

ADVOCACIA MARCOS FLAVIO FARIA

Dr. Marcos Flavio Faria - OAB/SP 156.172

Dr. Stefan Schmidt Luz – OAB/SP 258.307

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE SANTOS – SP.

Feito n.º 1007769-40.2002.8.26.0562 – Execução

Exeqte., Breno Pedroso de Barros
Execdo., José Fernando Cacciatore

Vem o exequente, respeitosamente a V. Ex^a., expor e requerer o que segue:

A fim de evitar onerar as partes com a nomeação de perito, o exequente encarta aos autos três pareceres técnicos de avaliação mercadológica, os quais refletem o valor atual de mercado do imóvel.

Com efeito, possível aferir pelas avaliações ora encartadas que o valor médio do imóvel penhorado corresponde à cifra de R\$ 470.000,00 (Quatrocentos e setenta mil reais), obtido pela média aritmética das avaliações.

Assim sendo, requer:

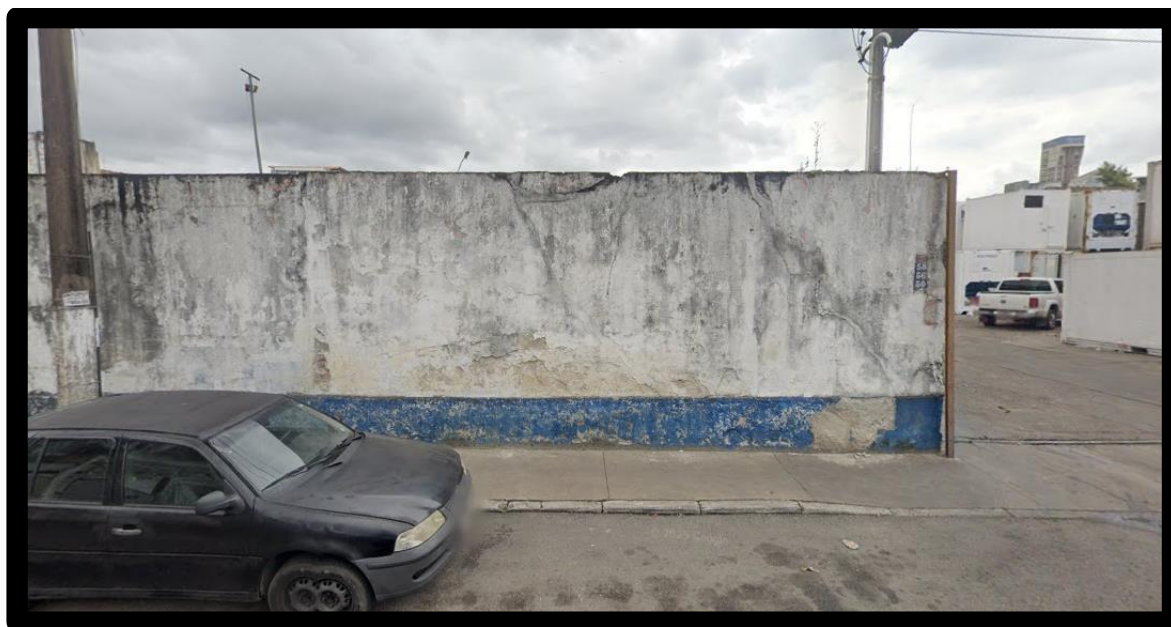
- a- A juntada das inclusas avaliações, com a homologação do valor imóvel penhorado em R\$ 470.000,00 (Quatrocentos e setenta mil reais).

Termos em que,
P. Deferimento.
Santos, 23 de outubro de 2025.

Marcos Flavio Faria
Advogado

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel residencial



Fachada do imóvel

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 109/2025

Endereço do imóvel: Rua Dr. Cochrane, 58

Paquetá - Santos/SP

70

Solicitante

O presente instrumento foi solicitado pelo advogado Marcos Flavio Faria.

Objetivo

Determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.

Descrição do imóvel

MATRÍCULA Nº 6.352 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL: Uma Casa de Moradia, e seu respectivo terreno situada à Rua Dr. Cocrane, nº 58, perímetro urbano desta comarca, medindo o terreno 6,60 metros de frente para a referida rua, por 33,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o prédio nº 56 da Rua Dr. Cocrane, de propriedade de José Janowisk, da outro com herdeiros de Albino Pinto Ribeiro e nos fundos com o Instituto Brasileiro do Café.

Imóveis referenciais

- Referência 01: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-a-venda-com-171-metros-quadrados-de-area-util-3002619359.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=2 – Valor do m²: R\$ 2.222,22
- Referência 02: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-com-escritorio-paqueta-santos-sp-161m2-id-2757974722/?source=ranking%2Crp> – Valor do m²: R\$ 2.484,47
- Referência 03: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paqueta-bairros-santos-152m2-venda-RS280000-id-2765009681/?source=ranking%2Crp> – Valor do m²: R\$ 1.842,11

Valor médio do m² da região de imóveis semelhantes: R\$ 2.182,93

70

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação

Avalio conforme o que determina a Lei nº 6530/78, a Resolução COFECI nº 1066/07 e o Ato Normativo COFECI nº 001/11. Levando em consideração que não foi possível avaliar pessoalmente a situação da parte interna do imóvel, fundamento esta avaliação de acordo com o comparativo de ofertas de imóveis semelhantes na região, considerando a possível ausência de benfeitorias necessárias e eletivas.

Foi utilizado o valor médio do m2 dos anúncios aqui demonstrados.

Com base nessa avaliação, e levando em contato o tamanho do imóvel penhorado que é de 217m², cheguei a seguinte conclusão:

Concluo que atualmente o valor para venda em leilão judicial está R\$ 473.695,81, ou em números redondos, R\$ 475.000,00.

São Paulo, 20 de outubro de 2025.

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto
Corretor de Imóveis
CRECI 140035-F

Avaliação imobiliária - Galpão- Patrício Orlando - Paqueta.pdf

Documento número #1516b931-01ed-4ef1-913e-0b6ee8957ce3
Hash do documento original (SHA256): 9c23af3c3d285aca30235cd099fee1228b9b0b396c7f0d6db02fafdd017b4ed8

Assinaturas

✔ Patrício Orlando Figueroa Pinto.

CPF: 052.635.588-30

Assinou como corretor de imóveis em 20 out 2025 às 17:37:17

Patrício Orlando Figueroa

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Log

20 out 2025, 17:19:23	Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 1516b931-01ed-4ef1-913e-0b6ee8957ce3. Data limite para assinatura do documento: 19 de novembro de 2025 (17:19). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
20 out 2025, 17:35:18	Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: orlando.imoveis26@hotmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Patrício Orlando Figueroa Pinto. e CPF 052.635.588-30.
20 out 2025, 17:35:18	Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário orlando.imoveis26@hotmail.com para rubricar as páginas 1,2.
20 out 2025, 17:37:17	Patrício Orlando Figueroa Pinto. assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail orlando.imoveis26@hotmail.com. CPF informado: 052.635.588-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1d2638(...), vide anexo manuscript_20 out 2025, 17-36-33.png. Rubricou as páginas 1,2. IP: 167.249.25.133. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -25.0051466 e longitude -47.9351549. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1325.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
20 out 2025, 17:37:18	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 1516b931-01ed-4ef1-913e-0b6ee8957ce3.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 1516b931-01ed-4ef1-913e-0b6ee8957ce3, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 20 out 2025 às 17:37:17

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1d2638(...)

Patrício Orlando Figueroa Pinto.

manuscript_20 out 2025, 17-36-33.png

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação de imóvel Comercial

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo
COFECI nº 001/11.

IMÓVEL: Rua Doutor Cochrane, 58
Paquetá – Santos/SP

São Paulo 17 de outubro de 2025

1. INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi solicitado por **Marcos Flavio Faria**, advogado integrante do processo judicial 1007769-40.2002.8.26.0562

1.2 Finalidade

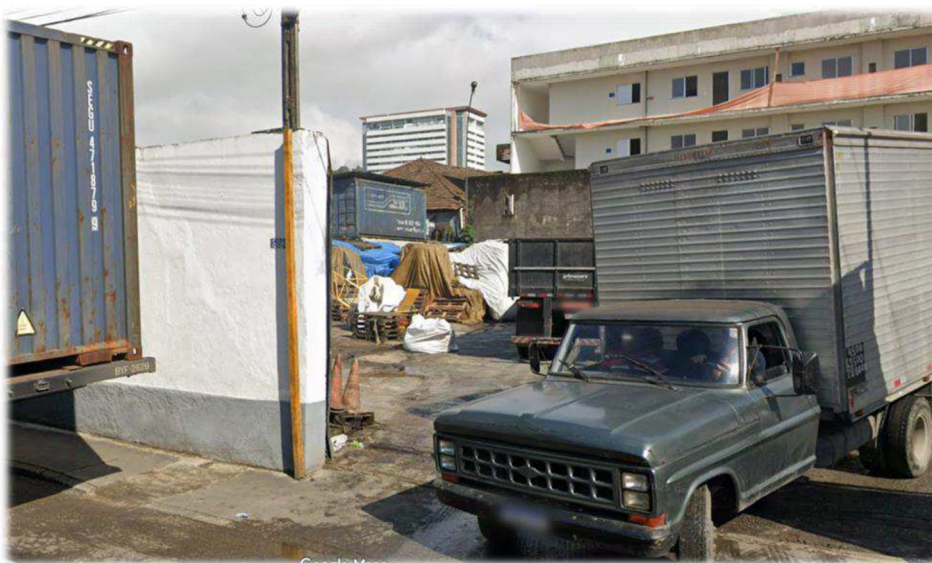
Este documento tem como finalidade avaliar o imóvel abaixo descrito e determinar seu real valor mercadológico para venda.

2. IMÓVEL AVALIANDO

2.1 Descrição do imóvel

Imóvel assim descrito na matrícula: IMÓVEL: Uma Casa de Moradia, e seu respectivo terreno situada à Rua Dr. Cocrane, nº 58, perímetro urbano desta comarca, medindo o terreno 6,60 metros de frente para a referida rua, por 33,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o prédio nº 56 da Rua Dr. Cocrane, de propriedade de José Janowisk, do outro com herdeiros de Albino Pinto Ribeiro e nos fundos com o Instituto Brasileiro do Café. MATRÍCULA Nº 6.352 DO 1º Cartório De Registro De Imóveis Da Comarca De Santos/SP. Contribuinte nº 26.020.015.000

3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



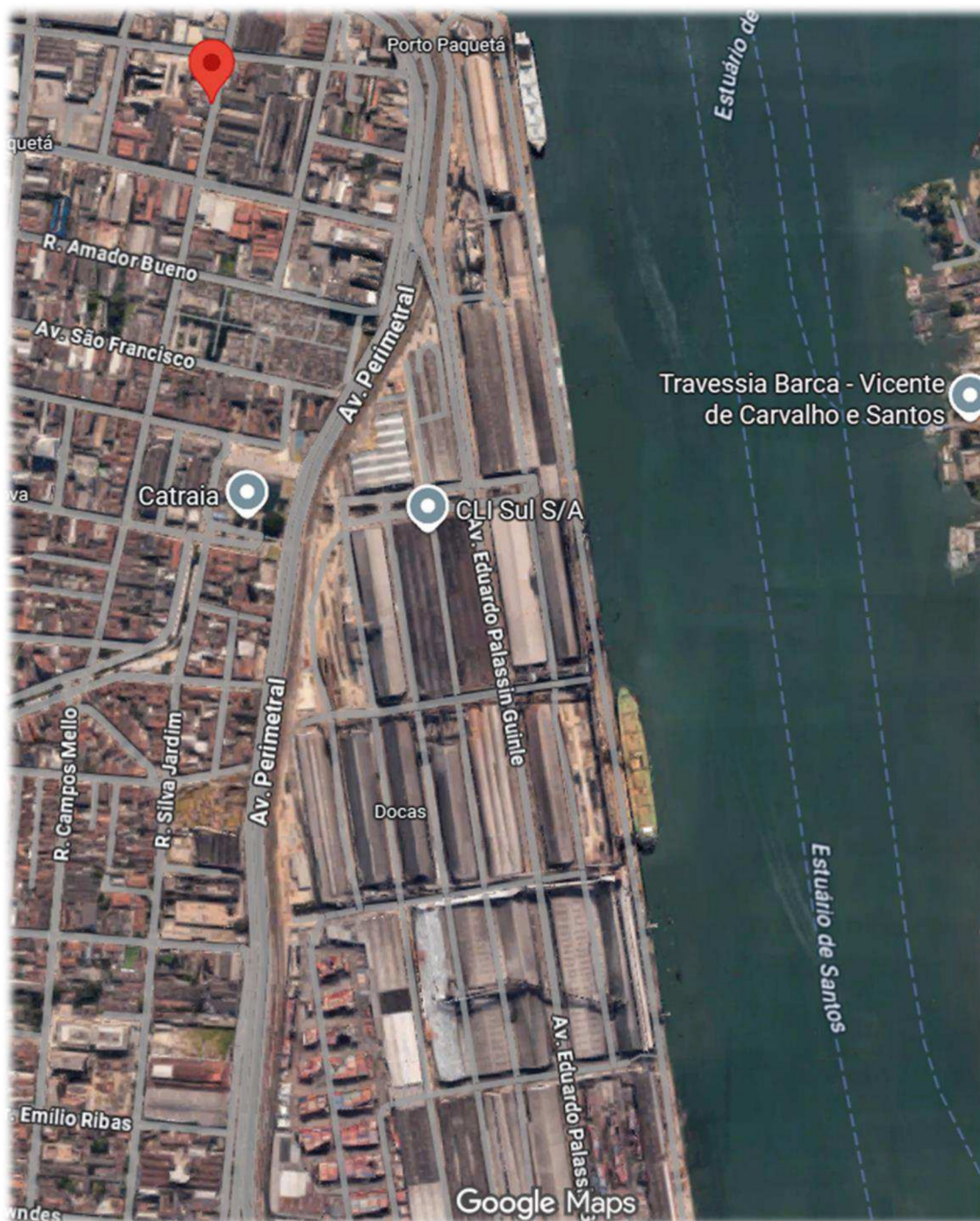
Fachada do imóvel em destaque

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel conta com toda estrutura de benfeitorias públicas necessárias, como: rede de água e esgoto, eletricidade domiciliar, pavimentação, coleta de lixo, telefone, correio, transporte coletivo próximo.

Fica localizado próximo à Avenida Perimetral, onde possui fácil acesso ao porto de Santos.

4.1 Mapa de localização



5 METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, para compará-los com o imóvel em avaliação. Não houve a visita in loco no imóvel.

A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

6 PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 3 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

6.1 Referência 01

Galpão, localizado na Rua Doutor Cochrane - Paquetá, Santos – SP, com 288m².

Anunciado à venda por R\$ 470.000,00 (Quatrocentos e setenta mil reais);

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/paqueta-bairros-santos-288m2-venda-RS479000-id-2805389718/?source=ranking%2Crp>

6.2 Referência 02

Galpão, localizado na Rua da Constituição - Paquetá, Santos - SP, com 117m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais);

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-paqueta-bairros-santos-117m2-venda-RS400000-id-2796516139/?source=ranking%2Crp>

6.3 Referência 03

Galpão, também localizado na Rua Doutor Cochrane 225, Paquetá, Santos, com 292m² de área útil privativa.

Anunciado à venda por R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais);

Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-em-paqueta-3017783751.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=4

7 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada.

8 CONCLUSÃO

Fundamento o presente Parecer Técnico com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Atribuo ao imóvel o valor de R\$ 485.000,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil reais).

9 CURRÍCULO

ARIANE MALANGA MITSUIAMA

CRECI: 197127-F – 2ª Região (São Paulo)

CNAI: 35859 - CRECI 2ª Região (São Paulo)

Corretora e Avaliadora de Imóveis

Tel.: (11) 97961-0041

E-mail: ariane@avantiavaliacoes.com.br

Endereço comercial: Avenida Salgado Filho, 1913 – Sala 24, Centro de Guarulhos/SP

- Experiência na área imobiliária desde 2018
- Formada Perita Judicial pelo COFECI em 2019
- Graduada em Negócios Imobiliários pela Anhembí Morumbi em 2021
- Formada em Avaliação de Imóveis pelo COFECI em 2021
- Pós-Graduada em Direito Imobiliário pela FMU.

PARECER TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e
Ato Normativo COFECI nº 001/11.

2025

TR

Tatiane RaymundoCorretora de imóveis
CRECI 140624-F**INTERESSADO:** Marcos Flavio Faria.

A requerimento do interessado, executei avaliação do imóvel residencial abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado para fins de comercialização. De acordo com o que regulamenta a Resolução COFECI 1066/2007 e o Ato Normativo 001/2011.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Cochrane, 58, Paquetá, Santos, SP – CEP 11045-160**FOTO DO GALPÃO****CARACTERÍSTICAS**

MATRÍCULA Nº 6.352 DO 1º CRI DE SANTOS/SP – IMÓVEL DESCRITO NA MATRÍCULA: Uma Casa de Moradia, e seu respectivo terreno situada à Rua Dr. Cocrane, nº 58, perímetro urbano desta comarca, medindo o terreno 6,60 metros de frente para a referida rua, por 33,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, dividindo de um lado com o prédio nº 56 da Rua Dr. Cocrane, de propriedade de José Janowisk, da outro com herdeiros de Albino Pinto Ribeiro e nos fundos com o Instituto Brasileiro do Café.

A princípio trata-se de uma parte de um galpão, galpão este com a numeração de 60/48 da Rua Dr. Cochrane, em Paquetá – Santos/SP.

TR

PESQUISA DE MERCADO

- Referência 01: Galpão localizado na Rua Conselheiro Nebias, Paquetá, Santos com 332m², possuindo um Galpão 7 x 26,5 com wc.
Anunciado a venda por R\$ 350.000,00;

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos 📁 Anunciar Entrar

Favorito ❤ Compartilhar 🗨 Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🗨







Ver todas as fotos 📷

Comercial - 180m² - 10 vagas

Venda R\$ 350.000 Me avisar se o preço baixar

IPTU RS 190

conselheiro nebias, Paquetá, Santos



Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

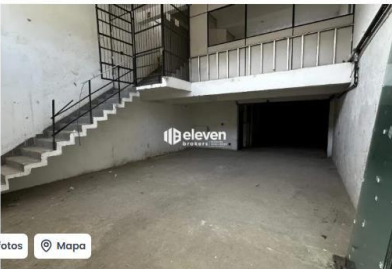
Identidade/CPF

Mensagem

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda

- Referência 02: Galpão na Rua da Constituição - Paquetá, Santos – SP, com 332m², possuindo térreo + dois andares.
Anunciado a venda por R\$ 799.900,00;

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda Criar conta



15 fotos 📷 Mapa

Venda / SP / Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Santos / Paquetá / Rua da Constituição

Para comprar

Valores

Venda **R\$ 799.900** Condomínio Isento IPTU **R\$ 275**

Características

332 m² ✓ Cozinha

Localização

Rua da Constituição - Paquetá, Santos - SP

Eleven Brokers Negócios Imobiliários

5/5 (2 classificações) 🗨

995 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

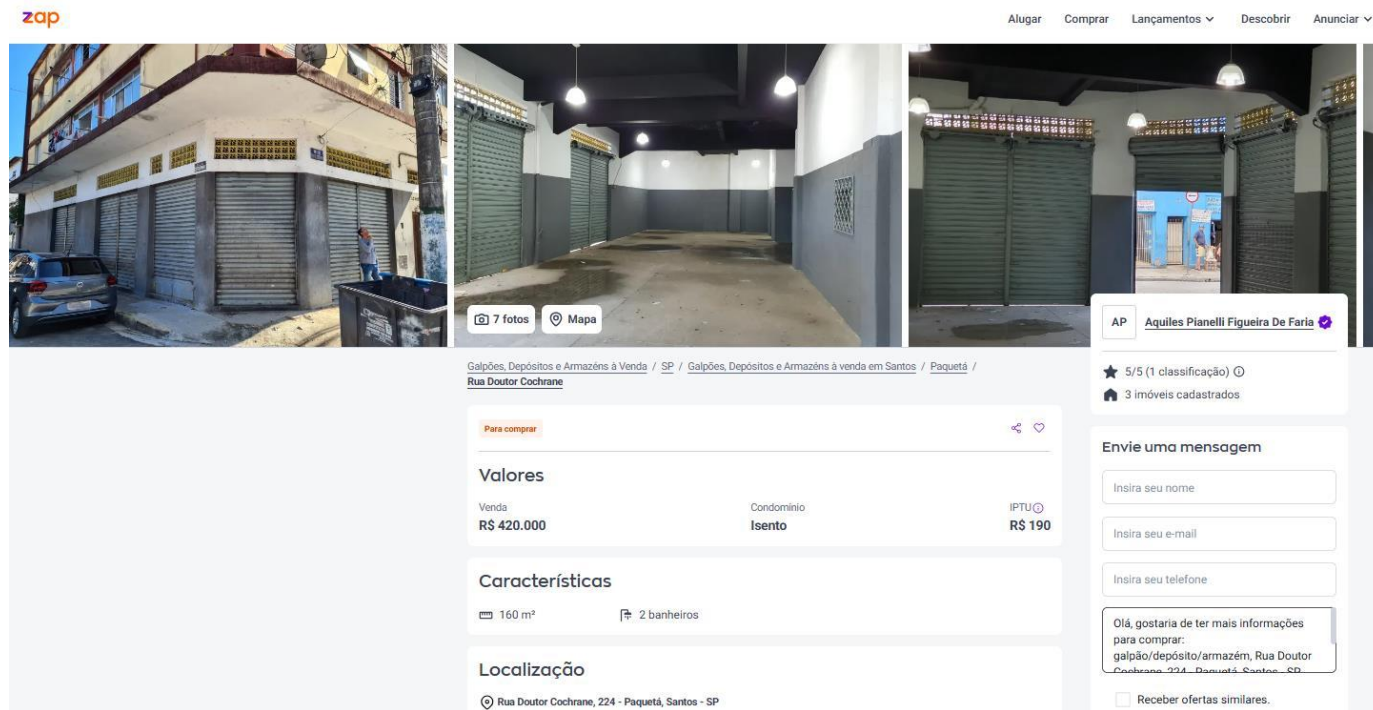
Insira seu telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para comprar: galpão/depósito/armazém, Rua da Constituição - Paquetá, Santos - SP

TR

Tatiane Raymundo
Corretora de imóveis
CRECI 140624-F

- **Referência 03:** Galpão localizado na a Doutor Cochrane, 224 - Paquetá, Santos/SP, com 160m² com 8 portas de ferro, com 2 banheiros.
Anunciada a venda por R\$ 420.000,00;



Galpões, Depósitos e Armazéns à Venda / SP / Galpões, Depósitos e Armazéns à venda em Santos / Paquetá / Rua Doutor Cochrane

Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 420.000	Isento	R\$ 190

Características

160 m² 2 banheiros

Localização

Rua Doutor Cochrane, 224 - Paquetá, Santos - SP

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
galpão/depósito/armazém, Rua Doutor Cochrane, 224 - Paquetá, Santos - SP

☐ Receber ofertas similares.

AVALIO

✓ **Valor patrimonial R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área do imóvel e sua respectiva construção em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes e estado de conservação incerto do imóvel em questão, visto que não foi avaliado internamente.

São Paulo, 20 de outubro de 2025

Tatiane Raymundo

Laudo de Avaliação - GALPÃO - Tatiane Raymundo - Paquetá.pdf

Documento número #3c0e71b9-eb37-4014-8ae4-8c062b5238e4

Hash do documento original (SHA256): 897db5f99e936a43a8fb0f40a2ba9ef25b5db6a31a2945800d12d379f88fa552

Assinaturas

✓ Tatiane Raymundo

CPF: 335.567.168-10

Assinou como corretor de imóveis em 20 out 2025 às 17:45:07

Tatiane Raymundo

Tatiane Raymundo

Log

- 20 out 2025, 17:35:52

Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 criou este documento número 3c0e71b9-eb37-4014-8ae4-8c062b5238e4. Data limite para assinatura do documento: 19 de novembro de 2025 (17:35). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 20 out 2025, 17:43:52

Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 19 de novembro de 2025 (17:19).
- 20 out 2025, 17:43:53

Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou à Lista de Assinatura: tatiape27@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tatiane Raymundo e CPF 335.567.168-10.
- 20 out 2025, 17:43:53

Operador com email comercial@avantiavaliacoes.com.br na Conta ab952d6c-ee20-453d-96cc-6d9e90e90558 adicionou o signatário tatiape27@gmail.com para rubricar as páginas 1,2,3.
- 20 out 2025, 17:45:07

Tatiane Raymundo assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail tatiape27@gmail.com. CPF informado: 335.567.168-10. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e0905b(...), vide anexo manuscript_20 out 2025, 17-44-44.png. Rubricou as páginas 1,2,3. IP: 187.22.231.9. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.46743649158549 e longitude -46.53475656857646. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1325.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 out 2025, 17:45:08

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3c0e71b9-eb37-4014-8ae4-8c062b5238e4.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3c0e71b9-eb37-4014-8ae4-8c062b5238e4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Tatiane Raymundo

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 20 out 2025 às 17:45:07

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo e0905b(...)



REPRODUÇÃO PROIBIDA

Tatiane Raymundo
manuscript_20 out 2025, 17-44-44.png


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santos

FORO DE SANTOS

7ª VARA CÍVEL

 Rua Bittencourt, 144, Sala 33/38, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8942, Santos-SP - E-mail: upj5a8cvsantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1007769-40.2002.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
 Exequente: **Breno Pedroso de Barros**
 Executado: **Jose Fernando Cacciatore**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). José Alonso Beltrame Júnior

Vistos.

Ante a concordância manifestada pelos executados às fls. 2204/2207, homologo o valor da avaliação do imóvel penhorado, objeto da matrícula n. 6.352 do 1º CRI de Santos, em R\$470.000,00, para outubro/2025, conforme requerido às fls. 2176/2193, com o que torna-se desnecessária a realização de novo laudo pericial.

Dê-se ciência à perita.

No mais, sobre os questionamentos apresentados pelos executados às fls. 2204/2207, manifeste-se o exequente em 15 dias.

Intime-se.

Santos, 12 de novembro de 2025.

Informação geral importante: a utilização/cadastramento de petições em conformidade com suas específicas nomenclaturas no sistema SAJ facilita a triagem adequada e contribui para melhoria da celeridade e eficiência na tramitação dos processos em geral.

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