

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Imóvel Avaliando:

UM TERRENO SEM BENFEITORIAS, COMPOSTO PELOS
LOTES ANEXOS NºS 12 E 13, DA QUADRA QUATRO DO
BAIRRO DENOMINADO VILA NOVA INDUSTRIAL

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor mercadológico de venda

Interessado:

Juízo de Direito da TERCEIRA Vara Cível da Comarca de
Presidente Prudente -SP

Avaliador:

Maria das Graças Ap.Santos
CRECI 140006/SP e CNAI 40.883

Vista do Imóvel Avaliando



Sumário

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	1
SUMÁRIO	2
1-SOLICITANTE	3
2-FINALIDADE	3
3-NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)	3
4-DA COMPETÊNCIA	3
5-PARTES DA ABNT/NBR	4
6-ABREVIATURAS	4
7-IMÓVEL AVALIANDO	5
8-VISTORIA	6
9-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	7
• 9.1-MATRÍCULA. E 9.2-CERTIDÃO CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS VIDE ANEXOS	
• 9.3 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	7/35
10-CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	36
11-CONFRONTAÇÕES	36
12-MAPA DE LOCALIZAÇÃO	37
13-VISTA AÉREA e 13.1 LOCALIZAÇÃO DE ZONEAMENTO	37/39
14-METODOLOGIA UTILIZADA	40
15-PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	40/46
• 15.1.R1 –IMÓVEL REFERENCIAL 1	40/42
• 15.2.R2 –IMÓVEL REFERENCIAL 2	43
• 15.3.R3 –IMÓVEL REFERENCIAL 3	44/46
16-ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	46
• 16.1-QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA	46
• 16.1-A- DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS	46/47
17-RESULTADO AUFERIDO	48
18-CONCLUSÃO	48
19-ANEXOS	35/39
• CURRÍCULO DO CORRETOR DE IMÓVEIS EMISSOR DESTES PARECER	49
• 19.1 MATRÍCULA DO IMÓVEL	50/52
• 19.2 – CERTIDÃO DE DÉBITO PREFEITURA	53/57

1. SOLICITANTE

Juízo de Direito da TERCEIRA Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente-SP, NOS AUTOS DO PROCESSO Processo nº: 1015354-57.2023.8.26.0482

Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Vale do Paranapanema – SicoobCredivale

Executado: Cazuio Saito & Cia. Ltda., Maria Aparecida Botti Saito e Yukyoshi Saito

2.FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do IMÓVEL localizado na RUA DR. JOSÉ FOZ, SENDO UM TERRENO COMPOSTO PELOS LOTES ANEXOS NºS 12 E 13 DA QUADRA QUATRO, DO BAIRRO VILA NOVA INDUSTRIAL, NESTA CIDADE, DE PRESIDENTE PRUDENTE-SP, MEDINDO 22 METROS DE FRENTE, POR 22 MEROS DE FRENTE AOS FUNDOS, OU SEJAM 484 METROS QUADRADOS, DIVIDINDO PELA FRENTE COM A RUA DR. JOSÉ FOZ, PELO LADO DIREITO OLHANDO DA RUA PARA O TERRENO DIVIDE COM O LOTE 14, PELO LADO ESQUERDO, SEGUINDO A MESMA ORIENTAÇÃO DIVIDE COM O LOTE 11, E PELOS FUNDOS DIVIDE COM OS LOTES 04 E 09. CADASTROS MUNICIPAIS NUMEROS 01768200 E 01768300. DE PROPRIEDADE DE CAZUIO SAITO E CIA LTDA-ME, ESTABELECIDÀ RUA ANTONIO FURTADO DE MIRANDA, 493, PRESIDENTE PRUDENTE-SP, CEP. 19013-170.

IMÓVEL descrito nos termos da MATRICULA 22.215 DO SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE-SP

e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Presidente Prudente/SP como contribuinte municipal nº 30.2.5.1107.00170.001.

3.NUMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM – MG 07/2025

4.DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentamos requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação**

Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5.Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens”.

Parte 1: Procedimentos gerais; Parte 2: Imóveis urbanos; Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral; Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

6.Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação. TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de CAZUO SAITO & CIA LTDA-ME, RUA ANTONIO FURTADO DE MIRANDA, 493, PRES. PRUDENTE-SP, CNPJ 51.490.365/001-82,

IMÓVEL descrito nos termos da MATRÍCULA 22.215 DO SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE-SP

e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Presidente Prudente/SP como contribuinte municipal nº 30.2.5.1107.00170.001

nos seguintes termos:

MATRÍCULA N.º		DATA		FLS.
-22.215-		31 de julho de 1.985.-		01
OFICIAL				

Imóvel:-

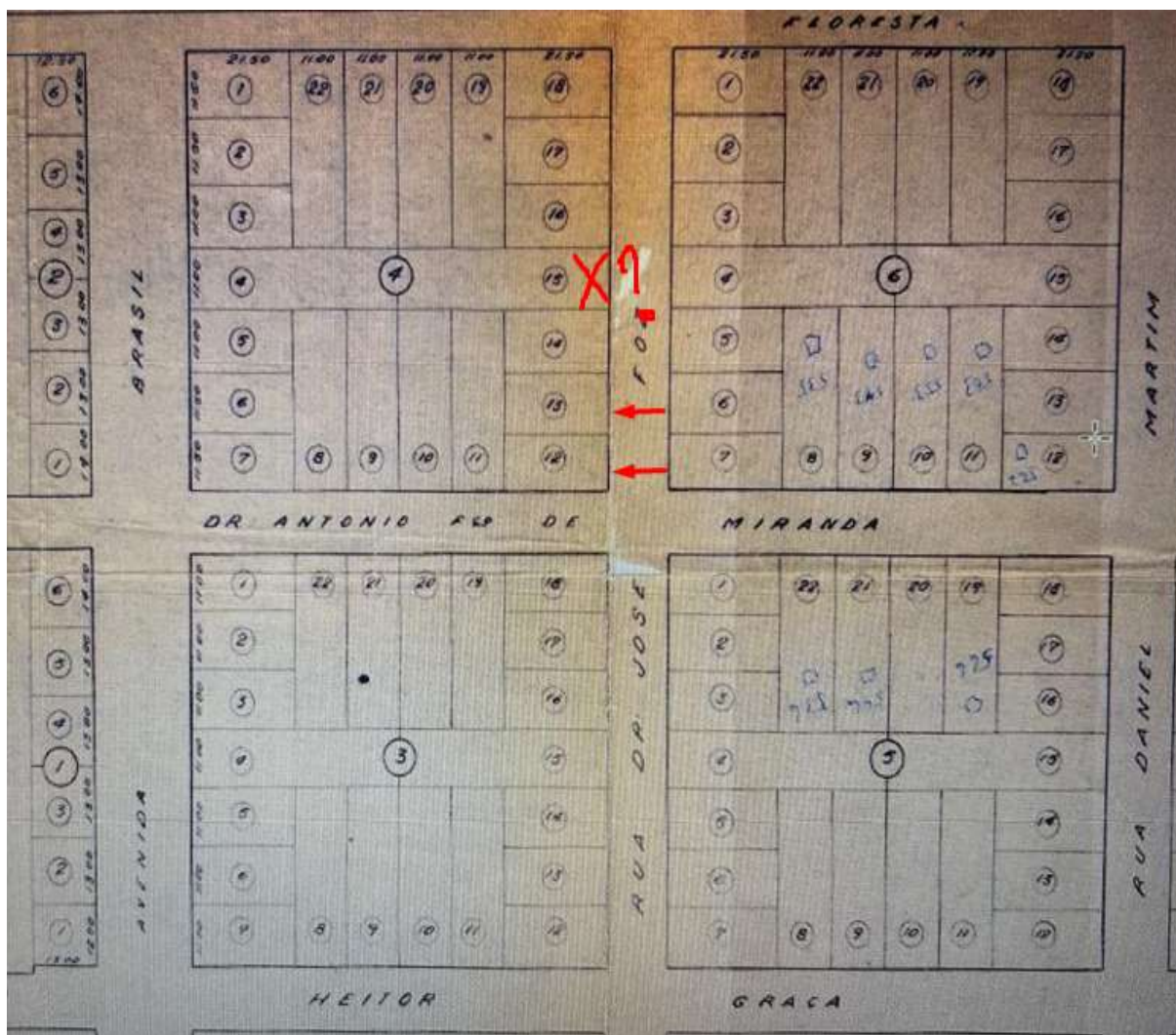
UM TERRENO sem benfeitorias, composto pelos lotes anexos nºs 12 (doze)- e 13 (treze) da quadra 04 (quatro) do bairro denominado "VILA NOVA INDUSTRIAL", nesta cidade de Presidente Prudente, medindo 22,00 metros - de frente, por 22,00 metros da frente aos fundos, ou sejam 484,00 m².- dividindo pela frente com arua Dr. José Foz; pelo lado direito, olhando da rua para o terreno, divide com o lote 14; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o lote 11; e pelos fundos divide com os lotes 4 e 09. Cadastros Municipais nºs 01768200 e 01768300, PROPRIETÁRIOS:- WALDEMAR LOURES TEIXEIRA, Cert. Reservista 484.614, série B, 2ª RM, 6ª CR, e s/mulher NEUZA ZAQUI LOURES, RG.4.570.739-SSp-Sp, brasileiros, proprietários, residentes nesta cidade à Rua 12 de outubro nº 1.758, CIC. do casal nº 270.594.488/53. TÍTULO AQUISITIVO:- transcrito sob numero 32.790, neste registro Pres. Prudente, 31 de julho de 1.985. O Escrevente Habilitado (Lázaro Alves da Mata). O Oficial (Walter Afonso).-----

R.1-22.215- Presidente Prudente, 31 de julho de 1.985.- TRANSMITENTES:- WALDEMAR LOURES TEIXEIRA e s/mr. NEUZA ZAQUI LOURES, acima qualificados ADQUIRENTE:- CAZUO SAITO & CIA. LTDA., com sede n/cidade à Rua Antonio-Furtado de Miranda nº 493, cgc/mf. 51.490.365/0001-82, Insc. est. nº 562.057.650.- TÍTULO:- Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 29 de julho de 1.985, de notas do 1º tabelião d/cidade, livro 256, fls. 31 VALOR:- R\$30.000.000.- CONDIÇÕES:- Não há disp.cert. neg. nos termos do art. 36, da lei 4.476/84. O Escrevente Habilitado (Lázaro Alves da Mata). O Oficial (Walter Afonso).-----

8.VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por esta subscritora em companhia do YUKIOSHI SAITO, comerciante, CPF.792.858.648-72, no **dia 18 de NOVEMBRO de 2025, às 14:00 horas**, sendo conferida a metragem do prédio, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

OBSERVAÇÃO: O ENDEREÇO CONSTANTE COMO SENDO O DO IMÓVEL, QUAL SEJA RUA DR. JOSÉ FOZ, 2377, NÃO CONDIZ COM A MATRÍCULA VERIFICANDO-SE PELOS LOTES. TRATA-SE DE UMA RESIDENCIA. PORÉM NOS LOTES 12 E 13 ESTÁ CONSTRUÍDA A EMPRESA EXECUTADA, COM A FRENTE DO ESTABELECIMENTO PARA A RUA ANTONIO FRUTADO DE MIRANDA, 493, PRES. PRUDENTE-SP.



9.DESCRICÃO DO IMÓVEL

UM PREDIO COMERCIAL DE ALVENARIA, medindo 481,16 m2, aparentemente com mais de 35 anos de construção; contendo uma sala de recepção à sua direita, com teto em laje, pintura desgastada, piso de cimento liso, com outra sala ao lado que serve de depósito de peças, com teto de laje sem reboco, piso de cimento, janelas de vitrô. Espaço para entrada de tratores com o teto também sem reboco, um banheiro pequeno do lado da escada que dá para o andar de cima. Aos fundos tem-se um barracão de cobertura metálica, uma pequena sala aos fundos que serve de depósito de peças. Construção antiga e simples, com pintura totalmente desgastada pelo tempo.

Do lado esquerdo da entrada principal tem uma escada que leva ao piso superior onde tem dois apartamentos que possuem uma sala, dois quartos, um banheiro, uma cozinha, um pequeno espaço com um tanque cada um. Total de 209,33 m2. O imóvel praticamente sem manutenção, sem pintura há muitos anos. Atualmente servindo de depósito de caixas e materias.

9.1 CONFORME MATRÍCULA NOS ANEXOS:

9.2 - CERTIDÃO POSITIVA DA PREFEITURA MUNICIPAL NOS ANEXOS

9.3 - REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO







PTAM GS 01/2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

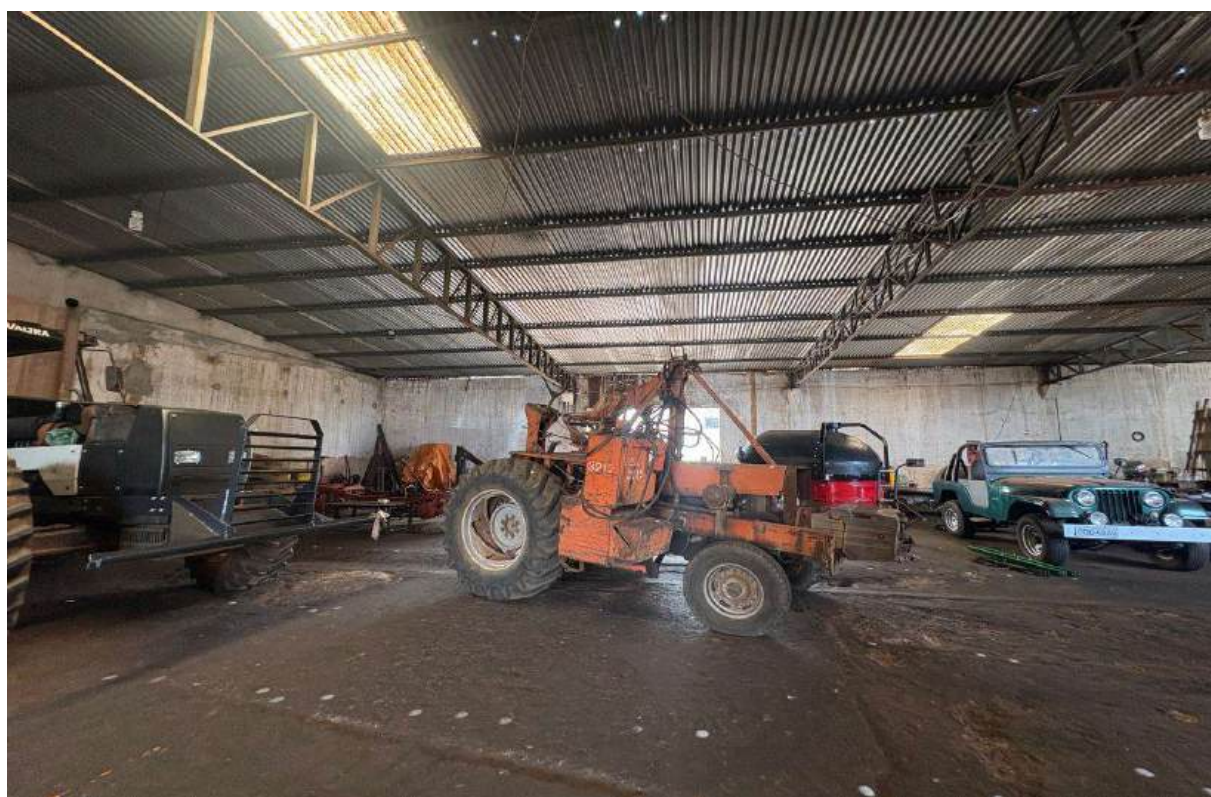




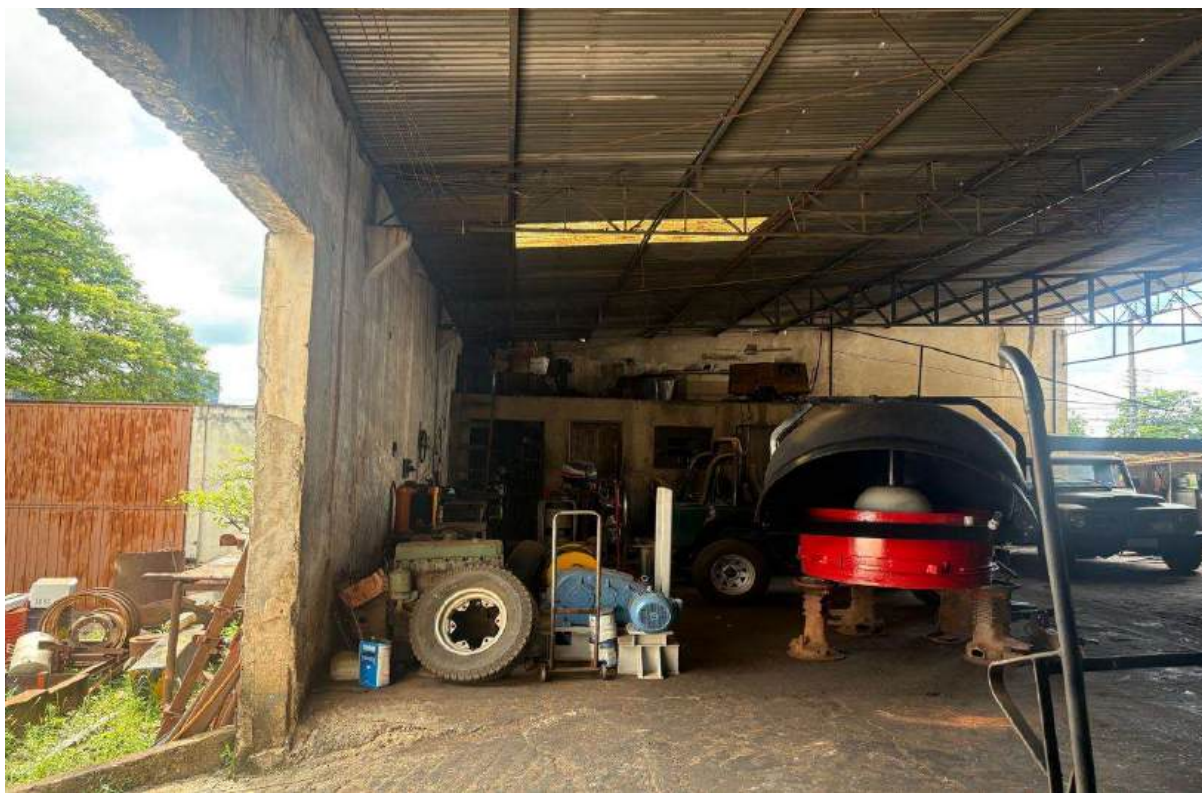




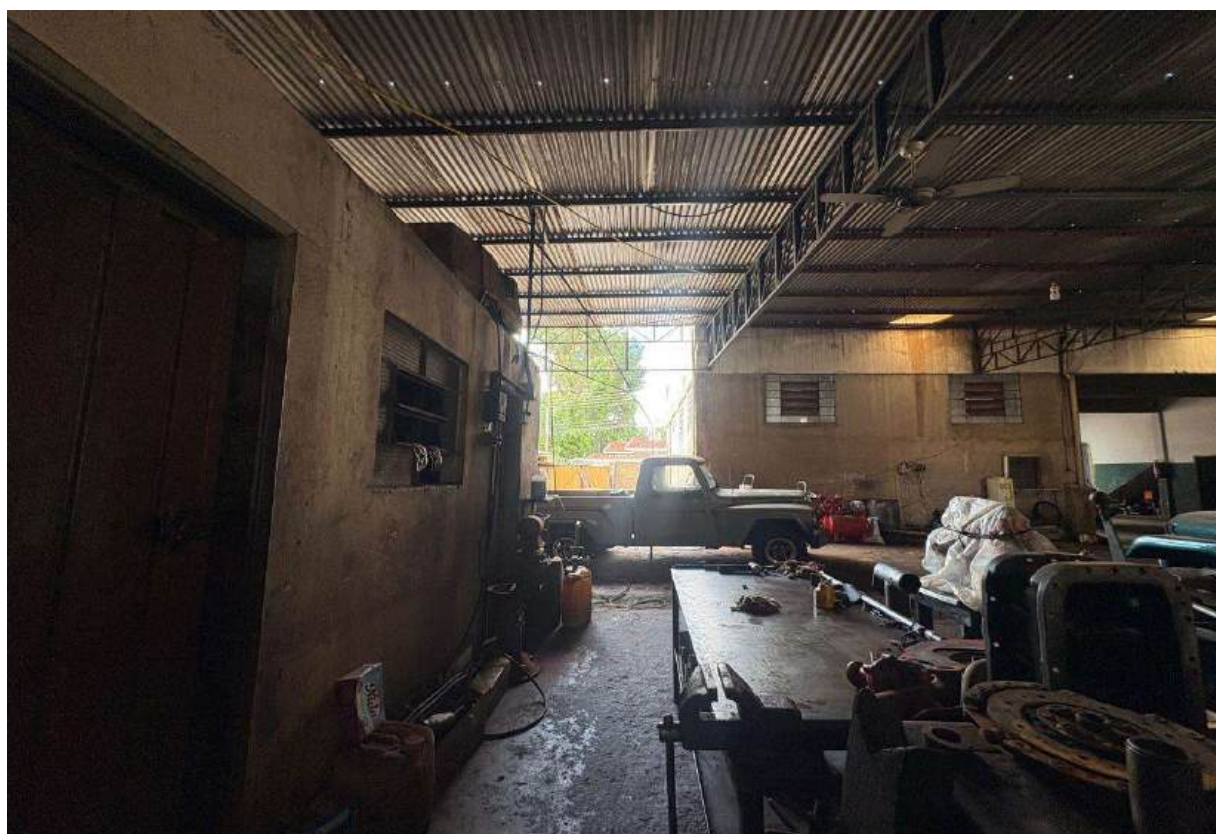














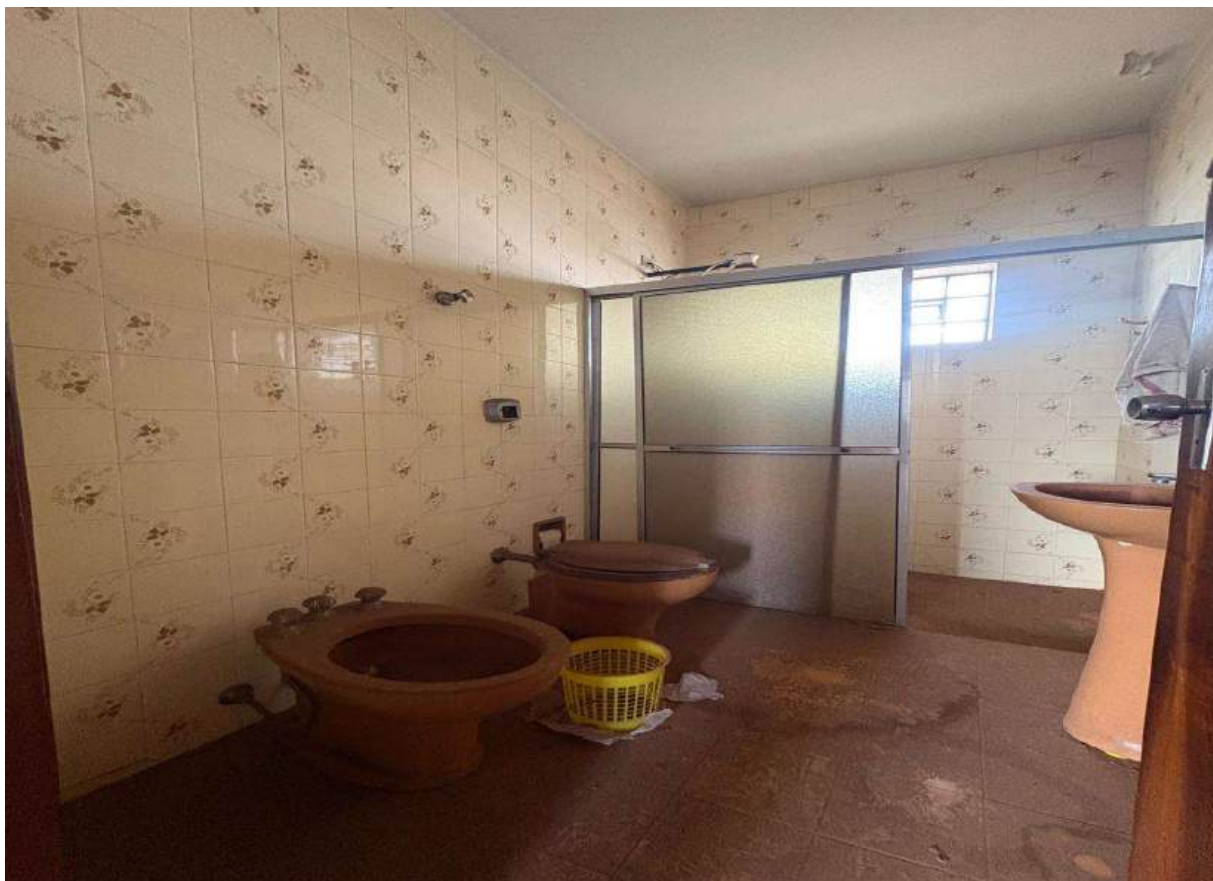








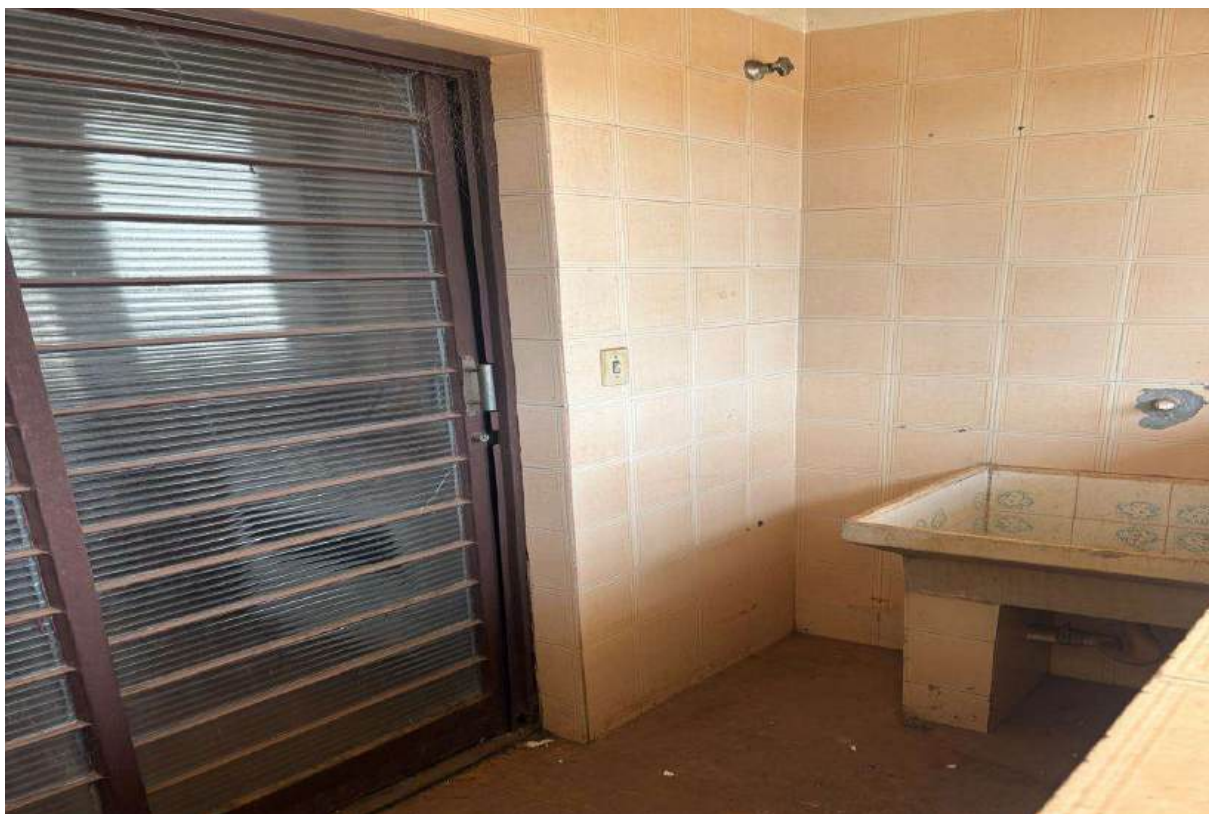




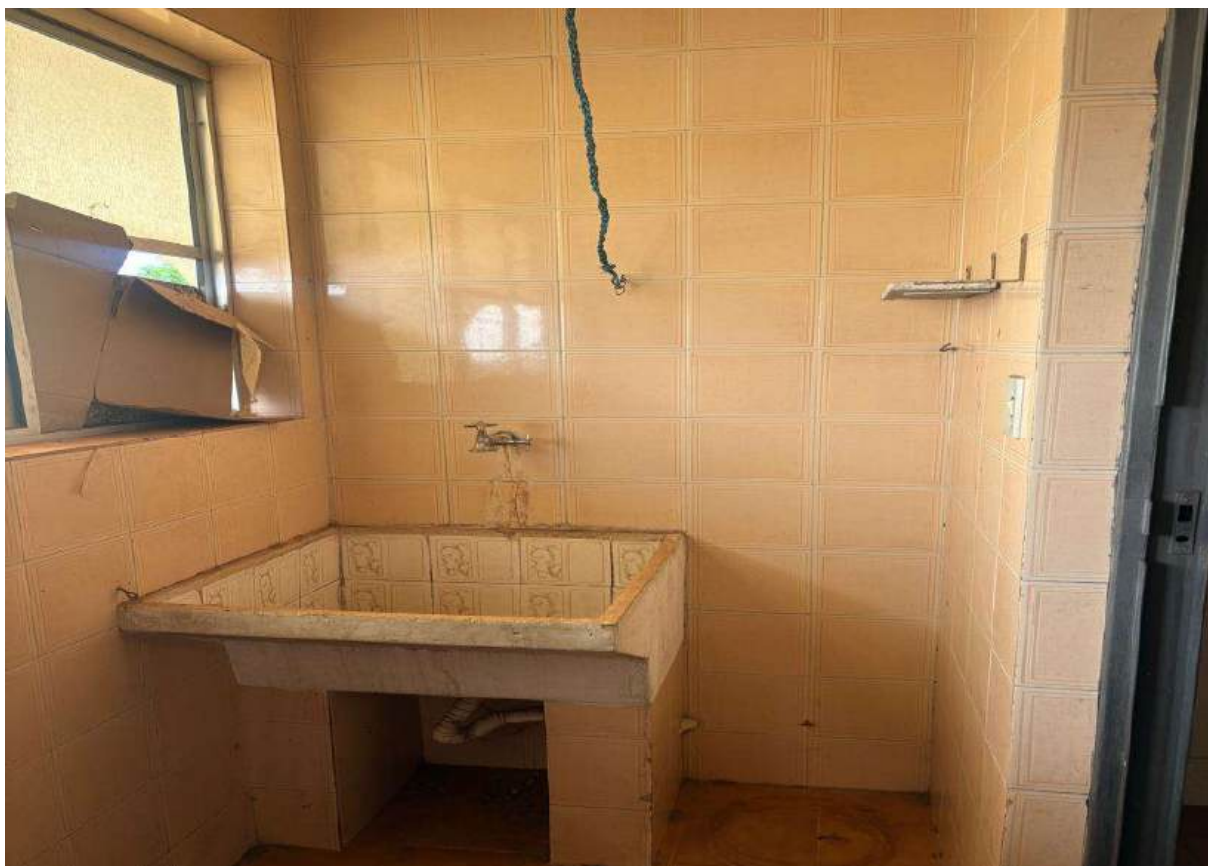


PTAM GS 01/2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA













PTAM GS 01/2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA





10.Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à RUA ANTONIO FURTADO DE MIRANDA, 493, num quarteirão tendo à sua esquerda a Avenida Brasil, e a duas quadrs abaixo o PARQUE DO POVO, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região	
	e vertical de que os pavimentos; ZR3 - Zona Residencial de Alta Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical; Principais Avenidas próximas: Avenida 14 de Setembro e 11 de Maio e Avenida Brasil

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)

PARQUE DO POVO
AVENIDA BRASIL E TODO SEU COMÉRCIO
POSTOS DE GASOLINA
SUPERMERCADOS
ESCOLAS, HOTEIS
Comércios automotivos (oficinas, lava-rápidos, autopeças)
SERVIÇOS DIVERSOS

Infraestrutura e serviços públicos

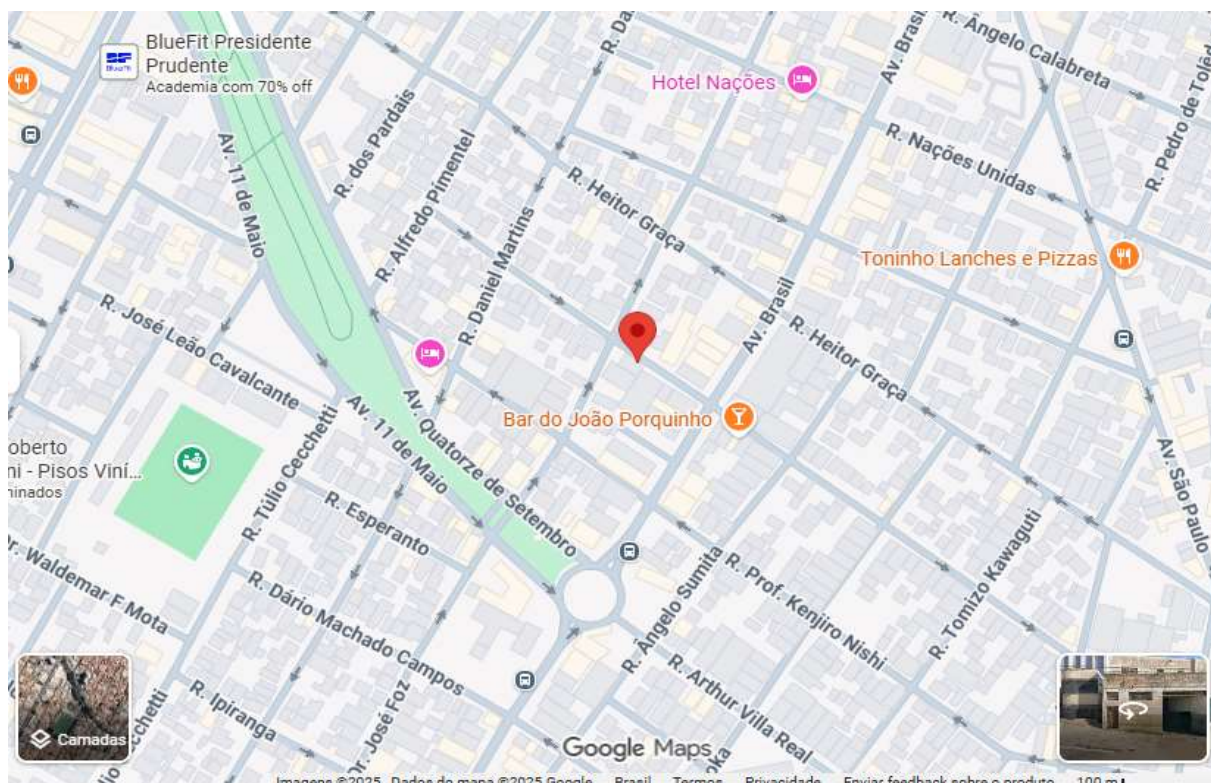
Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de Internet
Rede de água e esgoto
Serviços de transporte coletivos

11.CONFRONTAÇÕES

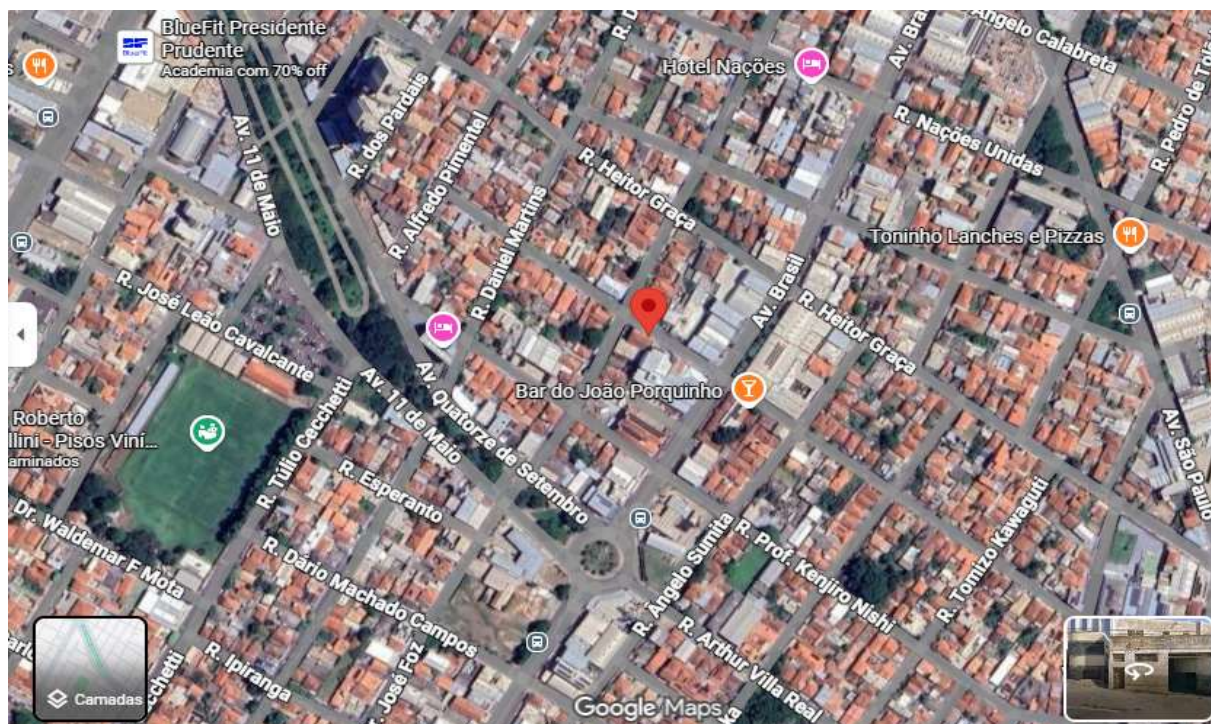
A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na Matrícula de n.º **22.215** do 2º Registro de Imóveis do município de Presidente Prudente-SP e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

OBSERVAÇÃO: A CONSTRUÇÃO É ANTIGA (em torno de 35 a 40 anos aproximadamente), PORÉM NÃO SE ENCONTRA AVERBADA NA MATRÍCULA.

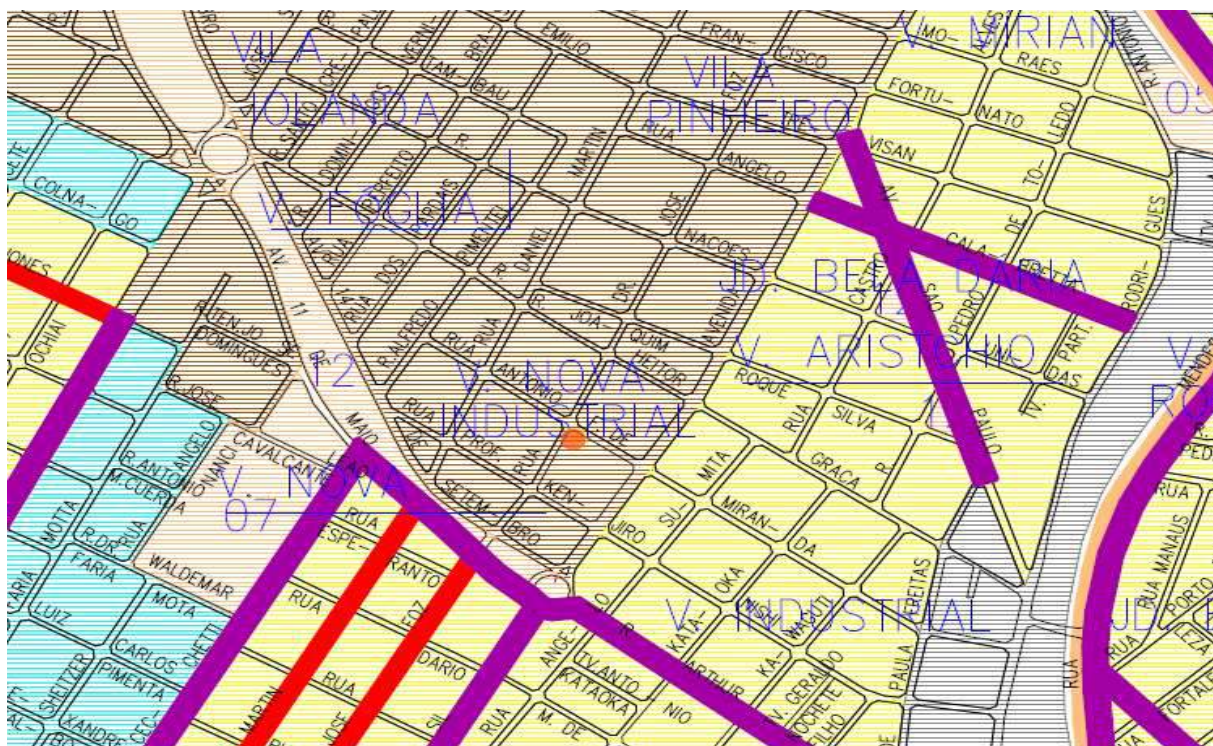
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



13. VISTA AÉREA NO GOOGLE



13.1 - LOCALIZAÇÃO NO ZONEAMENTO



LEGENDA

- | | | |
|------|---|---|
| ZR1 | - | Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional, de ocupação horizontal; |
| ZR2 | - | Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos; |
| ZR3 | - | Zona Residencial de Alta Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical; |
| ZR4 | - | Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de interesse social e de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos; |
| ZCS1 | - | Zona de Comércio e Serviço Central, de ocupação vertical; |
| ZCS2 | - | Zona de Comércio e Serviço de Eixos Viários, de ocupação vertical; |
| ZCS3 | - | Zona de Comércio e Serviço de Vias Principais e Secundárias de bairro e região de ocupação vertical até 3 pavimentos; |
| ZI1 | - | Zona de Indústrias Não Poluítiivas; |
| ZI2 | - | Zona de Indústrias Potencialmente Poluítiivas; |
| ZPPA | - | Zona de Preservação e Proteção Ambiental. |

MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE SECRETARIA DE FINANÇAS				IPTU 2024	
				NÚMERO 132713	
TOTAL DE PARCELAS	10	1º VENCIMENTO	18/02/2024	ÚLTIMO VENCIMENTO	18/11/2024
NOME DO CONTRIBUINTE CAZUO SAITO E YUKYOSHI SAITO					
REFERÊNCIA CADASTRAL	30.2.5.1107.00170.001	UNIDADE	001/002	CADASTRO ANTERIOR	48389701
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA R ANTÔNIO FURTADO DE MIRANDA, 493 VILA INDUSTRIAL 19013-370 PRESIDENTE PRUDENTE - SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL R ANTÔNIO FURTADO DE MIRANDA, 493 VILA INDUSTRIAL 19013-370 PRESIDENTE PRUDENTE - SP					
			CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL		
			SETOR	16	DESCRIÇÃO DAS TAXAS (VALOR EM R\$) IP 1.783,30 CL 2.710,10 TOTAL R\$ 4.493,40
			QUADRA	004	
			LOTE	000	
			ÁREA/T	538,45	
			ÁREA/C	481,16	
			ÁREA/CALC	376,91	
			F.I.	0,700	
			PONTOS	310,01	
			FATOR/K	0003	
			ALÍQUOTA	1,00	
			ZONEAMENTO	ZR3	

MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE SECRETARIA DE FINANÇAS				IPTU 2024	
				NÚMERO 132714	
TOTAL DE PARCELAS	10	1º VENCIMENTO	18/02/2024	ÚLTIMO VENCIMENTO	18/11/2024
NOME DO CONTRIBUINTE CAZUO SAITO E YUKYOSHI SAITO					
REFERÊNCIA CADASTRAL	30.2.5.1107.00170.002	UNIDADE	002/002	CADASTRO ANTERIOR	48389702
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA R ANTÔNIO FURTADO DE MIRANDA, 493 VILA INDUSTRIAL 19013-370 PRESIDENTE PRUDENTE - SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL R ANTÔNIO FURTADO DE MIRANDA, 493 Sup VILA INDUSTRIAL 19013-370 PRESIDENTE PRUDENTE - SP					
			CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL		
			SETOR	16	DESCRIÇÃO DAS TAXAS (VALOR EM R\$) IP 967,40 CL 1.179,00 TOTAL R\$ 2.146,40
			QUADRA	004	
			LOTE	000	
			ÁREA/T	538,45	
			ÁREA/C	209,33	
			ÁREA/CALC	161,53	
			F.I.	0,300	
			PONTOS	275,0	
			FATOR/K	0003	
			ALÍQUOTA	1,00	
			ZONEAMENTO	ZR3	

14. 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 e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, 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, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

15.1.R1 – Imóvel Referencial 1

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-venda-em-presidente-prudente-vila-2989441545.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=5

venda R\$ 1.500.000

IPTU R\$ 944

Comercial para Venda em Presidente Prudente, Vila Jesus

Comercial para Venda no bairro Vila Jesus, localizado na cidade de Presidente Prudente / SP.

O Prédio Comercial possui 3 apartamentos. 2 já estão locados.

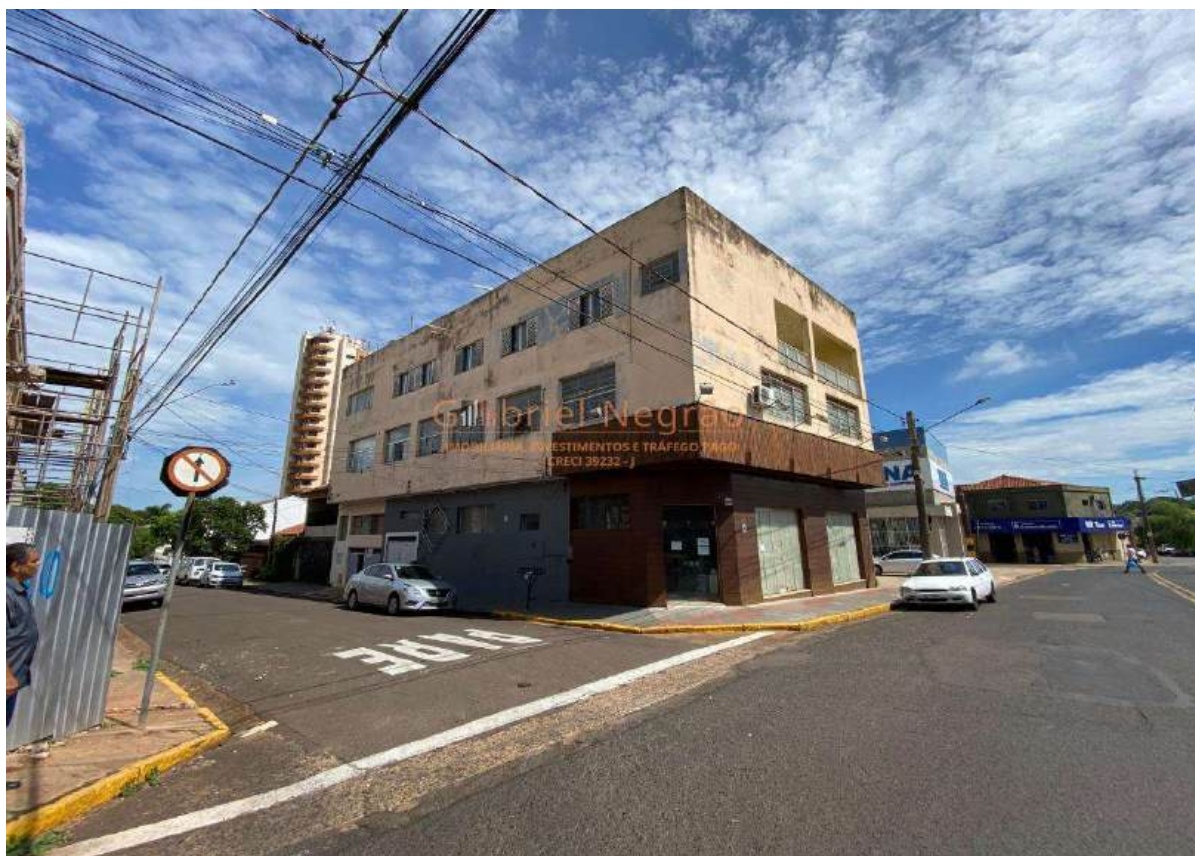
O piso térreo também está alugado para comércio.

Excelente oportunidade para investimento!

Área Construída com 840,00 m².

Valor do Imóvel R\$ 1.500.000,00, IPTU R\$ 944,08.

Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado.



PTAM GS 01/2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



15.2.R2 – Imóvel Referencial 2

<https://portal.kenlo.com.br/imovel/barracao-presidente-prudente-664-m/BA0036-BEMO?from=sale>

Barracão comercial à venda - Vila Formosa - Presidente Prudente/SP

R\$ 1.800.000

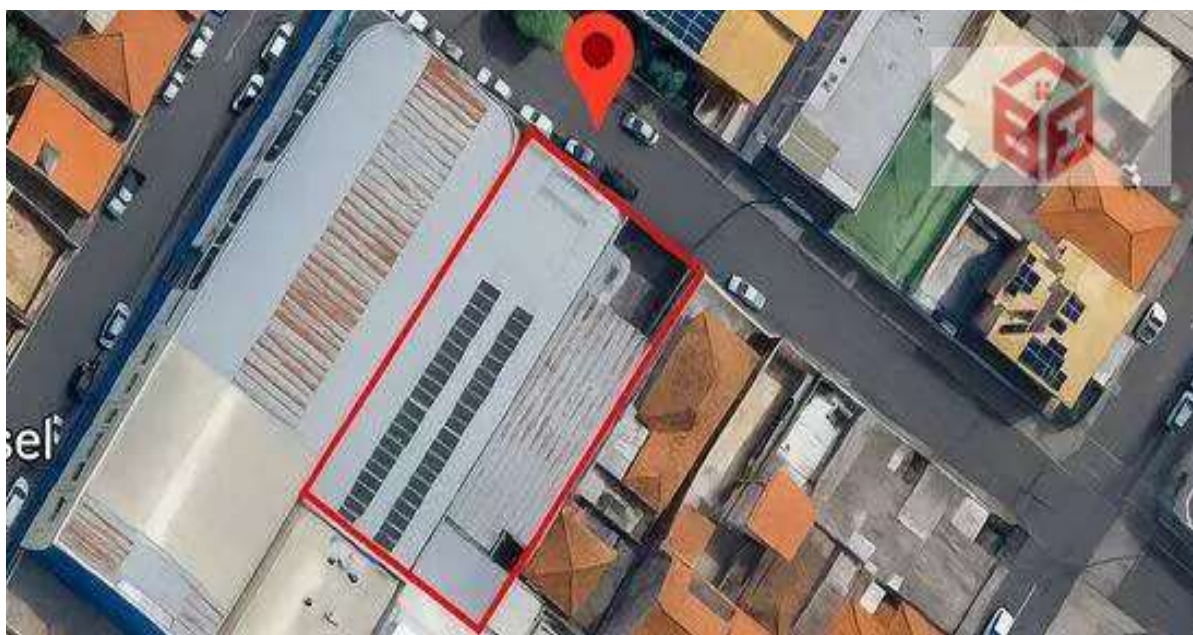
Sobre barracão com 664 m² à venda em Presidente Prudente - SP

Barracão à venda - Localizado na Vila Formosa

Próximo à Liane Veículos!

Área de terreno: 726 m²

Área construída: 664,38 m²



15.3.R3 – Imóvel Referencial 3

https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/comercio-e-industria/vende-se-barracao-comercial-de-1-133-77-m-com-saida-para-os-dois-lados-do-quarteirao-vi-1453662816?lis=listing_1120

R\$ 2.000.000

Vende-se barracão comercial de 1.133,77 m² com saída para os dois lados do quarteirão - Vi

Código do anúncio: 63086... ver número-195

Vila Aristarcho, Presidente Prudente - SP

****Oportunidade Única! Galpão Comercial em Localização Estratégica****

Apresentamos um ****imóvel comercial diferenciado****, ideal para diversos segmentos de negócios! Com estrutura ampla e versátil, este espaço oferece inúmeras possibilidades para empreendedores que buscam ****visibilidade, acessibilidade e funcionalidade****.

****Destaques do Imóvel:****

****Área total do terreno****: 1.133,77 m²

****Área construída****: 1.105,46 m²

****Conjunto comercial com 4 cadastros de IPTU****, sendo: Dois com frente para a ****Avenida São Paulo**** Dois com frente para a ****Rua Sebastião de Paula Freitas**** ****Estrutura de alvenaria****, com várias repartições adaptáveis Ideal para ****loja, depósito, atendimento ao público, estacionamento**** e muito mais! ****Localização Privilegiada.**** Em uma região de ****forte comércio****, garantindo grande fluxo de clientes Próximo a importantes pontos da cidade: ****Rodoviária**** ****Rodovia Raposo Tavares****

****Rodovia Raposo Tavares**** ****Posto de combustível**** ****Avenida Brasil**** ****Parque do Povo**** Se você busca ****amplitude, localização estratégica e versatilidade****, este imóvel é a escolha certa para o seu negócio! ****Entre em contato agora mesmo e agende uma visita!**** Gustavo Teixeira | CRECI 212.922-F







16.ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

16.1.Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

16.1.A. DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis							
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Rua Antonio Furtado de Miranda, 493,					
Terreno (m ²):		484					
Construção (m ²):		690,49	Idade do IA:		40		
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							5%
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	R1- imovelweb-Gabriel Negrão corretor	840	Anúncio	R\$ 1.500.000,00	40	R\$ (75.000,00)	R\$ 1.696,43
R2	R-2 BELMONT IMOBILIÁRIA	664	Anúncio	R\$ 1.800.000,00	40	R\$ (90.000,00)	R\$ 2.575,30
R3	R-3 OLX- GUSTAVO TEIXEIRA CORRETOR	1105	Anúncio	R\$ 2.000.000,00	40	R\$ (100.000,00)	R\$ 1.719,46
R4						R\$ -	
R5						R\$ -	
R6						R\$ -	
R7						R\$ -	
R8						R\$ -	
R9						R\$ -	
R10						R\$ -	

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)	
0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$	1.696,43
0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$	2.575,30
0	70	0	Entre reparos simples e importantes	F	7	R\$	1.719,46
40		0				R\$	-
40		0				R\$	-
40		0				R\$	-
40		0				R\$	-
40		0				R\$	-
40		0				R\$	-
40		0				R\$	-
Total:						R\$	5.991,19
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$	1.997,06
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$	1.378.951,52

17. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: Área Construída 690,49 x 1.997,06	R\$ 1.378.951,52
--	-----------------------------

18. CONCLUSÃO

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, realizado segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, mais opiniões de profissionais do ramo, as condições mercadológicas atuais, considerando imóveis com localização sócia econômica semelhante, OPINA-SE que o imóvel em questão, tem seu valor assim estimado:

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO(arredondado como usado no mercado
imobiliário): R\$ 1.378.000,00
(hum milhão, trezentos e setenta e oito mil reais).**

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição do Juízo, dos advogados e partes para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

MARIA DAS GRAÇAS APARECIDA SANTOS
CRECI 140006-F CNAI 40883

19. ANEXOS

19.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

Nome: **MARIA DAS GRAÇAS AP. SANTOS**

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI: 140006-F - 2ª Região (São Paulo) e CNAI 40.883

Endereço: Avenida Marechal Deodoro, 290, apto 102, Presidente Prudente, SP.

Telefone: (18) 99771-1881

ESCRITÓRIO PROFISSIONAL: AVENIDA ANA JACINTA, 800, SALA 1, PRES. PRUDENTE-SP

E-mail: graca.santos@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2021;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2021.

Formação Acadêmica

- Curso Superior em Direito

19.1 MATRÍCULA DO IMÓVEL

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA No **422.215-**

DATA **21 de Junho de 1.995**

LOCAL **PRUDENTE**

Matrícula No **422.215-**

Inciso:-

UM TERRENO com benfeitorias, composto pelos lotes anexos nºs 12 (dois) e 13 (três) da quadra 04 (quatro) do bairro denominado "VILA RUA INDUSTRIAL", nesta cidade de Presidente Prudente, medindo 22,00 metros de frente, por 22,00 metros de frente aos fundos, cujos sejam 484,00 m2, dividindo pela frente com grus Dr. José Fari pelo lado direito, diâmetro da rua para a esquerda, divide com o lote 14; pelo lado esquerdo, depois de a mesma orientação, divide com o lote 11 e pelos fundos divide com os lotes 4 e 09, Locatários Municipais nºs 01768200 e 01768300, PROPRIETÁRIO:- WALDEMAR LUIZ DE TEIXEIRA, Crt. Reservação 404.614, série B. 2ª RR, nº 02, e o/ouler NEUSA JAQUI LEMOS, RG 4.929.719-55p-5p, Brasil - leiros, proprietários, residentes nesta cidade a Rua 12 de outubro nº 1.750, CID. do casal nº 170.504.480/53, TÍTULO 001061190- transcrita sob nº 20.750, nesta cidade, em 21 de Junho de 1.995. O Escritório Municipal, (Cidade de Presidente Prudente) - O OFI 21.0061190- (Cidade de Presidente Prudente) - O OFI 21.0061190- (Cidade de Presidente Prudente) - O OFI 21.0061190-

R.1-22.215- Arrendatário Prudente, 21 de Junho de 1.995.- TRANSMITENTE:- WALDEMAR LUIZ DE TEIXEIRA e OFI. NEUSA JAQUI LEMOS, acima qualificadas REQUERENTE:- CAZUO SAITO & CIA. LTDA., com sede e/ou cidade a Rua Antonio-Paradeiro da Miranda nº 493, cnpj. nº 31.490.345/0001-82, Ins. nº 10.125.113 e 562.757.638.- TÍTULO:- Venda e Compra, nº 001.001.001 de 29 de Junho de 1.995, de notas de 1ª transcrição e/ou 2ª, Livro 016, Fls. 31 us, nºs. 0050.600.000.- cnpj. nº 31.490.345/0001-82, Ins. nº 10.125.113 e 562.757.638, de lei 4.472/64, O Escritório Municipal, (Cidade de Presidente Prudente) - O OFI 21.0061190- (Cidade de Presidente Prudente) - O OFI 21.0061190-

Av.2/22.215.- Presidente Prudente, 27 de Fevereiro de 2014.- Por requerimento feito nesta cidade em 20 de Fevereiro de 2014, assinado, com firma reconhecida, acompanhado de cópia do Instrumento Particular de Alteração e Consolidação da Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada, celebrado nesta cidade em 30 de Setembro de 1997, assinado pelas partes e testemunhas, devidamente registrado no JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 147.911/97-7, arquivado nesta Secretaria, foi feita a presente averbação para ficar constando que a empresa proprietária acima qualificada CAZUO SAITO & CIA. LTDA., com sua denominação social alterada para CAZUO SAITO & CIA. LTDA. (ME) (Protocolado sob nº 20.138, em 21.02.2014). O Escritório Autorizado, (Roteiro de Oficial 1995)

R.3/22.215.- Presidente Prudente, 05 de Março de 2014.- Pela Cédula de Crédito Bancário nº 23817-1, emitida nesta cidade em 30.02.2014, assinada pelas partes e arquivada nesta Secretaria, consta que o imóvel aqui matriculado foi tomado em Garantia Hipotecária de 1ª grau, em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO VALE DO PARANAPANEMA - SICOP CREDIVALE, com sede nesta cidade de Presidente Prudente/SP, na Rua Benedito Coriolano, nº 2004, Vila Ocidental, inscrita no CNPJ nº 01.617.949/0001-69, figurando como Emitente, CAZUO SAITO & CIA LTDA - ME, com sede nesta cidade de Presidente Prudente/SP, na Rua Antonio-Paradeiro da Miranda, nº 493, inscrita no CNPJ nº 31.490.345/0001-82, e nome Avaliador YUKYOSHI SAITO, brasileiro, gerente administrativo, portador do RG nº 10.125.113 e CPF/ME nº 792.858.648-72, e sua cônjuge, MARIA APARECIDA BOTTI SAITO, brasileira, portadora do RG nº 17.049.513-9 e CPF/ME nº 041.958.538-37, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Doutor José Fari, 2377; CAZUO SAITO, brasileiro, gerente administrativo, portador do RG nº 5.563.890 e CPF/ME nº 486.545.158-72, e sua cônjuge, LUCILENE CHAVES SAITO, brasileira, portadora do RG nº 9.106.116-7 e CPF/ME nº 961.645.638-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antonio-Paradeiro da Miranda, nº 600, pelo valor de R\$- 100.000,00 a ser pago em 60 (sessenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 21.03.2014 e a última em 21.02.2019, no valor de R\$-5.495,67, e juros à taxa de 1,8000% a.m., correspondente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DAS GRACAS APARECIDA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 16:49, sob o número WPPE25703147751 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015354-57.2023.8.26.0482 e código FTJ11Mrw.

Ordem dos Advogados do Brasil
Seção de Registro de Imóveis

Código Nacional de Matrícula

112615.2.0022215-25

MATRÍCULA Nº - 22.215 -

VERSO DAS FOLHAS Nº 01 -

Cont...:

a 23.8721% a.a., objeto do Registro nº 15.368 do Livro 3 de Registro Auxiliar, desta serventia. (Protocolado sob nº 208.334 em 28 de Fevereiro de 2014). O Escrevente Autorizado, (Roberson de Oliveira Jesus).

R-04/22.215: - Apresentação nº 267.804, em data de 23/07/2015.
HIPOTECA CEDULAR - Pela Cédula de Crédito Bancário nº 380646, emitida nesta cidade em 27.06.2017, assinada pelas partes e arquivada nesta serventia, consta que o imóvel retro matriculado foi outorgado em Garantia Hipotecária de 2ª grau, em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO VALE DO PARANAPANEMA - SICOOB CREDIVALE, com sede nesta cidade de Presidente Prudente/SP, na Rua Reverendo Coriolano, nº 2004, Vila Ocidental, inscrita no CNPJ nº 01.637.949/0001-60, figurando como Emitente, CAZUO SAITO & CIA LTDA - ME, com sede nesta cidade de Presidente Prudente/SP, na Rua Antonio Furtado de Miranda, nº 493, inscrita no CNPJ nº 51.490.365/0001-82, e como Avalista, YUKYOSHI SAITO, brasileiro, gerente administrativo, portador do RG nº 10.125.613 e CPF/MF nº 792.858.648-72, e seu cônjuge, MARIA APARECIDA BOTTI SAITO, brasileira, portadora do RG nº 17.049.513-9 e CPF/MF nº 041.958.558-37, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Doutor José Foz, 2377; CAZUO SAITO, brasileiro, gerente administrativo, portador do RG nº 5.563.890 e CPF/MF nº 486.545.458-72, e seu cônjuge, LUCILENI CHAVES SAITO, brasileira, portadora do RG nº 5.106.116-7 e CPF/MF nº 961.645.658-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antonio Furtado de Miranda, nº 600, pelo valor de R\$ 53.106,19 a ser pago em 72 (setenta e duas) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10.08.2017 e a última em 10.07.2023, pelo Sistema de Amortização Tabela Price, e juros remuneratórios à taxa de 1,80% a.m., correspondente a 24,25% a.a. Presidente Prudente, 29 de junho de 2017. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros.

AV-05/22.215: - Apresentação nº 327.868, em data de 30/08/2023.
AVERBAÇÃO (Art. 828 CPC). Nos termos do requerimento firmado na cidade de Presidente Prudente/SP, datado de 30 de agosto de 2023, acompanhado da Certidão expedida pela 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Presidente Prudente-SP, na data de 29 de agosto de 2023, assinada digitalmente nos termos da Lei Federal nº 11.419/2006, enviados pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela ARISP (AC002765028), arquivados nesta Serventia Registral, foi feita a presente averbação nos termos do artigo nº 828 do Código de Processo Civil, para ficar constando que tramita na Vara acima referida, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários (Processo Digital nº 1015354-57.2023.8.26.0482), proposta pelo Exequente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Vale do Paranapanema - Sicoob Credivale, CNPJ/MF nº 01.637.949-0001/60; em face dos Executados: 1) Cazuo Saito & CIA LTDA, CNPJ/MF nº 51.490.365-0001/82, 2) Maria Aparecida Botti Saito, CPF/MF nº 041.958.558-37, e 3) Yukyoshi Saito, CPF/MF nº 792.858.648-72, distribuída aos 16 de agosto de 2023, no valor de R\$52.440,53. Presidente Prudente, 05 de setembro de 2023. Selo Digital nº 1126153310000000377826238. O Oficial Substituto, Leandro da Silva Fernandes.

AV-06/22.215: - Apresentação nº 340.576, em data de 17/01/2025.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR - Fica cancelada a Hipoteca registrada sob nº 03 (três) nesta matrícula, em virtude de quitação dada pela credora aos devedores, nos termos do Instrumento Particular celebrado nesta cidade, aos 16 de janeiro de 2025, assinado, com firma reconhecida e arquivado nesta Serventia Registral. Presidente Prudente, 23 de janeiro de 2025. Selo Digital nº 112615331000000047681125F. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros.

REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO

HELIO WALTER AFONSO - Oficial

MARCIO TRIASSO MARTINS - Oficial Major

VALDIVINO ALVES PEREIRA - Secretário Adjunto

Registro de Imóveis via www.registroimoveis.sp.gov.br

ipigipiu

Report.fia.08

SOLICITADO POR: MARIA CANTO - CPF/CNPJ: ***158.268-**- DATA: 18/12/2025 11:14:04



Ordem Nacional de Registro
de Imóveis do Poder Judiciário
do Estado de São Paulo

CRM - Código Nacional de Matrícula
112615.2.002215-25

C.N.S.N.º 11.261-5

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

22.215

POLÍCIA

02

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO

BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

AV-07/22.215: - Prenotação nº 341.584, em data de 27/02/2025.

PENHORA:-

Nos termos da Certidão enviada pelo sistema eletrônico, gerenciado e administrado pela ONR - ARISP, (Instituído e regulamentado pelo Provimento CG nº 06/2009 e introduzido nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Provimento CG nº 22/2012, Seção VIII, Capítulo XX, Tomo II), sob o Protocolo de Penhora Online nº PH000557279, expedida em 26/02/2025, pelo Escrivão/Diretor, Germano Serafim de Brito, extraído do processo número de ordem: 10153545720238260482, da Ação de Execução Civil em trâmite perante o 3º Ofício Cível de Presidente Prudente/SP, figurando como exequente, COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DO VALE DO PARANAPANEMA - SICOOB CREDITVALE, CNPJ/MF: 01.637.949/0001-60; e como executados, 1) YUKYOSHI SAITO - CRE/MF: 792.858.648-72, 2) CAZUO SAITO & CIA LTDA, CNPJ/MF: 51.490.365/0001-82, e 3) MARIA APARECIDA BOTTI SAITO, CPF/MF: 041.958.558-37, foi procedida a PENHORA do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$52.440,53, tendo nomeado como depositário Yukyoshi Saito.

Presidente Prudente, 17 de março de 2025.

Selo Digital nº 112615331000000048601025V

O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,

Documentos gerados oficialmente

Registro de Imóveis via www.onr.org.br

Verifique a autenticidade do documento no site: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>

pág. 52

Maria das Graças Santos -Creci 140006-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DAS GRACAS APARECIDA SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/12/2025 às 16:49, sob o número WPPE25703147751. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015354-57.2023.8.26.0482 e código FTJ1Mnw.

19.2 - CERTIDÃO DE DÉBITOS NA PREFEITURA

Município de Presidente Prudente												
Coordenadoria Fiscal e Tributária												
Extrato para simples conferência												
Valores Calculados até: 16/12/2025												
Impresso em: 16/12/2025												
Pag. 1												
Contribuinte CAZUO SAITO												
Local do Imóvel ou do Estabelecimento R ANTÔNIO FURTADO DE MIRANDA 493												
Atividade VILA INDUSTRIAL												
Dívida	TC	Cadastro	Ano	Div.	Parc	SC	Dig.	SituaçãoParcela	Vencimento	Val. Principal	Acréscimos	Valor a Pagar
IMP. PREDIA	1	48389701	2015	1	3	0	33	Ajuizada	18/04/2015	277,35	982,16	1.259,51
IMP. PREDIA	1	48389701	2016	1	5	0	30	Ajuizada	18/09/2016	306,40	885,02	1.191,42
IMP. PREDIA	1	48389701	2016	1	6	0	1	Ajuizada	18/07/2016	306,40	880,16	1.186,56
IMP. PREDIA	1	48389701	2016	1	7	0	66	Ajuizada	18/08/2016	306,40	875,29	1.181,69
IMP. PREDIA	1	48389701	2016	1	8	0	29	Ajuizada	18/09/2016	306,40	870,43	1.176,83
IMP. PREDIA	1	48389701	2016	1	9	0	91	Ajuizada	18/10/2016	306,40	865,57	1.171,97
IMP. PREDIA	1	48389701	2016	1	10	0	70	Ajuizada	18/11/2016	306,40	860,70	1.167,10
IMP. PREDIA	1	48389701	2017	1	1	0	51	Ajuizada	18/02/2017	327,81	824,72	1.152,53
IMP. PREDIA	1	48389701	2017	1	2	0	14	Ajuizada	18/03/2017	327,81	819,86	1.147,67
IMP. PREDIA	1	48389701	2017	1	3	0	87	Ajuizada	18/04/2017	327,81	814,99	1.142,80
IMP. PREDIA	1	48389701	2017	1	4	0	40	Ajuizada	18/05/2017	327,81	810,13	1.137,94
IMP. PREDIA	1	48389701	2017	1	5	0	2	Ajuizada	18/06/2017	327,81	805,27	1.133,08
IMP. PREDIA	1	48389701	2017	1	6	0	75	Ajuizada	18/07/2017	327,81	800,40	1.128,21
IMP. PREDIA	1	48389701	2017	1	7	0	38	Ajuizada	18/08/2017	327,81	795,54	1.123,35
IMP. PREDIA	1	48389701	2017	1	8	0	9	Ajuizada	18/09/2017	327,81	790,68	1.118,49
IMP. PREDIA	1	48389701	2017	1	9	0	63	Ajuizada	18/10/2017	327,81	785,82	1.113,63
IMP. PREDIA	1	48389701	2017	1	10	0	42	Ajuizada	18/11/2017	327,81	780,95	1.108,76
IMP. PREDIA	1	48389701	2018	1	1	0	23	Ajuizada	18/02/2018	336,99	757,17	1.094,16
IMP. PREDIA	1	48389701	2018	1	2	0	96	Ajuizada	18/03/2018	336,99	752,31	1.089,30
IMP. PREDIA	1	48389701	2018	1	3	0	59	Ajuizada	18/04/2018	336,99	747,44	1.084,43
IMP. PREDIA	1	48389701	2018	1	4	0	11	Ajuizada	18/05/2018	336,99	742,58	1.079,57
IMP. PREDIA	1	48389701	2018	1	5	0	84	Ajuizada	18/06/2018	336,99	737,72	1.074,71
IMP. PREDIA	1	48389701	2018	1	6	0	47	Ajuizada	18/07/2018	336,99	732,86	1.069,85
IMP. PREDIA	1	48389701	2018	1	7	0	0	Ajuizada	18/08/2018	336,99	727,99	1.064,98
IMP. PREDIA	1	48389701	2018	1	8	0	72	Ajuizada	18/09/2018	336,99	723,13	1.060,12
IMP. PREDIA	1	48389701	2018	1	9	0	35	Ajuizada	18/10/2018	336,99	718,27	1.055,26
IMP. PREDIA	1	48389701	2018	1	10	0	14	Ajuizada	18/11/2018	336,99	713,40	1.050,39
IMP. PREDIA	1	48389701	2019	1	1	0	3	Ajuizada	18/02/2019	350,63	685,19	1.035,82
IMP. PREDIA	1	48389701	2019	1	2	0	68	Ajuizada	18/03/2019	350,63	680,33	1.030,96
IMP. PREDIA	1	48389701	2019	1	3	0	20	Ajuizada	18/04/2019	350,63	675,46	1.026,09
IMP. PREDIA	1	48389701	2019	1	4	0	93	Ajuizada	18/05/2019	350,63	670,60	1.021,23
IMP. PREDIA	1	48389701	2019	1	5	0	56	Ajuizada	18/06/2019	350,63	665,74	1.016,37
IMP. PREDIA	1	48389701	2019	1	6	0	19	Ajuizada	18/07/2019	350,63	660,87	1.011,50
IMP. PREDIA	1	48389701	2019	1	7	0	81	Ajuizada	18/08/2019	350,63	656,01	1.006,64
IMP. PREDIA	1	48389701	2019	1	8	0	44	Ajuizada	18/09/2019	350,63	651,15	1.001,78
IMP. PREDIA	1	48389701	2019	1	9	0	7	Ajuizada	18/10/2019	350,63	646,28	996,91
IMP. PREDIA	1	48389701	2019	1	10	0	96	Ajuizada	18/11/2019	350,63	641,42	992,05
IMP. PREDIA	1	48389701	2020	1	1	0	1	Ajuizada	18/02/2020	350,90	596,29	947,19
IMP. PREDIA	1	48389701	2020	1	2	0	74	Ajuizada	18/03/2020	350,90	591,58	942,48
IMP. PREDIA	1	48389701	2020	1	3	0	37	Ajuizada	18/04/2020	350,90	586,87	937,77
IMP. PREDIA	1	48389701	2020	1	4	0	8	Ajuizada	18/05/2020	350,90	582,15	933,05
IMP. PREDIA	1	48389701	2020	1	5	0	62	Ajuizada	18/06/2020	350,90	577,44	928,34
IMP. PREDIA	1	48389701	2020	1	6	0	25	Ajuizada	18/07/2020	350,90	572,73	923,63
IMP. PREDIA	1	48389701	2020	1	7	0	98	Ajuizada	18/08/2020	350,90	568,02	918,92
IMP. PREDIA	1	48389701	2020	1	8	0	50	Ajuizada	18/09/2020	350,90	563,31	914,21
IMP. PREDIA	1	48389701	2020	1	9	0	13	Ajuizada	18/10/2020	350,90	558,59	909,49
IMP. PREDIA	1	48389701	2020	1	10	0	0	Ajuizada	18/11/2020	350,90	553,88	904,78
IMP. PREDIA	1	48389701	2021	1	1	0	83	Ajuizada	18/02/2021	366,03	524,61	890,64
IMP. PREDIA	1	48389701	2021	1	2	0	46	Ajuizada	18/03/2021	366,03	519,90	885,93
IMP. PREDIA	1	48389701	2021	1	3	0	9	Ajuizada	18/04/2021	366,03	515,19	881,22
IMP. PREDIA	1	48389701	2021	1	4	0	71	Ajuizada	18/05/2021	366,03	510,48	876,51
IMP. PREDIA	1	48389701	2021	1	5	0	34	Ajuizada	18/06/2021	366,03	505,76	871,79
IMP. PREDIA	1	48389701	2021	1	6	0	5	Ajuizada	18/07/2021	366,03	501,05	867,08
IMP. PREDIA	1	48389701	2021	1	7	0	60	Ajuizada	18/08/2021	366,03	496,34	862,37
IMP. PREDIA	1	48389701	2021	1	8	0	22	Ajuizada	18/09/2021	366,03	491,63	857,66
IMP. PREDIA	1	48389701	2021	1	9	0	95	Ajuizada	18/10/2021	366,03	486,92	852,95
IMP. PREDIA	1	48389701	2021	1	10	0	74	Ajuizada	18/11/2021	366,03	482,20	848,23
IMP. PREDIA	1	48389701	2022	1	1	0	55	Ajuizada	18/02/2022	405,34	428,77	834,11



Município de Presidente Prudente

Coordenadoria Fiscal e Tributária

Extrato para simples conferência

Valores Calculados até: 16/12/2025

Impresso em: 16/12/2025

Pag. 2

Contribuinte CAZUO SAITO												
Local do Imóvel ou do Estabelecimento		R ANTÔNIO FURTADO DE MIRANDA 493 VILA INDUSTRIAL										
Atividade												
Dívida	TC	Cadastro	Ano	Div.	Parc	SC	Dig.	SituaçãoParcela	Vencimento	Val. Principal	Acréscimos	Valor a Pagar
IMP.PREDIA	1	48389701	2.022	1	2	0	18	Ajuizada	18/03/2022	405,34	424,05	829,39
IMP.PREDIA	1	48389701	2.022	1	3	0	80	Ajuizada	18/04/2022	405,34	419,34	824,68
IMP.PREDIA	1	48389701	2.022	1	4	0	43	Ajuizada	18/05/2022	405,34	414,63	819,97
IMP.PREDIA	1	48389701	2.022	1	5	0	6	Ajuizada	18/06/2022	405,34	409,92	815,26
IMP.PREDIA	1	48389701	2.022	1	6	0	79	Ajuizada	18/07/2022	405,34	405,20	810,54
IMP.PREDIA	1	48389701	2.022	1	7	0	31	Ajuizada	18/08/2022	405,34	400,49	805,83
IMP.PREDIA	1	48389701	2.022	1	8	0	2	Ajuizada	18/09/2022	405,34	395,78	801,12
IMP.PREDIA	1	48389701	2.022	1	9	0	67	Ajuizada	18/10/2022	405,34	391,07	796,41
IMP.PREDIA	1	48389701	2.022	1	10	0	46	Ajuizada	18/11/2022	405,34	386,35	791,69
IMP.PREDIA	1	48389701	2.023	1	1	0	27	Ajuizada	18/02/2023	429,25	348,30	777,55
IMP.PREDIA	1	48389701	2.023	1	2	0	90	Ajuizada	18/03/2023	429,25	343,58	772,83
IMP.PREDIA	1	48389701	2.023	1	3	0	52	Ajuizada	18/04/2023	429,25	338,87	768,12
IMP.PREDIA	1	48389701	2.023	1	4	0	15	Ajuizada	18/05/2023	429,25	334,16	763,41
IMP.PREDIA	1	48389701	2.023	1	5	0	88	Ajuizada	18/06/2023	429,25	329,45	758,70
IMP.PREDIA	1	48389701	2.023	1	6	0	40	Ajuizada	18/07/2023	429,25	324,73	753,98
IMP.PREDIA	1	48389701	2.023	1	7	0	3	Ajuizada	18/08/2023	429,25	320,02	749,27
IMP.PREDIA	1	48389701	2.023	1	8	0	76	Ajuizada	18/09/2023	429,25	315,31	744,56
IMP.PREDIA	1	48389701	2.023	1	9	0	39	Ajuizada	18/10/2023	429,25	310,60	739,85
IMP.PREDIA	1	48389701	2.023	1	10	0	18	Ajuizada	18/11/2023	429,25	305,88	735,13
Totais										27.785,25	46.365,05	74.150,30

Município de Presidente Prudente

Coordenadoria Fiscal e Tributária

Extrato para simples conferência

Valores Calculados até: 16/12/2025

Impresso em: 16/12/2025

Pag. 1

Contribuinte CAZUO SAITO

Local do Imóvel ou de Estabelecimento R ANTONIO FURTADO DE MIRANDA, 493
Atividade VILA INDUSTRIAL

Divida	TC	Cadastro	Ano	Div	Paro	SC	Dig	Situação	Parcela	Vencimento	Val. Principal	Acrescimos	Valor a Pagar
IMP-PREDIA	1	48389701	2.024	1	1	0	7	Ativa		18/02/2024	443,34	224,54	613,88
IMP-PREDIA	1	48389701	2.024	1	2	0	81	Ativa		18/03/2024	443,34	219,82	663,16
IMP-PREDIA	1	48389701	2.024	1	3	0	24	Ativo		18/04/2024	443,34	215,11	658,45
IMP-PREDIA	1	48389701	2.024	1	4	0	07	Ativa		18/05/2024	443,34	210,40	653,74
IMP-PREDIA	1	48389701	2.024	1	5	0	99	Ativa		18/06/2024	443,34	205,69	649,03
IMP-PREDIA	1	48389701	2.024	1	6	0	12	Ativa		18/07/2024	443,34	200,97	644,31
IMP-PREDIA	1	48389701	2.024	1	7	0	45	Ativa		18/08/2024	443,34	196,26	643,60
IMP-PREDIA	1	48389701	2.024	1	8	0	49	Ativa		18/09/2024	443,34	191,55	640,89
IMP-PREDIA	1	48389701	2.024	1	9	0	9	Ativa		18/10/2024	443,34	186,84	638,18
IMP-PREDIA	1	48389701	2.024	1	10	0	88	Ativa		18/11/2024	443,34	182,13	635,46
IMP-PREDIA	1	48389701	2.025	1	1	0	78	Do ano		18/02/2025	471,24	146,90	617,33
IMP-PREDIA	1	48389701	2.025	1	2	0	33	Do ano		18/03/2025	471,24	141,37	612,61
IMP-PREDIA	1	48389701	2.025	1	3	0	4	Do ano		18/04/2025	471,24	136,09	607,90
IMP-PREDIA	1	48389701	2.025	1	4	0	66	Do ano		18/05/2025	471,24	131,85	603,19
IMP-PREDIA	1	48389701	2.025	1	5	0	21	Do ano		18/06/2025	471,24	127,34	598,48
IMP-PREDIA	1	48389701	2.025	1	6	0	04	Do ano		18/07/2025	471,24	122,62	593,78
IMP-PREDIA	1	48389701	2.025	1	7	0	57	Do ano		18/08/2025	471,24	117,91	589,05
IMP-PREDIA	1	48389701	2.025	1	8	0	10	Do ano		18/09/2025	471,24	113,20	584,34
IMP-PREDIA	1	48389701	2.025	1	9	0	30	Do ano		18/10/2025	471,24	108,49	579,63
IMP-PREDIA	1	48389701	2.025	1	10	0	91	Do ano		18/11/2025	471,24	103,78	574,92
Totais											9.205,80	3.165,23	12.371,03

PTAM GS 01/2023

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

 Município de Presidente Prudente Coordenadoria Fiscal e Tributária Extrato para simples conferência Valores Calculados até: 16/12/2025 Impresso em: 16/12/2025													Pag. 1
Contribuinte		CAZUO SAITO											
Local do Imóvel ou do Estabelecimento		R ANTÔNIO FURTADO DE MIRANDA 493 Sup											
Atividade		VILA INDUSTRIAL											
Dívida	TC	Cadastro	Ano	Div.	Parc	SC	Dig.	Situação	Parcela	Vencimento	Val. Principal	Acréscimos	Valor a Pagar
IMP.PREDIA	1	48389702	2.015	1	3	0	74	Ajuizada		18/04/2015	132,12	467,88	600,00
IMP.PREDIA	1	48389702	2.016	1	5	0	71	Ajuizada		18/06/2016	145,96	421,61	567,57
IMP.PREDIA	1	48389702	2.016	1	6	0	34	Ajuizada		18/07/2016	145,96	419,29	565,25
IMP.PREDIA	1	48389702	2.016	1	7	0	5	Ajuizada		18/08/2016	145,96	416,97	562,93
IMP.PREDIA	1	48389702	2.016	1	8	0	60	Ajuizada		18/09/2016	145,96	414,66	560,62
IMP.PREDIA	1	48389702	2.016	1	9	0	22	Ajuizada		18/10/2016	145,96	412,34	558,30
IMP.PREDIA	1	48389702	2.016	1	10	0	1	Ajuizada		18/11/2016	145,96	410,02	555,98
IMP.PREDIA	1	48389702	2.017	1	1	0	92	Ajuizada		18/02/2017	156,16	392,87	549,03
IMP.PREDIA	1	48389702	2.017	1	2	0	55	Ajuizada		18/03/2017	156,16	390,56	546,72
IMP.PREDIA	1	48389702	2.017	1	3	0	18	Ajuizada		18/04/2017	156,16	388,24	544,40
IMP.PREDIA	1	48389702	2.017	1	4	0	80	Ajuizada		18/05/2017	156,16	385,92	542,08
IMP.PREDIA	1	48389702	2.017	1	5	0	43	Ajuizada		18/06/2017	156,16	383,61	539,77
IMP.PREDIA	1	48389702	2.017	1	6	0	6	Ajuizada		18/07/2017	156,16	381,29	537,45
IMP.PREDIA	1	48389702	2.017	1	7	0	79	Ajuizada		18/08/2017	156,16	378,97	535,13
IMP.PREDIA	1	48389702	2.017	1	8	0	31	Ajuizada		18/09/2017	156,16	376,66	532,82
IMP.PREDIA	1	48389702	2.017	1	9	0	2	Ajuizada		18/10/2017	156,16	374,34	530,50
IMP.PREDIA	1	48389702	2.017	1	10	0	83	Ajuizada		18/11/2017	156,16	372,03	528,19
IMP.PREDIA	1	48389702	2.018	1	1	0	64	Ajuizada		18/02/2018	160,53	360,69	521,22
IMP.PREDIA	1	48389702	2.018	1	2	0	27	Ajuizada		18/03/2018	160,53	358,38	518,91
IMP.PREDIA	1	48389702	2.018	1	3	0	90	Ajuizada		18/04/2018	160,53	356,06	516,59
IMP.PREDIA	1	48389702	2.018	1	4	0	52	Ajuizada		18/05/2018	160,53	353,74	514,27
IMP.PREDIA	1	48389702	2.018	1	5	0	15	Ajuizada		18/06/2018	160,53	351,43	511,96
IMP.PREDIA	1	48389702	2.018	1	6	0	88	Ajuizada		18/07/2018	160,53	349,11	509,64
IMP.PREDIA	1	48389702	2.018	1	7	0	40	Ajuizada		18/08/2018	160,53	346,79	507,32
IMP.PREDIA	1	48389702	2.018	1	8	0	3	Ajuizada		18/09/2018	160,53	344,48	505,01
IMP.PREDIA	1	48389702	2.018	1	9	0	76	Ajuizada		18/10/2018	160,53	342,16	502,69
IMP.PREDIA	1	48389702	2.018	1	10	0	55	Ajuizada		18/11/2018	160,53	339,84	500,37
IMP.PREDIA	1	48389702	2.019	1	1	0	36	Ajuizada		18/02/2019	167,03	326,40	493,43
IMP.PREDIA	1	48389702	2.019	1	2	0	7	Ajuizada		18/03/2019	167,03	324,09	491,12
IMP.PREDIA	1	48389702	2.019	1	3	0	61	Ajuizada		18/04/2019	167,03	321,77	488,80
IMP.PREDIA	1	48389702	2.019	1	4	0	24	Ajuizada		18/05/2019	167,03	319,46	486,49
IMP.PREDIA	1	48389702	2.019	1	5	0	97	Ajuizada		18/06/2019	167,03	317,14	484,17
IMP.PREDIA	1	48389702	2.019	1	6	0	50	Ajuizada		18/07/2019	167,03	314,82	481,85
IMP.PREDIA	1	48389702	2.019	1	7	0	12	Ajuizada		18/08/2019	167,03	312,51	479,54
IMP.PREDIA	1	48389702	2.019	1	8	0	85	Ajuizada		18/09/2019	167,03	310,19	477,22
IMP.PREDIA	1	48389702	2.019	1	9	0	48	Ajuizada		18/10/2019	167,03	307,87	474,90
IMP.PREDIA	1	48389702	2.019	1	10	0	27	Ajuizada		18/11/2019	167,03	305,56	472,59
IMP.PREDIA	1	48389702	2.020	1	1	0	42	Ajuizada		18/02/2020	167,62	284,85	452,47
IMP.PREDIA	1	48389702	2.020	1	2	0	5	Ajuizada		18/03/2020	167,62	282,59	450,21
IMP.PREDIA	1	48389702	2.020	1	3	0	78	Ajuizada		18/04/2020	167,62	280,34	447,96
IMP.PREDIA	1	48389702	2.020	1	4	0	30	Ajuizada		18/05/2020	167,62	278,09	445,71
IMP.PREDIA	1	48389702	2.020	1	5	0	1	Ajuizada		18/06/2020	167,62	275,84	443,46
IMP.PREDIA	1	48389702	2.020	1	6	0	66	Ajuizada		18/07/2020	167,62	273,59	441,21
IMP.PREDIA	1	48389702	2.020	1	7	0	29	Ajuizada		18/08/2020	167,62	271,34	438,96
IMP.PREDIA	1	48389702	2.020	1	8	0	91	Ajuizada		18/09/2020	167,62	269,09	436,71
IMP.PREDIA	1	48389702	2.020	1	9	0	54	Ajuizada		18/10/2020	167,62	266,84	434,46
IMP.PREDIA	1	48389702	2.020	1	10	0	33	Ajuizada		18/11/2020	167,62	264,59	432,21
IMP.PREDIA	1	48389702	2.021	1	1	0	14	Ajuizada		18/02/2021	174,85	250,60	425,45
IMP.PREDIA	1	48389702	2.021	1	2	0	87	Ajuizada		18/03/2021	174,85	248,35	423,20
IMP.PREDIA	1	48389702	2.021	1	3	0	40	Ajuizada		18/04/2021	174,85	246,10	420,95
IMP.PREDIA	1	48389702	2.021	1	4	0	2	Ajuizada		18/05/2021	174,85	243,85	418,70
IMP.PREDIA	1	48389702	2.021	1	5	0	75	Ajuizada		18/06/2021	174,85	241,60	416,45
IMP.PREDIA	1	48389702	2.021	1	6	0	38	Ajuizada		18/07/2021	174,85	239,35	414,20
IMP.PREDIA	1	48389702	2.021	1	7	0	9	Ajuizada		18/08/2021	174,85	237,10	411,95
IMP.PREDIA	1	48389702	2.021	1	8	0	63	Ajuizada		18/09/2021	174,85	234,85	409,70
IMP.PREDIA	1	48389702	2.021	1	9	0	26	Ajuizada		18/10/2021	174,85	232,59	407,44
IMP.PREDIA	1	48389702	2.021	1	10	0	5	Ajuizada		18/11/2021	174,85	230,34	405,19
Totais											9.269,78	18.601,64	27.871,42



Município de Presidente Prudente

Coordenadoria Fiscal e Tributária

Extrato para simples conferência

Valores Calculados até: 16/12/2025

Impresso em: 16/12/2025

Pag. 1

Contribuinte		CAZUO SAITO											
Local do Imóvel ou do Estabelecimento		R ANTÔNIO FURTADO DE MIRANDA 493 Sup VILA INDUSTRIAL											
Atividade													
Dívida	TC	Cadastro	Ano	Div.	Parc	SC	Dig.	SituaçãoParcela	Vencimento	Val Principal	Acréscimos	Valor a Pagar	
IMP PREDIA	1	48389702	2.022	1	1	0	96	Ativa	18/02/2022	193,62	182,39	375,92	
IMP PREDIA	1	48389702	2.022	1	2	0	59	Ativa	18/03/2022	193,62	180,05	373,67	
IMP PREDIA	1	48389702	2.022	1	3	0	11	Ativa	18/04/2022	193,62	177,80	371,42	
IMP PREDIA	1	48389702	2.022	1	4	0	84	Ativa	18/05/2022	193,62	175,55	369,17	
IMP PREDIA	1	48389702	2.022	1	5	0	47	Ativa	18/06/2022	193,62	173,30	366,92	
IMP PREDIA	1	48389702	2.022	1	6	0	0	Ativa	18/07/2022	193,62	171,05	364,67	
IMP PREDIA	1	48389702	2.022	1	7	0	72	Ativa	18/08/2022	193,62	168,79	362,41	
IMP PREDIA	1	48389702	2.022	1	8	0	35	Ativa	18/09/2022	193,62	166,54	360,16	
IMP PREDIA	1	48389702	2.022	1	9	0	6	Ativa	18/10/2022	193,62	164,29	357,91	
IMP PREDIA	1	48389702	2.022	1	10	0	87	Ativa	18/11/2022	193,62	162,04	355,66	
IMP PREDIA	1	48389702	2.023	1	1	0	68	Ativa	18/02/2023	205,05	143,87	348,92	
IMP PREDIA	1	48389702	2.023	1	2	0	20	Ativa	18/03/2023	205,05	141,62	346,67	
IMP PREDIA	1	48389702	2.023	1	3	0	93	Ativa	18/04/2023	205,05	139,37	344,42	
IMP PREDIA	1	48389702	2.023	1	4	0	56	Ativa	18/05/2023	205,05	137,11	342,16	
IMP PREDIA	1	48389702	2.023	1	5	0	19	Ativa	18/06/2023	205,05	134,86	339,91	
IMP PREDIA	1	48389702	2.023	1	6	0	81	Ativa	18/07/2023	205,05	132,61	337,66	
IMP PREDIA	1	48389702	2.023	1	7	0	44	Ativa	18/08/2023	205,05	130,36	335,41	
IMP PREDIA	1	48389702	2.023	1	8	0	7	Ativa	18/09/2023	205,05	128,11	333,16	
IMP PREDIA	1	48389702	2.023	1	9	0	70	Ativa	18/10/2023	205,05	125,86	330,91	
IMP PREDIA	1	48389702	2.023	1	10	0	59	Ativa	18/11/2023	205,05	123,61	328,66	
IMP PREDIA	1	48389702	2.024	1	1	0	30	Ativa	18/02/2024	214,65	107,26	321,91	
IMP PREDIA	1	48389702	2.024	1	2	0	0	Ativa	18/03/2024	214,65	105,00	319,65	
IMP PREDIA	1	48389702	2.024	1	3	0	65	Ativa	18/04/2024	214,65	102,75	317,40	
IMP PREDIA	1	48389702	2.024	1	4	0	28	Ativa	18/05/2024	214,65	100,50	315,15	
IMP PREDIA	1	48389702	2.024	1	5	0	90	Ativa	18/06/2024	214,65	98,25	312,90	
IMP PREDIA	1	48389702	2.024	1	6	0	53	Ativa	18/07/2024	214,65	96,00	310,65	
IMP PREDIA	1	48389702	2.024	1	7	0	16	Ativa	18/08/2024	214,65	93,75	308,40	
IMP PREDIA	1	48389702	2.024	1	8	0	89	Ativa	18/09/2024	214,65	91,50	306,15	
IMP PREDIA	1	48389702	2.024	1	9	0	41	Ativa	18/10/2024	214,65	89,25	303,90	
IMP PREDIA	1	48389702	2.024	1	10	0	20	Ativa	18/11/2024	214,65	87,00	301,65	
IMP PREDIA	1	48389702	2.025	1	1	0	1	Do ano	18/02/2025	225,11	69,78	294,89	
IMP PREDIA	1	48389702	2.025	1	2	0	74	Do ano	18/03/2025	225,11	67,53	292,64	
IMP PREDIA	1	48389702	2.025	1	3	0	37	Do ano	18/04/2025	225,11	65,28	290,39	
IMP PREDIA	1	48389702	2.025	1	4	0	8	Do ano	18/05/2025	225,11	63,03	288,14	
IMP PREDIA	1	48389702	2.025	1	5	0	62	Do ano	18/06/2025	225,11	60,78	285,89	
IMP PREDIA	1	48389702	2.025	1	6	0	25	Do ano	18/07/2025	225,11	58,53	283,64	
IMP PREDIA	1	48389702	2.025	1	7	0	98	Do ano	18/08/2025	225,11	56,28	281,39	
IMP PREDIA	1	48389702	2.025	1	8	0	50	Do ano	18/09/2025	225,11	49,07	274,18	
IMP PREDIA	1	48389702	2.025	1	9	0	13	Do ano	18/10/2025	225,11	33,31	258,42	
IMP PREDIA	1	48389702	2.025	1	10	0	0	Do ano	18/11/2025	225,11	17,11	242,22	
Totais										8.384,30	4.571,05	12.955,35	



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
3ª VARA CÍVEL

Av. Coronel José Soares Marcondes, 2201, Compl. do Endereço da Vara
<< Informação indisponível >> - Vila São Jorge
CEP: 19013-050 - Presidente Prudente - SP
Telefone: (18)3311-2446 - E-mail: upj1a6cvprudente@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1015354-57.2023.8.26.0482**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Vale do Paranapanema - Sicoob Credivale**
Executado: **Cazuo Saito & Cia. Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO MENDES FERREIRA**

Vistos.

1. Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial a fls. 285/341, no prazo de 15 dias, podendo os assistentes técnicos, em igual prazo, apresentarem os respectivos pareceres (CPC, art. 477, § 1º), se for o caso.

2. Autorizo o perito a levantar seus honorários. Expeça-se o necessário.

Int.

Presidente Prudente, 17 de dezembro 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 1993/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcio Massaharu Taguchi (OAB 134262/SP)	DJEN
Teruo Taguchi Miyashiro (OAB 86111/SP)	DJEN
Junior Antonio de Oliveira Gulim (OAB 208114/SP)	DJEN
Vinicius Alves de Almeida Veiga (OAB 196574/SP)	DJEN

Teor do ato: "1. Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial a fls. 285/341, no prazo de 15 dias, podendo os assistentes técnicos, em igual prazo, apresentarem os respectivos pareceres (CPC, art. 477, § 1º), se for o caso. 2. Autorizo o perito a levantar seus honorários. Expeça-se o necessário. Int."

Presidente Prudente, 17 de dezembro de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 18/12/2025****Certidão de publicação 308113****Intimação****Número do processo:** 1015354-57.2023.8.26.0482**Classe:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro de Presidente Prudente - 3ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 18/12/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** CAZUO SAITO & CIA. LTDA.COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO
VALE DO PARANAPANEMA - SICOOB CREDIVALE**Advogado(as):** VINICIUS ALVES DE ALMEIDA VEIGA - OAB SP - 196574

TERUO TAGUCHI MIYASHIRO - OAB SP - 86111

MARCIO MASSAHARU TAGUCHI - OAB SP - 134262

JUNIOR ANTONIO DE OLIVEIRA GULIM - OAB SP -
208114**Teor da Comunicação**

Processo 1015354-57.2023.8.26.0482 - Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários - Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Vale do Paranapanema - Sicoob Credivale - Cazuo Saito & Cia. Ltda. e outros - 1. Manifestem-se as partes sobre o laudo pericial a fls. 285/341, no prazo de 15 dias, podendo os assistentes técnicos, em igual prazo, apresentarem os respectivos pareceres (CPC, art. 477, § 1º), se for o caso. 2. Autorizo o perito a levantar seus honorários. Expeça-se o necessário. Int. - ADV: TERUO TAGUCHI MIYASHIRO (OAB 86111/SP), VINICIUS ALVES DE ALMEIDA VEIGA (OAB 196574/SP), MARCIO MASSAHARU TAGUCHI (OAB 134262/SP), JUNIOR ANTONIO DE OLIVEIRA GULIM (OAB 208114/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/xDnJOQmRNGsa1pbhoTy9W2q6kWV9dl/certidao>
Código da certidão: xDnJOQmRNGsa1pbhoTy9W2q6kWV9dl

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE****FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE****3ª VARA CÍVEL**

Av. Coronel José Soares Marcondes, 2201, Vila São Jorge - CEP
19013-050, Fone: (18)3311-2446, Presidente Prudente-SP - E-mail:
upj1a6cvprudente@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1015354-57.2023.8.26.0482**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Vale do Paranapanema - Sicoob Credivale**
 Executado: **Cazuo Saito & Cia. Ltda. e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fê que, conforme determinado a fls. 342, expedi o mandado de levantamento eletrônico MLE em favor da perita, nos moldes do formulário de fls. 284, devendo a credora verificar junto à conta indicada a concretização da transferência.

Certifico, outrossim, que não localizei penhora no rosto dos autos, com anotação, pendência e/ ou tarja de reserva de numerário em face do beneficiário do levantamento acima.

O advogado poderá consultar o resgate no site:
<https://www63.bb.com.br/portalbb/djo/id/resgate/tedDadosConsulta,802,4647,506540,0,1,1.bbx>

Nada Mais. Presidente Prudente, 18 de dezembro de 2025. Eu, ____,
 Caroline Costa Wruck Pereira, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1999/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Marcio Massaharu Taguchi (OAB 134262/SP)	DJEN
Teruo Taguchi Miyashiro (OAB 86111/SP)	DJEN
Junior Antonio de Oliveira Gulim (OAB 208114/SP)	DJEN
Vinicius Alves de Almeida Veiga (OAB 196574/SP)	DJEN

Teor do ato: "Certifico e dou fé que, conforme determinado a fls. 342, expedi o mandado de levantamento eletrônico MLE em favor da perita, nos moldes do formulário de fls. 284, devendo a credora verificar junto à conta indicada a concretização da transferência. Certifico, outrossim, que não localizei penhora no rosto dos autos, com anotação, pendência e/ ou tarja de reserva de numerário em face do beneficiário do levantamento acima. O advogado poderá consultar o resgate no site: <https://www63.bb.com.br/portalbb/djo/id/resgate/tedDadosConsulta,802,4647,506540,0,1,1,1.bbx>"

Presidente Prudente, 18 de dezembro de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 19/12/2025****Certidão de publicação 60235****Intimação****Número do processo:** 1015354-57.2023.8.26.0482**Classe:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro de Presidente Prudente - 3ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 19/12/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** CAZUO SAITO & CIA. LTDA.COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO
VALE DO PARANAPANEMA - SICOOB CREDIVALE**Advogado(as):** VINICIUS ALVES DE ALMEIDA VEIGA - OAB SP - 196574
TERUO TAGUCHI MIYASHIRO - OAB SP - 86111
MARCIO MASSAHARU TAGUCHI - OAB SP - 134262
JUNIOR ANTONIO DE OLIVEIRA GULIM - OAB SP -
208114**Teor da Comunicação**

Processo 1015354-57.2023.8.26.0482 - Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários - Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Vale do Paranapanema - Sicoob Credivale - Cazuo Saito & Cia. Ltda. e outros - Certifico e dou fé que, conforme determinado a fls. 342, expedi o mandado de levantamento eletrônico MLE em favor da perita, nos moldes do formulário de fls. 284, devendo a credora verificar junto à conta indicada a concretização da transferência. Certifico, outrossim, que não localizei penhora no rosto dos autos, com anotação, pendência e/ ou tarja de reserva de numerário em face do beneficiário do levantamento acima. O advogado poderá consultar o resgate no site: <https://www63.bb.com.br/portallbb/djo/id/resgate/tedDadosConsulta,802,4647,506540,0,1,1,bbx> - ADV: TERUO TAGUCHI MIYASHIRO (OAB 86111/SP), JUNIOR ANTONIO DE OLIVEIRA GULIM (OAB 208114/SP), VINICIUS ALVES DE ALMEIDA VEIGA (OAB 196574/SP), MARCIO MASSAHARU TAGUCHI (OAB 134262/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/DVMlJ3NoZG7s2Q3IVTp5dbAZLzE4gO/certidao>
Código da certidão: DVMlJ3NoZG7s2Q3IVTp5dbAZLzE4gO

**ADVOGADOS**

Teruo Taguchi Miyashiro
Marcio Massaharu Taguchi
Marisa Regina Amaro Miyashiro
Letícia Yoshio Sugui
Douglas Hideki Koga Sugui

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - SP.

Processo nº 1015354-57.2023.8.26.0482

COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO VALE DO PARANAPANEMA – SICOOB CREDIVALE, por intermédio dos advogados que subscrevem esta nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, que move contra **CAZUO SAITO & CIA LTDA e OUTROS**, feito acima, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar ciência acerca da avaliação, aguardando eventual prazo de impugnação por parte dos executados.

Decorrido o prazo sem manifestação dos executados ou em havendo concordância acerca do valor, a exequente requer sejam designadas hastas publicas do imóvel em questão, lembrando que existem diversos débitos fiscais sobre o bem e que existe outra ação de execução da exequente, que possui o mesmo bem como garantia hipotecária de segundo grau.

**ADVOGADOS**

Teruo Taguchi Miyashiro
Marcio Massaharu Taguchi
Marisa Regina Amaro Miyashiro
Letícia Yoshio Sugui
Douglas Hideki Koga Sugui

Nestes termos,

Pede deferimento.

Presidente Prudente, 29 de dezembro de 2025.

MARCIO MASSAHARU TAGUCHI

OAB/SP 134.262

TERUO TAGUCHI MIYASHIRO

OAB/SP 86.111

DOUGLAS HIDEKI KOGA SUGUI

OAB/SP 341.003



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	Atualização da Avaliação - Autos nº. 015354-57.2023.8.26.0482
Valor Nominal	R\$ 1.378.951,52
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Novembro/2025 a Agosto/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	273 dias	1,039751
Percentual correspondente	273 dias	3,975081 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 1.433.765,96
Sub Total	(=)	R\$ 1.433.765,96
Valor total	(=)	R\$ 1.433.765,96

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	1.378.951,52
Data inicial	01/11/2025
Data final	01/08/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	1.381.709,42
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	1.385.163,70
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	1.387.934,02
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	1.399.592,67
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	1.405.750,88
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	1.418.262,06
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	1.427.055,29
01/06/2026	01/07/2026	0,4100 (%)	1.432.906,21
01/07/2026	01/08/2026	0,0600 (%)	1.433.765,96

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 1.433.765,96
Valor total	(=)	R\$ 1.433.765,96

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

