

AVALIAÇÃO/ PARECER SOBRE PREÇO PARA COMERCIALIZAÇÃO

Declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que o imóvel de 02 dormitórios, localizado na Avenida Copacabana,268/274, Edifício Monte Carlo– Praia Grande, apartamento 201, não adentrando ao objeto citado acima, mas por pesquisas efetuadas e pesquisas de apartamentos a venda no mesmo local ,tem as seguintes características:

- prédio situado na zona 01 (um) considerada a melhor zona, sem garagem, comércios, padarias pertos;
- área construída dos apartamentos de 02 (dois) dormitórios entorno de 63,986 m² (área total), conforme lançamento IPTU, junto à respectiva prefeitura do Município da Estância Balneária de Praia Grande e RGI do imóvel que é publica.

Com a finalidade de proceder sua avaliação, como referência para comercialização imobiliária, conclui-se que seu valor de mercado está em torno de R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

E para que produza a os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Maria Cristina D.P. Molina, Corretora de Imóveis inscrito no CRECI, 2ª região, sob nº 184.315, assino este parecer, elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78 e NRB 14653-1.

Praia Grande, 16 de outubro de 2020.



MARIA CRISTINA DAL PÓZ MOLINA

CRECI/SP: 184.315

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PREZADOS,

Apresentamos a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, unidade 201, situado à Avenida Copacabana, 268/274, Edifício Monte Carlo, descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel constituído de 02 dormitórios – 01 banheiro – sala, cozinha, área de serviço – não tem garagem e nem elevador – área total de 63,986 m², com 100 metros de distância da praia, em uma das zonas mais valorizadas, perto de comércios, supermercados, farmácia, prédio em boas conservações de limpeza e manutenção e fachada em boa conservação, rua asfaltada, com saneamento básico, apartamento residencial.

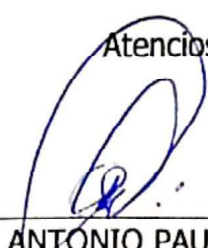
Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para pagamento à vista.

R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) para pagamento à prazo

E para que produza efeitos legais e jurídicos, assino este parecer, elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78 .

Atenciosamente,



ANTONIO PAULO RODRIGUES
CRECI/SP: 98368

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

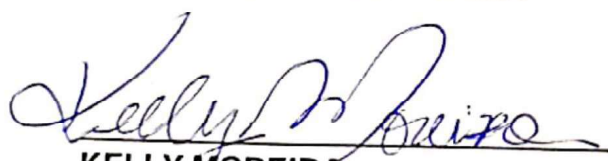
Por solicitação de Vossa Senhoria apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel de sua propriedade situado à Avenida Copacabana, 268/274, unidade 201 – Guilhermina – Praia Grande/SP, conforme segue.

Trata-se de um imóvel com 63,986 m² de área construída. Esta vistoria é técnica baseado por dados públicos, apartamento de 02 (dois) dormitórios, á 100 metros da praia, prédio em excelente condições de estado e manutenção, saneamento básico.

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em uma das regiões privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Praia Grande, 16 outubro de 2020



KELLY MOREIRA

CRECI: 172.954



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
 Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde3cv@tjssp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 28 de outubro de 2020, faço os autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. Vítor Gambassi Pereira. Eu Samira Scarpari, Assistente Judiciário, digitei.

DECISÃO

Processo nº: **1005158-87.2016.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
 Exequente: **Condomínio Edifício Monte Carlo**
 Executado: **Manoel Carlos Jose Lousada e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vítor Gambassi Pereira**

Vistos.

1. Informe o exequente se o imóvel está sendo ocupado pelos executados. Em caso negativo, deverá informar a qualificação do morador.

2.Fls. 393/394: Ciente acerca da dívida tributária incidente sobre o bem.

3.Fls. 394/397: À vista das declarações, fixo o valor de avaliação do imóvel em R\$210.000,00.

4.Nos termos do art. 883, do CPC, para a realização da hasta pública eletrônica, **NOMEIO** a GESTORA FRAZÃO LEILÕES, regularmente cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça no *site* deste Tribunal, nos termos do Comunicado Conjunto nº 690/2017.

Promova a serventia a alimentação do Portal com a indicação do processo, nome do Juiz, local de atuação, data da nomeação, senha do processo digital, se o caso.

Por precaução, comunique-se, por e-mail, a gestora acerca da nomeação acima levada a efeito.

Nos atos da divulgação da hasta pública deverão constar as datas da 1ª e 2ª praças, **para cuja designação concedo o prazo de trinta (30) dias**, devendo também ser noticiado ao juízo.

Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação atualizada nos 03 (três) dias seguintes a abertura das praças, seguir-se-á sem interrupção a 2ª Praça ou leilão, que se estenderá por no mínimo vinte (20) dias e no máximo sessenta (60) dias.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
 Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde3cv@tjsp.jus.br

Na 2ª Praça ou leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. A Avaliação deverá ser atualizada até a data do protocolo do edital de acordo com a tabela do TJSP. A alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

Para HOMOLOGAÇÃO de eventual arrematação, deverá a leiloeira COMPROVAR o REGISTRO VIRTUAL do LANCE VENCEDOR, conforme art.264 e seu parágrafo único, das Normas de Serviços Judiciais da Corregedoria Geral de Justiça/SP, indicando o número de IP da máquina de onde partiu o lance vencedor, conforme art.271, das NSJCGJ/SP.

No mais, a luz do art.895, §7º, do Código de Processo Civil, *in verbis*: "*A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado*", a leiloeira deverá, ainda, comprovar a anotação em seu site, para conhecimento dos demais interessados, contemporânea às datas de validade dos leilões eletrônicos, de que a proposta vencedora previa, se o caso, PAGAMENTO PARCELADO do lance, a fim de assegurar a ampla concorrência.

Competirá à empresa Gestora providenciar a publicação do edital, observando o prazo, que não poderá ser inferior a 05 (cinco) dias da data estipulada para o início da praça.

O leilão será realizado exclusivamente por **MEIO ELETRÔNICO** através do portal www.frazaoleiloes.com.br e será presidido pela Gestora Judicial nomeada. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

O executado terá ciência do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, nos termos do art. 889, inciso I e parágrafo único, do novo Código de Processo Civil.

Cumprido observar que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, além da comissão da Gestora Judicial fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da **gestora**, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a carga e extração de cópia dos autos, além de fotografias do bem.

Igualmente, autorizo os funcionários da **gestora**, devidamente identificados,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
3ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail: praiagde3cv@tjsp.jus.br

obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da Gestora Judicial, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do (s) bem (ns), que serão vendidos no estado em que se encontram.

Intime-se.

Praia Grande, 28 de outubro de 2020.