

CARTA DE AVALIAÇÃO

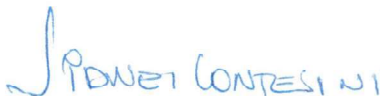
PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Imóvel:
Terreno
Quadra 26
Lote 18
Rua Genova - Itatiba – SP.
CTM: 41211.63.45.01688.0.0238.00000.

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que seu valor de mercado é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Sidnei Contesini Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª. Região sob nº 59.640F, assino este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Itatiba, 29 de outubro de 2020



Sidnei Contesini
Creci 59.640F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

I. OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, nesta data, considerando o mesmo livre e desembaraçado de ônus, dúvidas e dívidas.

II. OBJETO

LOTE 18 DA QUADRA B, NA AVENIDA GENOVA, LOTEAMENTO RESIDENCIAL SITIO DO ENGENHO, ITATIBA, SP.

COM ÁREA TOTAL DE 352,66 M².

CONTRIBUINTE MUNICIPAL NUMERO: 41211-63-45-01688-0-0238-00000.

III. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão está localizado em **loteamento de alto padrão**, fica próximo de escola, padaria, supermercado, postos de combustível, academia, pet-shop, Igrejas e ponto de ônibus.

IV. ESTUDO DAS RESTRIÇÕES

IV.1 ZONEAMENTO:

(ZPR): Zona predominantemente residencial

IV.2 DESAPROPRIAÇÕES, AMBIENTAL E PROJETOS DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- O imóvel **não** é objeto de desapropriação.

-O imóvel **não** possui área de preservação permanente e **não** possui arvores nativas.

Não a nada no imóvel que possa comprometer o meio ambiente.

-No momento não está previsto nenhum melhoramento público no entorno do imóvel.

V - CARACTERÍSTICAS

V.1 GERAIS

V.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A **Avenida Genova** no trecho fronteiro ao imóvel apresenta-se pavimentada, com passeios dos dois lados

V.1.2 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por redes de águas pluviais, água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, telefone, telefonia celular, internet e serviço de coleta de lixo.

V.2 PARTICULARES

V.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

V.2.2 TERRENO

De acordo com a vistoria realizada no local o imóvel assim se caracteriza:

CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Active em relação à Avenida Genova.

VI METODOLOGIA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ADOTADA PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (OUTUBRO /2020)

VI.1.1 VALOR DO TERRENO:

Área do terreno = 352,66m²

Área avaliada = 352,66m²

Valor unitário do m² = R\$ 700,00

Calculando:

352,66 m² x R\$ 700,00

<p>Valor do terreno = R\$ 246.862,00 (Duzentos e quarenta e seis mil ,oitocentos e sessenta e dois reais)</p>

VII AVALIAÇÃO

As premissas sobre as quais baseei o trabalho para o escopo final, ou seja, determinação do valor foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliando;
- b) **O bem considerado como livre de: hipotecas, usufrutos, arrestos, vínculos, penhores, e/ou problemas vários que obstem o bom uso do mesmo.**
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em outubro de 2020.

A avaliação foi feita “ad corpus”, considerando-se as dimensões extraídas do documento apresentado (IPTU/2020). Neste sentido o corretor de imóveis que executou este trabalho e à vista do imóvel, após cuidadoso exame do caso em específico, avaliou o bem objeto deste trabalho, ou seja: um imóvel situado na **AVENIDA GENOVA, LOTEAMENTO RESIDENCIAL SITIO DO ENGENHO, ITATIBA, SP.**

XIII CONCLUSÃO

Ao finalizar o trabalho em pauta, necessário se faz sentir que, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade do avaliador do presente, solicita-se seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações, oriunda deste laudo.

O presente laudo é composto de **03 (três)** páginas numeradas, referente ao imóvel situado na **AVENIDA GENOVA, LOTEAMENTO RESIDENCIAL SITIO DO ENGENHO, ITATIBA, SP.**

outubro de 2020

Itatiba, 20 de



Carlos Eduardo Silveira Polesi
CRECI: 38.223-SP
CELULAR E WATSAPP : (11) 9-4762-2559



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjisp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0002479-98.2020.8.26.0281**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Lucimara Rasmussen**
 Executado: **Paulo Fernando Gabuardi**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**

Vistos.

1) Foi determinada a juntada de avaliações do imóvel pelas partes.

A parte exequente juntou as seguintes avaliações: R\$ 246.862,00 (fls. 30/32), R\$ 229.300,00 (fls. 33/37). Tem-se, então, a média de R\$ 238.081,00 ($R\$ 246.862,00 + R\$ 229.300,00 = R\$ 476.162,00/2 = R\$ 238.081,00$).

A parte executada, por sua vez, juntou as seguintes avaliações: R\$ 185.000,00 (fl. 39), R\$ 180.000,00 (fl. 40) e R\$ 246.862,00 (fls. 41/43). Ocorre que a avaliação juntada a fls. 41/43 é a mesma que foi juntada a fls. 30/32. Em razão disso, será excluída da base de cálculo, vez que já computada na média dos valores.

Por fim, preclusa a juntada da avaliação de fl. 49.

Assim, pelas avaliações juntadas pela parte executada, tem-se a média de R\$ 182.500,00 ($R\$ 185.000,00 + R\$ 180.000,00 = R\$ 365.000,00/2 = R\$ 182.500,00$).

A médias das avaliações apresentadas perfaz a quantia de R\$ 210.290,50 ($R\$ 182.500,00 + R\$ 238.081,00 = R\$ 420.581,00/2 = R\$ 210.290,50$). Assim, **homologo o valor da avaliação em R\$ 210.290,50 (válido para outubro de 2020).**

2) Em se tratando de feito que versa sobre extinção de condomínio, necessária a alienação judicial do imóvel.

Nomeio **Mega Leilões Gestor Judicial** para gestora (contato www.canaljudicial.com.br/megaleiloes – e-mail – contato@megaleiloes.com.br) –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjssp.jus.br

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

endereço Alameda Lorena, 510, sala 02, jardim Paulista, São Paulo/Sp, tel/fax: (11) 3052-1268.

Fixo valor mínimo para a venda do bem em 100% da avaliação atualizada e, em segunda praça, em valor não inferior a 80% do valor da avaliação atualizada.

Fixo prazo de 90 dias para realização do leilão, que vencerá em **25 de fevereiro de 2021**.

Advirto a leiloeira de que deverá constar do edital todos os ônus que recaem sobre o bem, a fim de evitar nulidade processual.

Ainda, a leiloeira deverá observar o disposto no artigo 886 e 887 do CPC/2015.

3) A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009), e deverá ser depositada no processo.

4) Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

a) Fica claro, ainda, que, se as partes optarem pela não adjudicação (art. 876 CPC), participarão das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço até o valor de sua cota-parte do imóvel.

b) Cada parte arcará com 50% do valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada.

c) Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

5) Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjst.jus.br

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

sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886 do CPC, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

6) Fica claro que o segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato.

7) Intime-se a gestora, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009.

Intimem-se os executados da designação supra, por carta postal, providenciando a exequente o recolhimento das custas necessárias.

Servirá o presente como CARTA DE INTIMAÇÃO aos executados. Instrua-se com cópia do auto de penhora.

Intime-se.

Itatiba, 25 de novembro de 2020.

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