERRITORIAL: 18.236,56

VALOR VENAL PREDIAL: 0,00

VALOR VENAL TOTAL: 18.236,56

ITARIRI, 24 de Novembro de 2025

Mariana Mitt
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

ZapSign ae9558b0-5343-4210-baa0-08d43e02ff8e. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código SzTr8F5j.

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-estancia-antonio-novaes-10005m2-RS300000/id-20004080/
Área útil: 9.995 m^2 | **Valor do m^2:** R$ 30,01/m^2 | **Valor anunciado:** R$ 300.000

Ref. 2 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-jardim-casablanca-9600m2-RS140000/id-36641177/
Área útil: 9.600 m^2 | **Valor do m^2:** R$ 14,58/m^2 | **Valor anunciado:** R$ 140.000

Ref. 3 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itariri-ana-dias-6800m2-RS140000/id-24305506/
Área útil: 6.800 m^2 | **Valor do m^2:** R$ 20,58/m^2 | **Valor anunciado:** R$ 140.000

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R$ 21,72 (vinte e um reais e setenta e dois centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R$ 107.226,37 (cento e sete mil, duzentos e vinte e seis reais e trinta e sete centavos)

6. Considerações finais: este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 25/11/2025 11:53:18.691 (UTC-0300)

Mariana das Dores Mitt
CRECI-SP nº267685-F
CNAI nº 051332

Mariana Mitt
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

ZapSign ae9558b0-5343-4210-baa0-08d43e02ff8e. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código SzTr8F5j.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 25 Novembro 2025, 11:53:19

ZapSign By Truora

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_mariana Mat. 134783 Lote 06.Pdf
Número: ae9558b0-5343-4210-baa0-08d43e02ff8e
Data da criação: 25 Novembro 2025, 11:33:36
Hash do documento original (SHA256): 59baf588bf0edb630b38977add987d11a36aa3cf41112ec1a74aa270ab0d5375

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MARIANA DAS DORES MITT
Data e hora da assinatura: 25/11/2025 11:53:18
Token: ae78c0e0-fb51-48fb-a481-bc3071a88881

Assinatura

Mariana das Dores Mitt

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5521980783342

E-mail: mittmariana@gmail.com
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Localização aproximada: -23.566556, -46.651206

IP: 189.120.75.218
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.6 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número ae9558b0-5343-4210-baa0-08d43e02ff8e, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código SzTr8F5j.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um terreno com 4.936 m² de área total, conforme matrícula nº 134.783, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhém - SP, situado na Estrada da Banana, Chácara 06 do Parque Cabussú, Distrito de Ana Dias, Itariri - São Paulo – SP.

Imóveis referenciais comparativos:

1. https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-estancia-vale-da-serra-6000m2-RS60000/id-35849102/

Valor	Área	Valor do m²
R$ 60.000,00	6.000 m²	R$ 10,00

2. https://www.franklindominguesimoveis.com.br/251/imoveis/venda-chacara-rural-itariri-sp

Valor	Área	Valor do m²
R$ 95.000,00	1.866,44m²	R$ 50,89

3. https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-jardim-casablanca-9600m2-RS140000/id-36641177/

Valor	Área	Valor do m²
R$ 140.000,00	9.600 m²	R$ 14,58

Considerando às características do imóvel quanto à localização, metragem e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Valor médio do m²: R$ 25,15

Valor de mercado: **R$ 124.173,30**

(cento e vinte e quatro mil, cento e setenta e três reais e trinta centavos)

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Teófilo de Sousa Barbosa, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 242108-F, assino este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 25/11/2025 11:55:23.268 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código SzTr8F5j.

ZapSign f1617cb4-a123-4054-8e12-e39f46409020. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 25 Novembro 2025, 11:55:23

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_troia Mat. 134783 Lote 06.Pdf
Número: f1617cb4-a123-4054-8e12-e39f46409020
Data da criação: 25 Novembro 2025, 11:32:50
Hash do documento original (SHA256): 8a88297f8e274cdabc89425dddf5c6cc4d9144fa37cd6ca2cca3638615a89c7c

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA
Data e hora da assinatura: 25/11/2025 11:55:23
Token: 0e105420-586b-432f-bcea-97c21706fea8

Assinatura

Teófilo de Sousa Barbosa

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5511949692189

E-mail: barbosateo2016@gmail.com
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

IP: 179.99.199.4
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/142.0.7444.148 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número f1617cb4-a123-4054-8e12-e39f46409020, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código SzTr8F5j.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Por solicitação, apresento o presente parecer, cuja finalidade é realizar a análise mercadológica do seguinte imóvel:

Endereço:	Estrada da Banana, Chácara 06 do Parque Cabussú, Distrito de Ana Dias, Itariri - São Paulo – SP
Tipo:	Terreno/Chácara
Área útil:	4.936
Matrícula:	134.783 do CRI de Itanhaém - SP

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma pesquisa de mercado com levantamento de imóveis similares na mesma região, analisando valores médios praticados para venda. Os critérios de avaliação considerados incluem localização, metragem, padrão construtivo, demanda local e outros fatores que influenciam diretamente no valor do imóvel.

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-balneario-caraguava-peruibe-sp-3009070975.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=12	R$ 40,54
Ref. 2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-jardim-casablanca-9600m2-RS140000/id-36641177/	R$ 14,58
Ref. 3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itariri-ana-dias-6800m2-RS140000/id-24305506/	R$ 20,58

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R$ 124.551,73 (cento e vinte e quatro mil, quinhentos e cinquenta e um reais e setenta e três centavos)**, considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código SzTr8F5j.

ZapSign ca6359a8-a7ca-43c9-93d2-adffcb4623ee. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Por fim, declaro que este parecer opinativo foi elaborado com base em informações disponíveis no momento da análise e encontra respaldo legal no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 25/11/2025 11:50:28.062 (UTC-0300)

Murilo Rocha Silva Dos Santos

Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código SzTr8F5j.

ZapSign ca6359a8-a7ca-43c9-93d2-adffcb4623ee. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 25 Novembro 2025, 11:50:33

ZapSign By Truora

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_cabo Mat. 134783 Lote 06.Pdf
Número: ca6359a8-a7ca-43c9-93d2-adffcb4623ee
Data da criação: 25 Novembro 2025, 11:32:07
Hash do documento original (SHA256): 4e0070f8d5bba45081be177c1fa686d15e0522899f679f2eedb1bea46dc4e4ec

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS
Data e hora da assinatura: 25/11/2025 11:50:28
Token: cddb1627-826b-4a50-910a-0ae373c2641c

Assinatura

Murilo Rocha Silva dos Santos

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5511948496780

E-mail: corretorcabo@gmail.com
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Localização aproximada: -23.463009, -46.519526

IP: 179.242.233.55
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/142.0.7444.148 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número ca6359a8-a7ca-43c9-93d2-adffcb4623ee, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código SzTr8F5j.

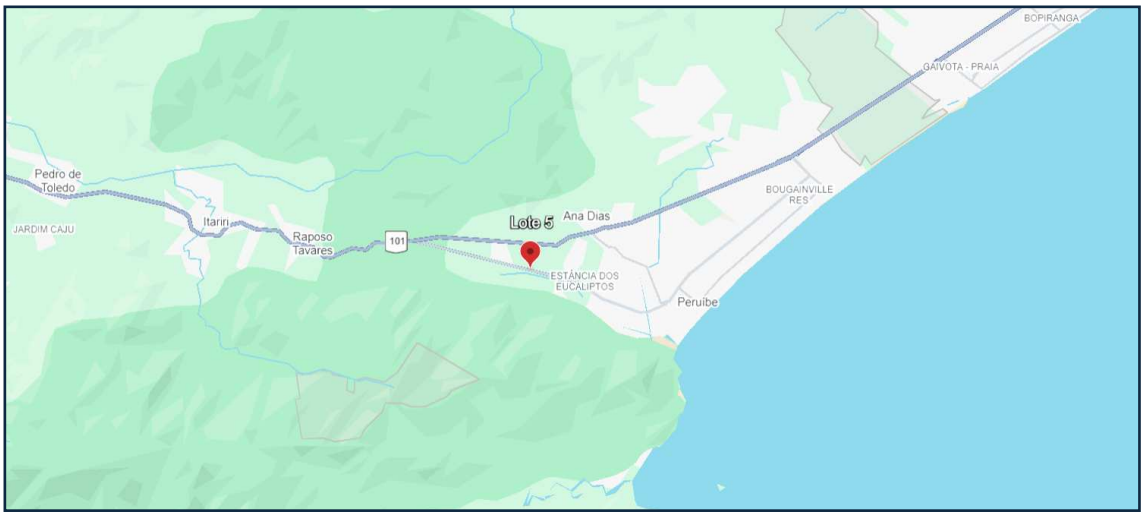
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, com fundamento no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 [1].

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

Para realizar a avaliação, utiliza-se o método comparativo de mercado com base no valor do metro quadrado na região, bem como a sua localização, infraestrutura, zoneamento, idade do condomínio, entre outros aspectos, pelo que, avalia-se da seguinte forma:

1. Descrição do Imóvel: Chácara com área total de 5.400 m^2, localizada na Estrada da Banana, Chácara 05 do Parque Cabussú, Distrito de Ana Dias, Itariri - São Paulo – SP.



[1] Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

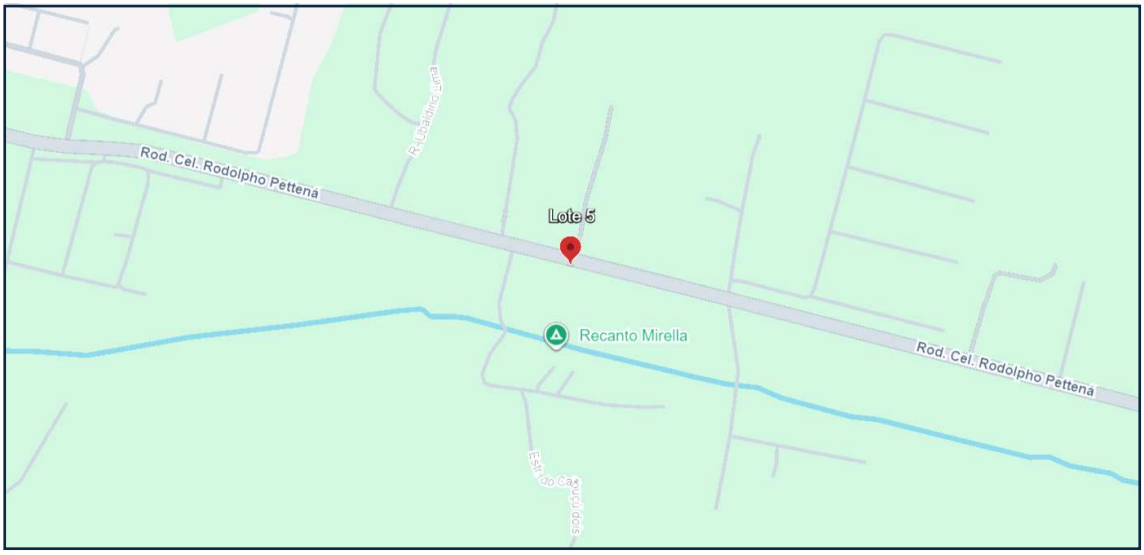
Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

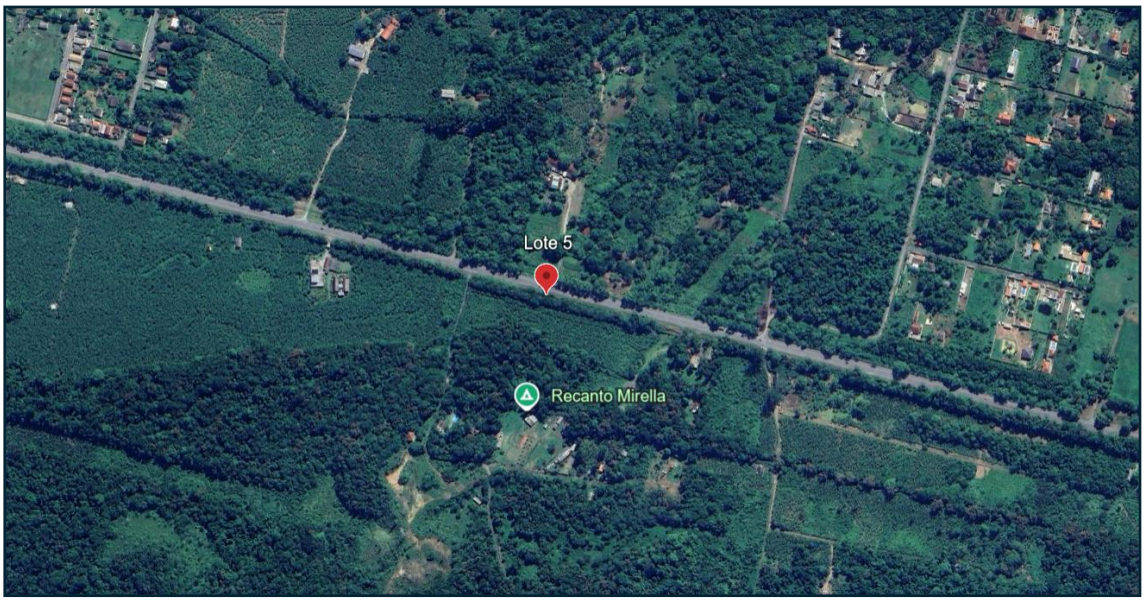
Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP) sob o nº 267685-F, bem como registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 51332. Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

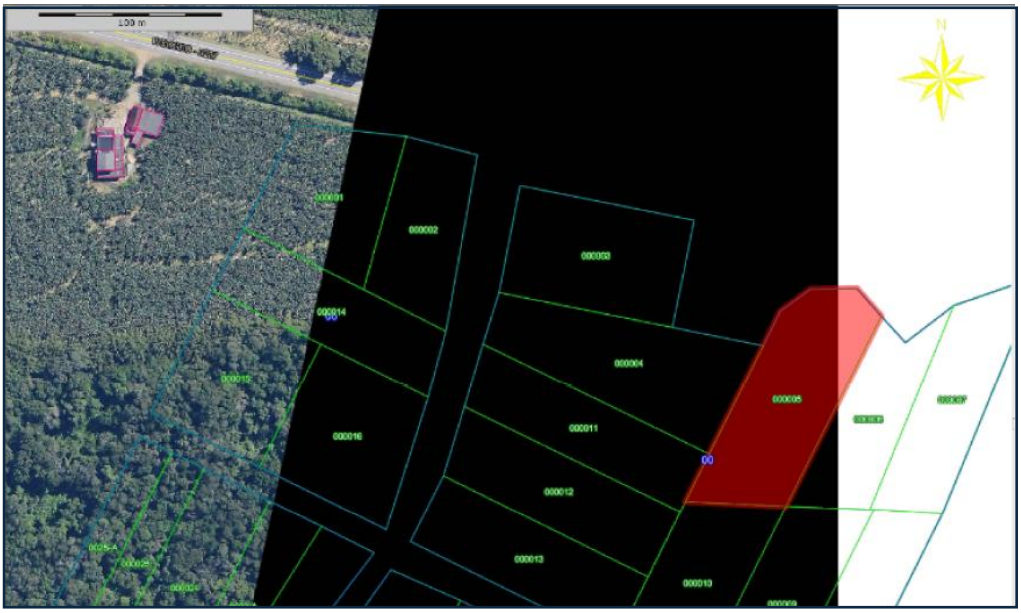
Mariana Mitt
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

ZapSign eb7a8ff2-41b8-47a3-96fa-9c93206f780f. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código rxWfhuO0.







Mariana Mitt
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

ZapSign eb7a8ff2-41b8-47a3-96fa-9c93206f780f. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código rxWfhuO0.

2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 252.952 no Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém – SP. Inscrição municipal nº 16.2071.000.005.

252952 02/01/2025 11:25:35 1/2

Livro nº 2 – Registro Geral

Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Itanhaém-SP
CNS 12.091-5

Matrícula	Ficha	Data	CNM
252.952	1	07/11/2023	120915.2.0252952-27

IMOVEL: A **Chácara nº 05**, do **PARQUE CABUSSU**, situada no distrito de Ana Dias, no Município de Itariri, medindo 66,00m de frente para a Rua Beira Rio; virando à direita 118,00m, dividindo com a Chácara 06; virando à direita 53,00m, nos fundos confrontando com a chácara 10, e virando à direita 67,00m dividindo com as Chácaras 11 e 04, perfazendo a área de 5.400,00m2, localizada do lado esquerdo de quem das terras de Inocêncio Higa se dirige ao imóvel e esta distante, mais ou menos 103,00m destas terras.
CADASTRO Nº. 16.2071.000.005

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARIRI
Estado de São Paulo
Rua Nossa Senhora do Monte Serrat, 133 – Centro
Itariri /SP - CEP: 11.760-000
Telefax: (13) 3418-7300
Site: www.itariri.sp.gov.br E mail: prefeitura@itariri.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

3602/2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

EXERCÍCIO: 2026

IMÓVEL: 2770

INSCRIÇÃO: 16.2071.000.005

ENDEREÇO: Rua PARQUE CABUÇU

QUADRA: 000 **LOTE**: 005

LOTEAMENTO: PARQUE CABUÇÚ

BAIRRO: DISTRITO DE ANA DIAS

CIDADE: ITARIRI

CEP: 11768-000

ÁREA DO TERRENO: 5400.0000

ÁREA DO PRÉDIO: 0.0000

VALOR VENAL TERRITORIAL: 19.075,64

VALOR VENAL PREDIAL: 0,00

VALOR VENAL TOTAL: 19.075,64

ITARIRI, 24 de Novembro de 2025

Mariana Mitt
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

ZapSign eb7a8ff2-41b8-47a3-96fa-9c93206f780f. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código rxWfhuO0.

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-estancia-antonio-novaes-10005m2-RS300000/id-20004080/
Área útil: 9.995 m^2 | **Valor do m^2:** R$ 30,01/m^2 | **Valor anunciado:** R$ 300.000

Ref. 2 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-jardim-casablanca-9600m2-RS140000/id-36641177/
Área útil: 9.600 m^2 | **Valor do m^2:** R$ 14,58/m^2 | **Valor anunciado:** R$ 140.000

Ref. 3 https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itariri-ana-dias-6800m2-RS140000/id-24305506/
Área útil: 6.800 m^2 | **Valor do m^2:** R$ 20,58/m^2 | **Valor anunciado:** R$ 140.000

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R$ 21,72 (vinte e um reais e setenta e dois centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R$ 117.288,00 (cento e dezessete mil, duzentos e oitenta e oito reais).

6. Considerações finais: este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 25/11/2025 11:53:18.691 (UTC-0300)

Mariana das Dores Mitt
CRECI-SP nº267685-F
CNAI nº 051332

Mariana Mitt
Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

ZapSign eb7a8ff2-41b8-47a3-96fa-9c93206f780f. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código rxWfhuO0.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 25 Novembro 2025, 11:53:19

ZapSign By Truora

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_mariana Mat. 252952 Lote 05.Pdf
Número: eb7a8ff2-41b8-47a3-96fa-9c93206f780f
Data da criação: 25 Novembro 2025, 11:33:36
Hash do documento original (SHA256): 220fb1bec022dc3b1e62985fa1d6f222527efa5c7b429d36579050794b335685

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MARIANA DAS DORES MITT
Data e hora da assinatura: 25/11/2025 11:53:18
Token: ae78c0e0-fb51-48fb-a481-bc3071a88881

Assinatura

Mariana das Dores Mitt

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5521980783342

E-mail: mittmariana@gmail.com
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Localização aproximada: -23.566556, -46.651206

IP: 189.120.75.218
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/18.6 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número eb7a8ff2-41b8-47a3-96fa-9c93206f780f, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código rxWfhuO0.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um terreno com 5.400 m² de área total, conforme matrícula nº 252.952, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhém - SP, situado na Estrada da Banana, Chácara 05 do Parque Cabussú, Distrito de Ana Dias, Itariri - São Paulo – SP.

Imóveis referenciais comparativos:

1. https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-estancia-vale-da-serra-6000m2-RS60000/id-35849102/

Valor	Área	Valor do m²
R$ 60.000,00	6.000 m²	R$ 10,00

2. https://www.franklindominguesimoveis.com.br/251/imoveis/venda-chacara-rural-itariri-sp

Valor	Área	Valor do m²
R$ 95.000,00	1.866,44m²	R$ 50,89

3. https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-jardim-casablanca-9600m2-RS140000/id-36641177/

Valor	Área	Valor do m²
R$ 140.000,00	9.600 m²	R$ 14,58

Considerando às características do imóvel quanto à localização, metragem e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Valor médio do m²: R$ 25,15

Valor de mercado: **R$ 135.810,00**

(cento e trinta e cinco mil, oitocentos e dez reais)

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Teófilo de Sousa Barbosa, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 242108-F, assino este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 25/11/2025 11:55:23.268 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código rxWfhuO0.

ZapSign 64783de7-d9c5-4d6c-972e-b1b18352c3aa. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 25 Novembro 2025, 11:55:23

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_troia Mat. 252952 Lote 05.Pdf
Número: 64783de7-d9c5-4d6c-972e-b1b18352c3aa
Data da criação: 25 Novembro 2025, 11:32:49
Hash do documento original (SHA256):
76ea06522e733041555babeac38e27eebdb1ab61b5d7ba4d90b48859297e3146

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA
Data e hora da assinatura: 25/11/2025 11:55:23
Token: 0e105420-586b-432f-bcea-97c21706fea8

Assinatura

Teófilo de Sousa Barbosa

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5511949692189

E-mail: barbosateo2016@gmail.com
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

IP: 179.99.199.4
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/142.0.7444.148 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 64783de7-d9c5-4d6c-972e-b1b18352c3aa, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código rxWfhuO0.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Por solicitação, apresento o presente parecer, cuja finalidade é realizar a análise mercadológica do seguinte imóvel:

Endereço:	Estrada da Banana, Chácara 05 do Parque Cabussú, Distrito de Ana Dias, Itariri - São Paulo – SP
Tipo:	Terreno/Chácara
Área útil:	5.400 m²
Matrícula:	252.952 do CRI de Itanhaém - SP

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma pesquisa de mercado com levantamento de imóveis similares na mesma região, analisando valores médios praticados para venda. Os critérios de avaliação considerados incluem localização, metragem, padrão construtivo, demanda local e outros fatores que influenciam diretamente no valor do imóvel.

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-balneario-caraguava-peruibe-sp-3009070975.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=12	R$ 40,54
Ref. 2	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-peruibe-jardim-casablanca-9600m2-RS140000/id-36641177/	R$ 14,58
Ref. 3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itariri-ana-dias-6800m2-RS140000/id-24305506/	R$ 20,58

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente **R$ 136.242,00 (cento e trinta e seis mil, duzentos e quarenta e dois reais)**, considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código rxWfhuO0.

ZapSign 087030ed-a1c3-42e9-aad5-d3db813f120b. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Por fim, declaro que este parecer opinativo foi elaborado com base em informações disponíveis no momento da análise e encontra respaldo legal no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 25/11/2025 11:50:28.062 (UTC-0300)

Murilo Rocha Silva Dos Santos

Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código rxWfhuO0.

ZapSign 087030ed-a1c3-42e9-aad5-d3db813f120b. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 25 Novembro 2025, 11:50:32

Status: Assinado
Documento: PARECER OPINATIVO_cabo Mat. 252952 Lote 05.Pdf
Número: 087030ed-a1c3-42e9-aad5-d3db813f120b
Data da criação: 25 Novembro 2025, 11:32:07
Hash do documento original (SHA256): eb323f15f8ff8778cf59bb58f2a0f19c610b474976854d20cc25fa283dd33672

Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS
Data e hora da assinatura: 25/11/2025 11:50:28
Token: cddb1627-826b-4a50-910a-0ae373c2641c

Assinatura

Murilo Rocha Silva dos Santos

Pontos de autenticação:

Telefone: + 5511948496780

E-mail: corretorcabo@gmail.com
Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Localização aproximada: -23.463009, -46.519526

IP: 179.242.233.55
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/142.0.7444.148 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.

Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 087030ed-a1c3-42e9-aad5-d3db813f120b, segundo os Termos de Uso da ZapSign , disponíveis em zapsign.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA RUIZ DE ABREU e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/12/2025 às 07:14 , sob o número WSVC25702109228
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código rxWfhuO0.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
1ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**1000592-76.2018.8.26.0590 - ERA**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Cheque**
Exequente:	**Bruno Freire Ribeiro**
Executado:	**Márcio Fausto de Abreu**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leandro de Paula Martins Constant**

Vistos.

Cuida-se de impugnação apresentada pelo executado, por meio da qual busca desconsiderar as avaliações de mercado juntadas pelo exequente e requer nova avaliação dos imóveis penhorados, a ser realizada por oficial de justiça.

A insurgência não comporta acolhimento.

Em decisão anterior (fls. 1220), este Juízo estabeleceu que as avaliações deveriam ser apresentadas mediante cotações de mercado acompanhadas de declarações de, ao menos, dois corretores imobiliários, além de anúncios publicitários, adotando-se a média entre as cotações. Tal determinação não foi questionada no momento oportuno, encontrando-se, portanto, preclusa quanto ao método fixado.

Cumpre salientar que o leilão anteriormente designado restou negativo, o que reforça a necessidade de estabilização dos parâmetros de avaliação já definidos, a fim de evitar retrocessos procedimentais e garantir a efetividade da execução, nos termos dos princípios da duração razoável do processo e da eficiência.

O executado, por sua vez, não apresentou documentação técnica nem impugnação específica aos valores constantes dos autos, limitando-se a requerer nova avaliação sem indicar qualquer inconsistência, inadequação ou vício na metodologia anteriormente definida. A pretensão, portanto, carece de fundamentação idônea.

Nesse contexto, as avaliações juntadas pelo exequente observam integralmente os critérios fixados por este Juízo, foram elaboradas por profissionais distintos e apresentam coerência interna, inexistindo justificativa para determinação de nova avaliação judicial.

Diante do exposto, **rejeita-se a impugnação** apresentada pelo executado e indefere-se o pedido de nova avaliação por oficial de justiça.

Diante dos valores médios apresentados, **HOMOLOGO** o valor da avaliação dos bens pelo montante indicado para cada matrícula, R$ 118.650,46 (matrícula nº 134.783) e R$ 129.780,00 (matrícula nº 252.952), observando-se que tais valores correspondem ao valor integral dos imóveis, devendo a penhora incidir exclusivamente sobre a fração ideal pertencente ao executado.

Intime-se.

São Vicente, 03 de março de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Leandro de Paula Martins Constant, liberado nos autos em 03/03/2026 às 16:27 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código U8RHz64x.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
1ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente1cv@tjsp.jus.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Leandro de Paula Martins Constant, liberado nos autos em 03/03/2026 às 16:27 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000592-76.2018.8.26.0590 e código U8RHz64x.

DrCalc.net
Índices e Cálculos na Web

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R$ 118.650,46
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2025 a Abril/2026

Valores Calculados

Fator de correção	151 dias	1,024418
Percentual correspondente	151 dias	2,441799 %
Valor em 01/04/2026	**=**	**R$ 121.547,67**

Fechar **Imprimir**

Descobrir mais

Planilha reajuste aluguéis

Taxas de juros

Planilha eletrônica