
Antonio Carlos Kazuo Maeta – OAB/SP 164.116

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM 9ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS – SÃO PAULO.

Processo 1037657-44.2015.8.26.0224

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE SÃO SEBASTIÃO E ILHA DE SANTO AMARO, por seu advogado ao final subscrito, nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA de cotas condominiais que promove em face de **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA** (unidade 18-B), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência expor e requerer o que se segue:

O exequente requer pela designação de praça e leilão do imóvel penhorado.

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - O exequente encontrou um anuncio de venda de uma unidade no condomínio (R\$ 260.000,00) e conseguiu com dois corretores de imóveis avaliações quase idênticas (R\$ 250.000,00 e R\$ 245.000,00).

E apresenta ainda cópias dos autos do processo 4037217-65.2013.8.26.0224, no qual a empresa Lut Leilões levou à praça e leilão uma unidade daquele condomínio (R\$ 189.253,32 – avaliação de janeiro de 2018).

Desta forma, descartando o valor da menor avaliação (do último imóvel levado a leilão – R\$ 189.253,32), a média das duas avaliações e do anuncio publicitário temos um preço médio de R\$ 251.666,16.

Antonio Carlos Kazuo Maeta – OAB/SP 164.116

DO CREDOR HIPOTECÁRIO – No R1, R2 e Av 3 da matrícula 78.416 (unidade 18B) aparece a figura do credor hipotecário.

Desta forma está presente a necessária intimação do credor hipotecário.

Pelo exposto, requer pela designação de empresa para a realização da praça e leilão bem penhorado e pela intimação do Banco Bradesco S/A para que tenha conhecimento do pedido de Praça e Leilão, que o exequente faz por este instrumento ao MM Juízo.

Requer finalmente pela juntada do incluso comprovante de recolhimento das custas para a intimação postal do credor hipotecário.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Guarulhos, 24 de janeiro de 2019.

Antonio Carlos Kazuo Maeta
OAB/SP 164.116

08ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e de intimação de **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA (CNPJ/MF: 60.760.824/0001-91)** e do credor hipotecário **BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF: 60.746.948/0001-12)**:

O MM. Juiz de Direito Artur Pessoa De Melo Moraes, da 08ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos-SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança de Condomínio, ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO ILHA DE SANTO AMARO E ILHA DE SÃO SEBASTIÃO (CNPJ/MF: 01.538.683/0001-06)** contra **IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA (CNPJ/MF: 60.760.824/0001-91)**, Processo nº **4037217-65.2013.8.26.0224** que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

A 1ª praça terá início em 19 de março de 2018, às 14h30min. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos (três) dias úteis subseqüentes ao início da 1ª praça, a 2ª praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 22 de março de 2018, às 14h30min e se encerrará em 18 de abril de 2018, às 14h30min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado.

A Praça será conduzida pela Gestora Judicial LUT – Gestão e Intermediação de Ativos Ltda e pelo Leiloeiro Oficial Cezar Augusto Badolato Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 602.

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.lut.com.br/>

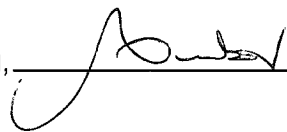
O arrematante deverá pagar à Gestora Judicial LUT, a título de comissão, o valor correspondente a 4% (quatro por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido à Gestora Judicial LUT pelo arrematante conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

RELAÇÃO DOS BENS

IMÓVEL: O apartamento nº 68, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, Bloco II, do “EDIFICIO ILHA DE SANTO AMARAO”, situado à Av. André Luiz, 784, Bairro do Picanço, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, possuindo área útil de 53,90m², área comum de 51,3996², área total de 105,2996m², no terreno exclusivo fração ideal de 0,52203%, em todo o terreno, a fração ideal de 0,52203% de 8.030,59/28.880, cabendo ainda ao referido apartamento o direito a uma vaga na garagem coletiva, para o auto de passeio, localizada no andar térreo ou pavimento do conjunto, pela ordem de chegada, com auxílio de manobrista. Inscrição Cadastral: 081.60.94.0001.00.0005. Imóvel devidamente matriculado sob nº 78.425 do 02º CRI de Guarulhos- SP. **Matricula Atualizada:** R.01. Consta que o referido imóvel foi HIPOTECADO em favor do BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF: 60.746.948/0001-12), para garantia de dívida no valor de R\$ 1.534.930,99. Av.02. Consta que o referido imóvel foi penhorado nos autos

processo nº 583.00.2005.212334-4 em trâmite perante a 26ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo- SP em ação movida por BANCO BRADESCO S/A (CNPJ/MF: 60.746.948/0001-12), para garantia de dívida no valor de R\$ 267.514,53. **Valor da Avaliação:** R\$ 189.253,32 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e cinquenta e três reais e trinta e dois centavos) em janeiro de 2018. **Débitos de IPTU:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Guarulhos - SP obtivemos a informação de que constam débitos de IPTU no valor de R\$ 3.992.038,20 (três milhões, novecentos e noventa e dois mil, trinta e oito reais e vinte centavos) em janeiro de 2018. Débitos estes que ficam sub-rogados no respectivo preço alcançado pela arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130, do Código Tributário Nacional. **OBS:** - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

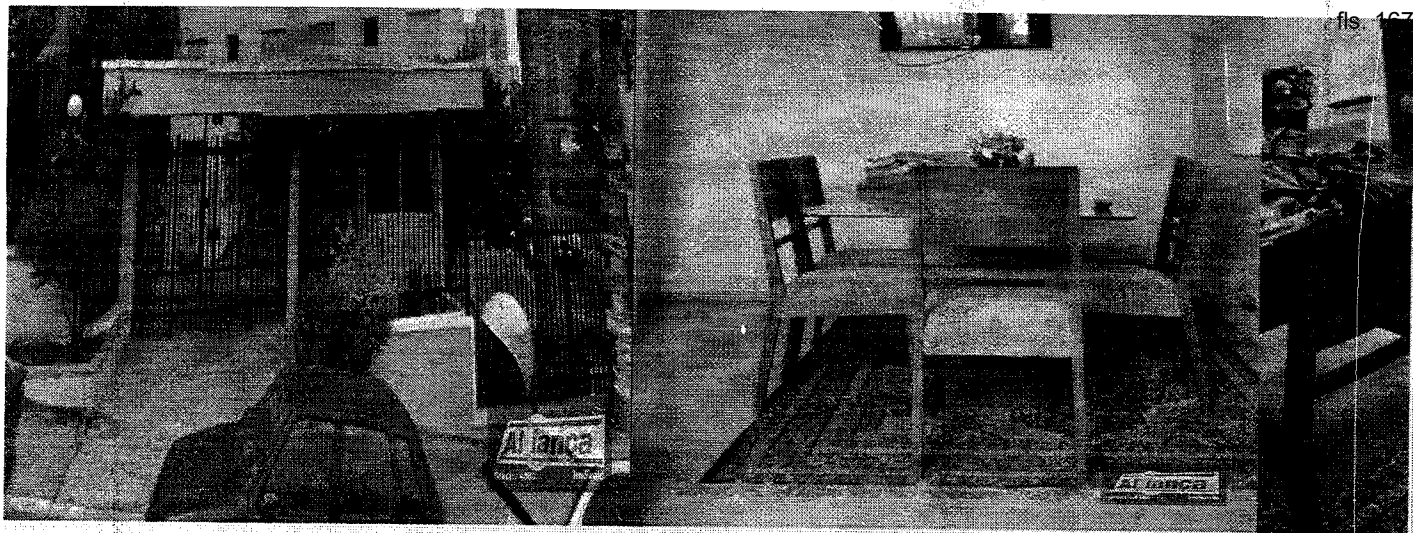
Eu,  _____

escrivã (o) subscrevi.



 Artur Pessoa De Melo Morais
 Juiz de Direito

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada eletronicamente pelo Juiz de Direito Artur Pessoa de Melo Morais, inscrita no Conselho Nacional de Justiça sob o nº 120195/2015. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4037857-86.2015.8.26.0224 e código 478768.



▶ Vídeo

📷 Fotos

📍 Mapa

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 65 m² AP0259

Venda

Condomínio

IPTU

R\$ 4.000/m²

R\$ 260.000

R\$ 480/mês

R\$ 39/mês

🛏️ 2 dormitórios

🚿 1 banheiro

🚗 1 vaga

📏 65 m² área útil

📏 65 m² área total

Características

Armário cozinha

Armário quarto

Carpete de madeira

Churrasqueira

Em condomínio fechado

Sobre o imóvel

Apartamento 65 m2, com 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha e dormitório com armários planejados, 1 vaga de garagem e lazer completo, numa localização privilegiada no Picanço em Guarulhos.

Entre em contato conosco pelo telefone 2442-3101 e agende sua visita com um de nossos corretores.

Obs: Ano de construção, Valor de IPTU e/ou condomínio à confirmar.

Ilha de São Sebastião

Brinquedoteca

Churrasqueira

Piscina

Playground

Portaria 24h

Quadra poliesportiva

Salão de festas

Salão de jogos

Código: AP0259-ALDU

Já viu estes imóveis em Picanço, Guarulhos ?

Tenho interesse

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS KAZUO MAETA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/01/2019 às 15:48, sob o número WGRU19700213234. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1037657-44.2015.8.26.0224 e código 41EE56F.



Vídeo



Fotos



Mapa

Apartamento com 2 dormitórios, 53 m²

Picanco - Guarulhos/SP

Venda

Condomínio

R\$ 4.623/m²~~R\$ 245.000~~

R\$ 350/mês



2 dormitório...



1 banheiro



1 vaga

53 m²
área útil53 m²
área total

Características

Área de serviço

Armário banheiro

Armário cozinha

Churrasqueira

Cozinha

Elevador

Em condomínio fechado

Piso laminado

Sobre o imóvel

Apartamento com lazer completo, segurança e conforto, muito bem localizado, próximo a diversas opções de serviços e comércios, como padaria, mercado, farmácia, açougue, com fácil acesso às principais vias de acesso e rodovias da cidade, inclusive por transporte público. Ótima infraestrutura no entorno. Entre em contato conosco pelo telefone 2442-3101 e agende sua visita com um de nossos corretores.

Obs: Ano de construção, Valor de IPTU e/ou condomínio à confirmar.

Ilha de São Sebastião

Brinquedoteca

Churrasqueira

Piscina

Playground

Portaria 24h

Quadra poliesportiva

Salão de festas

Salão de jogos

Tenho interesse

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Imóvel: Apartamento 18 do Edifício Ilha de Santo Amaro.

Avenida André Luiz, 664, Picanço, em Guarulhos, São Paulo.

Pelo presente instrumento, declaro para fins judiciais, eu Edson Silveira dos Santos, Corretor de Imóveis devidamente credenciado pelo CRECI São Paulo com a inscrição 169.067, que em visita ao apartamento número 018 Bloco II, possuindo área útil de 53,90 m², área comum de 51,39996m², área total de 105,29996m², do Edifício Ilha de Santo Amaro, constatei, que o mesmo se encontra em mau estado de conservação, aparentando longo tempo de desocupação e necessitando de pintura nas paredes e teto, reparos em todo piso e nos revestimentos do banheiro, da cozinha e da área de serviços.

Pelo método comparativo com unidades a venda no Condomínio Ilhas de São Sebastião e Ilhas de Santo Amaro (anúncios no quadro de avisos), foram constatados valores, que variavam de R\$ 240.000,00 a R\$ 260.000,00 (unidade 06A).

A referida unidade 06A, cuja entrada foi permitida pela proprietária (senhora Rosangela) verificou-se um apartamento totalmente reformado, com pintura em ótimo estado, pisos e revestimentos novos e com armários, que não serão retirados pela proprietária vendedora.

Considerando, que serviços de pintura (R\$ 1.500,00) e troca de pisos e revestimentos (R\$ 3.500,00) torna a unidade 18B em boas condições de uso, vejo como diferencial de preço de mercado apenas os armários contidos na unidade 6B (R\$ 5.000,00).

Desta forma, declaro sob as penas da Lei que a unidade 18B, no estado em que se encontra tem valor de mercado de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Guarulhos, 28 de julho de 2018.


Edson Silveira dos Santos – CRECI/SP 169.067


Cartório do
4º Tabelião



AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL A PEDIDO DO SENHOR SÍNDICO

Imóvel: Apartamento 18B do Condomínio Edifício Ilha de São Sebastião e Ilha de Santo Amaro.

Avenida André Luiz, 664, Picanço, em Guarulhos, São Paulo.

Em visita à unidade 18B do Edifício Ilha de Santo Amaro em 04 de agosto de 2018, foi constatado que o mesmo está necessitando de reformas essenciais para torna-lo salubre e habitável.

Pelo método comparativo com outras unidades deste condomínio foi verificado um preço médio de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), preços fixados no átrio do edifício e publicações de anúncios nas imobiliárias Aliança e Steiner de Guarulhos

São apartamentos simples com 53,90 metros quadrados de área útil e uma vaga indeterminada de garagem (não coberta), localizado em um bairro simples dotado de serviços públicos de iluminação, água e esgoto, com uma vizinhança muito humilde.

Não foi fornecida a inscrição cadastral do imóvel o zelador (senhor Elias) que acompanhou a avaliação disse, que não tinha esta informação, desta forma, não há como informar se existem débitos com tributos municipais.

Considerando, que as reformas necessárias para possibilitar a utilização do imóvel (pintura e colocação de piso) ficam em torno de R\$ 5.000,00 (segundo informação do senhor zelador), o referido imóvel é avaliado em R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais).

Por ser expressão da verdade firmo a presente em 06 de agosto de 2018.

Guarulhos, 06 de agosto de 2018.

Karen Benke Santos
 Karen Cristina Benke Santos
 CRECI/SP 168.684

Cartório do
 4º Tabelião

4º Tabelião de Notas de Guarulhos - SP - Tabelião Euro Galvão Xavier de Siqueira
 Avenida Esperança, 230 - Centro - Guarulhos - SP - Tel.: (11) 2408.0056 - 4cartorio@uol.com.br

Rec. Semelhança S/V. Econ 0001 - firma(s) de
 KAREN CRISTINA BENKE SANTOS*****

 em Test() da Verdade
 FLAVIO GARCIA BUENO - ESCRIVENTE
 Guarulhos, 06 de agosto de 2018 13:01
 CARIMBO:868736 Valor:R\$6,09

