

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE PRAIA GRANDE/SP.

Cumprimento de Sentença nº 0010076-20.2017.8.26.0477

(Processo Principal nº 0015315-83.2009.8.26.0477)

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAS PALOMAS, nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA** que promove em face de **WILSON LEIGI AKASAKA**, vem respeitosamente à presença de V.Exa. a fim de, em atenção ao r. despacho proferido, requerer a juntada das avaliações do imóvel.

Outrossim, informa que está diligenciando no sentido de dar cumprimento às demais determinações, motivo pelo qual requer a dilação de prazo por 15 (quinze) dias, pelos devidos fins de direito.

Termos em que, P. e E. Deferimento

São Paulo, 08 de fevereiro de 2021.

SÉRGIO LUIS MIRANDA NICHOLS
OAB/SP 100.916

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitação estamos apresentando a avaliação do imóvel abaixo especificado:

O imóvel consiste em um apartamento duplex número 91, localizado no décimo pavimento ou nono andar do Edifício Las Palomas, situado à Rua Tapajós número 100, Vila Tupi- Praia Grande-SP. com uma área útil de 117,18 m² e área total de 160,556 m² com matrícula no Registro de Imóveis de Praia Grande de número 59678 e com inscrição na prefeitura de Praia Grande com número de lançamento 2 04 09 102 020 091-8

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas, próximo à praia e em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 315.000,00 (Trezentos e quinze mil reais).

Praia Grande, 05 de fevereiro de 2021



Marcos Scauri Santos
CRECI nº 71942



GÊMEAS IMÓVEIS

CRECI 70229

COMPRA – VENDE – ALUGA - ADMINISTRA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Pelo presente, declaro para os devidos fins, que o imóvel consiste em um apartamento duplex, localizado no nono andar ou décimo pavimento Edifício Las Palomas, situado à Rua Tapajós, 100, esquina com a Rua Caiapós na Vila Tupi em Praia Grande -SP – Cep.: 11703-340, contendo 03 dormitórios, sala, cozinha e banheiro. Com uma área privativa de 117,18 m², área comum de 43,37 e área total de 160,556 m², com fração ideal de 2,5186%. Devidamente matriculado no Registro de Imóveis de Praia Grande sob nº 59678 e com inscrito na prefeitura de Praia Grande com número de **lançamento nº 2 04 09 102 020 091-8**.

Considerando uma ótima localização do prédio e a grande valorização da região, avaliamos o imóvel em média de **R\$ 2.800,00 (DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS)** o metro quadrado, totalizando **R\$ 330.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA E UM MIL REAIS)**.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, André Luiz Fernandes da Silva, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 70.229, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Praia Grande, 05 de fevereiro de 2021.

ANDRÉ LUIZ FERNANDES DA SILVA
CRECI.: 70.229

Av. Presidente Kennedy, 4351 – Aviação – Praia Grande - SP
TEL FAX. (13) 3591.6325



ALRENI MACIEL Consultoria de Negócios e Imobiliária

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE IMÓVEL

Endereço do Imóvel

RUA TAPAJÓS, Nº100, APARTAMENTO Nº91

VILA TUPI – Praia Grande – SP

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL – Apartamento Residencial

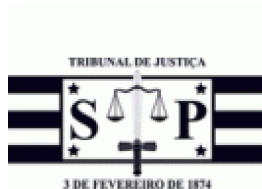
- 1.) Trata-se de um apto Duplex nº 91, localizado no 10º pavimento ou 9º andar do "EDÍFICIO LAS PALOMAS", situado na RUA TAPAJÓS, nº100, esquina com a Rua Caiapós, na VILA TUPI, nesta cidade, com área privativa de 117,18m², correspondendo-lhe uma vaga para estacionamento de um carro do tamanho médio, na garagem geral do prédio, no subsolo, em lugar indeterminado, sujeito a cargo de manobrista, uma parte comum de 43,376 m², totalizando uma área construída de 160, 556 m², e no terreno uma fração ideal de 2,5186. Objeto da matrícula 59678, Contribuinte 2 04 09 102 020 0091 - 8
- 2.) **AVALIAÇÃO** :Em visita ao imóvel, verificando outros imóveis da região e com base nos dados fornecidos, fizemos a comparação e chegamos ao valor aproximado para venda de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil Reais).

Praia Grande, 04 De Fevereiro de 2021.

ALRENI MACIEL Consultoria de Negócios e Imobiliária

Corretora - CRECI 57.722

Corretora de Imóveis - CRECI 57722
RUA PAULA NEY, 20 - OCEAN / PRAIA GRANDE - SP
CEP 11704-180 - FONE (13) 9.9152.9977 // (13) 3472.4527


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@tjstj.us.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0010076-20.2017.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Edificio Las Palomas**
 Executado: **Wilson Leigi Akasaka**

CONCLUSÃO

Aos 04 de maio de 2021, faço estes autos conclusos ao(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito Titular da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, Doutor(a) **Thais Cristina Monteiro Costa Namba**.

Odil Cocozza Vasques Junior
 Escrevente Técnico Judiciário

Vistos,

1. Diante das três avaliações apresentadas às fls. ***, atentando-se à média aritmética, HOMOLOGO a avaliação em R\$ 318.334,00.

2. Embora o credor tenha a faculdade de indicar o leiloeiro, é poder discricionário do Juiz nomeá-lo ou não, posto se tratar de um auxiliar do Juízo, considerando-se, ainda, o princípio do livre convencimento do magistrado.

3. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 60 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

**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

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

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial **MEGA LEILÕES**, CNPJ 10.915.046/0001-94, com endereço à Alameda Santos , 787 - Conj. 132, Cerqueira César - São Paulo – SP – 01419001, e-mail contato@megaleiloes.com.br, telefone (11) 31494600, que, conforme consta, é credenciado pela Jucesp e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participação no leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante

**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

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

todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como os arts. 246 a 280 da NCGJ.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil.

Deverá constar do edital, também, que:

- 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;

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação;

- até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

A publicação do edital deverá ocorrer no site

**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

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

designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

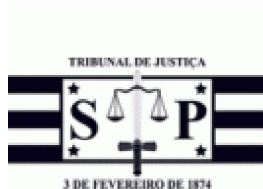
Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo ao exequente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

**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

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

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Intimem-se. Praia Grande, data supra.

Thais Cristina Monteiro Costa Namba
Juiz(a) de Direito

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