

## Parecer Sobre Preço de Comercialização

Pelo presente, declaro para os devidos fins que o imóvel, localizado à Rua Emilio de Menezes, nº 162 – Apartamento 34 – Edifício Gasparina J.P. Bastos – Ocian – Praia Grande/SP, consistente em um apartamento com 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro social, 1 vaga de garagem, área de serviço, sacada, medindo 48,76 metros de área útil, prédio conta com elevador.

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, concluo que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), este valor foi apurado levando em consideração o estado de conservação do imóvel.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos eu, Natalia Almeida do Carmo, Corretora de Imóvel inscrito no CRECI da 2ª. Região sob n.º 171.427, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3ª da Lei 6.530/78.

Praia Grande, 20 de fevereiro de 2021.



Natalia Almeida do Carmo  
CRECI: 171427

Praia Grande, 20 de Fevereiro de 2021.

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

---

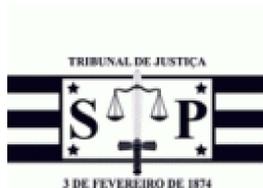
Venho pelo presente informar para os devidos fins e efeitos legais, que o imóvel constituído por um apartamento nº 34 sito à R. Emilio de Menezes, nº 162 – Residencial Gasparina J.P. Bastos – Ocian - Praia Grande/SP, sendo um apartamento contendo 01 dormitório , sala, cozinha, banheiro, área de serviço, sacada, 1 vaga de garagem. O imóvel está avaliado em R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) para venda.

Atenciosamente...

Marilene Burssed. do Souza

Marilene Burssed Souza

CRECI: 196040F


**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@tjstsp.jus.br

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

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo Digital nº:	<b>1015870-05.2017.8.26.0477</b>
Classe - Assunto	<b>Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais</b>
Exequente:	<b>Condomínio Edifício Gasparina J P Bastos</b>
Executado:	<b>Sergio Coz</b>

### CONCLUSÃO

Aos 29 de abril de 2021, Talita Évelly Lino, Escrevente Técnico Judiciário, faço estes autos conclusos ao(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito Auxiliar da 3ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, Doutor(a) **Thais Cristina Monteiro Costa Namba**.

1. Fls. 131/132: INDEFIRO nova avaliação visto que a parte apresenta apenas alegações genéricas, desprovidas de fundamentos técnicos ou de documentos, como por exemplo, laudo de um corretor de imóveis ou anúncios de outras unidades a venda no mesmo edifício, que demonstrem inconsistência em relação a avaliação realizada e que justifiquem a necessidade de realização de nova avaliação

2. Diante das avaliações apresentadas a fls. 127/128, atentando-se à média aritmética, HOMOLOGO a avaliação em R\$ 142.500,00.

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 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**

Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

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

**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@tjisp.jus.br](mailto:praiagde3cv@tjisp.jus.br)**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante 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.

**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**

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

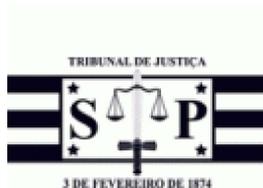
Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

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

**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**

ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

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**