

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DE SANTOS.

Processo: 0006958-67.2020.8.26.0562

RICARDO DOS SANTOS GADANHA, por seu advogado abaixo assinado, nos autos do ***Cumprimento de Sentença*** em epígrafe, que move em face de **M.P.V. TRANSPORTES E SERVIÇOS EIRELI, JOÃO ANTONIO ALVES VENTURIN** e de **MARIA DA CONCEIÇÃO GONZALEZ PEDRIDO VENTURIN**, vem respeitosamente perante Vossa Excelência para requerer o que segue:

Conforme determinado por V.Exa., segue anexada a Certidão de Valor Venal do imóvel penhorado, emitida pela Prefeitura Municipal de Santos, indicando o valor de **R\$ 792.114,28** para o exercício 2020.

Para subsidiar a avaliação do imóvel, requer a juntada aos autos das **três avaliações** que seguem anexadas, referentes ao imóvel penhorado, subscritas por corretores de imóveis habilitados junto ao CRECI, apontando a média de valor de mercado do imóvel em **R\$ 1.140.000,00**.

Desta forma, requer que o executado seja intimado da penhora e avaliação do bem, para subsequente designação da hasta pública.

Pede deferimento.

Santos, 27 de agosto de 2020.

Ronaldo José Fernandes Serapicos Junior
OAB/SP. 101.717

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Rua Sampaio Moreira nº 31 Apto/Sala 0031** , sob a inscrição imobiliária nº **77.014.028.003** , o valor venal para o exercício de **2020** , de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 792.114,28 (Setecentos e Noventa e Dois Mil Cento e Quatorze Reais e Vinte Oito centavos)** , sendo **R\$ 632.088,87 (Seiscentos e Trinta e Dois Mil Oitenta e Oito Reais e Oitenta e Sete centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 160.025,41 (Cento e Sessenta Mil Vinte Cinco Reais e Quarenta e Um centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **19/08/2020**

Número da certidão: **247183/2020**

Código de Controle da certidão: **J76E.B15S.X64L.V70X**

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site
<http://www.santos.sp.gov.br>



CRECI - 2ª REGIÃO
 PERITO AVALIADOR
 Nelson Luiz Chaves
 Creci F n.º 53.467
 CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº : 0013 /2020

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Nelson Luiz Chaves, (Cadastro de Avaliadores Imobiliários do COFECI) **CNAI n° 06452** perito avaliador, e corretor de imóveis **CRECI n° 53.467**. Estando amparado nas disposições constantes do artigo 3º da Lei 6.530/78 e do artigo 2º do decreto 81.871, envio **PARECER TÉCNICO EM AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS** sobre o imóvel em questão.

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Endereço: Rua Sampaio Moreira n. 31 apartamento n. 31 ED. Caravelas, Bairro Embaré SP.

Imóvel: Apartamento com a área útil de 209,41 m², perfazendo uma área total aproximada de 300 m², sendo de 03 dormitórios todos suítes, uma com closet, sala ampla, com terraço, cozinha com armários, área de serviço fechada, dependência de empregada completa, 3 vagas de garagem. Imóvel devidamente registrado no Segundo Cartório de Imóveis de Santos SP. Sob Matrícula de número 71.596.





CRECI - 2ª REGIÃO
 PERITO AVALIADOR
 Nelson Luiz Chaves
 Creci F n.º 53.467
 CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº : 0013 /2020

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação dos valores: de mercado para venda.

INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

Foram feitas pesquisas de mercado e valores referenciais para a região.

PESQUISA DE VALORES:

Período de pesquisa: de 28 de JULHO a 31 de JULHO de 2020

Utilizadas mídias de venda: Viva Real, Zap Imóveis, Web Imóveis.
 Cálculo efetuado através do m² de CONSTRUÇÃO

MINHAS CONSIDERAÇÕES:

Podemos ter variações de 10% para mais ou para menos.

Usando métodos comparativos e referências para a região, o meu parecer técnico com relação aos valores de VENDA é o que segue





CRECI - 2ª REGIÃO
PERITO AVALIADOR
 Nelson Luiz Chaves
 Creci F n.º 53.467
 CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº : 0013 /2020

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

Análise mercadológica para valores atuais:

R\$ 1.170.000,00

Sem mais, é o que firmo, colocando-me à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Este PARECER tem a validade de (120) cento e vinte dias a partir desta data, levando-se em conta a volatilidade do mercado imobiliário e ambiente econômico conjuntural

Terça-feira, 01 de agosto de 2020
 TABELIONATO

3º TABELIÃO DE NOTAS MARCOS SOUSA E SILVA COMARCA DE SANTOS
 ESTADO DE SÃO PAULO TABELIÃO TABELIÃO REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 AVENIDA EPITACIO PESSOA, Nº 109 - SANTOS - SP - TELEFONE (13) 3218-7337

Reconheço, por semelhança, a assinatura de NELSON LUIZ CHAVES, em documento sem valor econômico, e do Sr. Sr. Santos, 05 de agosto de 2020.
 Em test. da verdade
 Valido somente com o Selo de Autenticidade nº 113908
 Código de Segurança: 48504850485048504850485048504850

AA620120

Fernando Ramos da Silva Junior
 Escrevente Autorizado

Colégio Notarial do Brasil - Santos - SP - 113908
 FIRMA 1
 510949AA0336480

Nelson Luiz Chaves
 CRECI 53.467
 CNAI n. 06452



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO JOSE FERNANDES SERAPICOS JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/08/2020 às 11:27, sob o número WSTS20702752738. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006958-67.2020.8.26.0562 e código 59C4706.



CRECI - 2ª REGIÃO
PERITO AVALIADOR
Nelson Luiz Chaves
Creci F n.º 53.467
CNAI n.º 06452

LAUDO/ TÉCNICO Nº : 0013 /2020

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMOVEL PARA VENDA

Foto da faixa de condomínio





AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Eu, Luciano Augusto Venancio Junior, brasileiro, corretor de imóveis credenciado CRECISP: 181128-F, estabelecido Rua Tolentino Filgueiras, 165/12 - CEP: 11060 471, Bairro do Gonzaga Santos SP. Dou minha avaliação mercadológica para o imóvel em epigrafe.

SOLICITANTE:

Ricardo dos Santos Gadanha.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua: Sampaio Moreira, 31 apartamento 31 – Bairro Embaré – Santos /SP

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O APARTAMENTO sob nº 31, do edifício Residencial Caravelas, contendo três, suítes sendo uma máster com closet, lavabo, sala com varanda, cozinha, área de serviço com dependência de serviço completa, três vagas de garagem, com área útil de 209,41m² e área total de 300,18m², registrado no 2º RGI de Santos/SP sob Matrícula nº 71.596

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinação dos valores de mercado.

MINHAS CONSIDERAÇÕES:

Usando métodos comparativos e referências para a região, o meu parecer técnico com relação ao valor de mercado, é o que segue:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 1.150.000,00 (um milhão cento e cinquenta mil reais)

Sem mais, é o que firmo, colocando-me à disposição para dirimir eventuais dúvidas

Santos, 31 de Julho de 2020.

Luciano Augusto Venancio Junior
CRECISP:181128





Imo. Sr.

RICARDO DOS SANTOS GADANHA

Neste

PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do imóvel, sito a Rua Sampaio Moreira, 31 – ap.31 – Bairro do Embaré – Santos-SP., do Edifício Caravelas: contendo área útil de 209,41 mts2 e área total de 300,18 mts2, imóvel esse contendo: 3 – Suites, sendo uma máster com closet e 2 banheiros, Lavabo, Ampla sala com Terraço, Cozinha, e A.de Serviço com quarto e wc.de empregada, pertence a esse apartamento e de faz parte 3 – vagas de garagens privativas - imóvel esse objeto da Matrícula nº71.596 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – SP.

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, idade, distribuição das peças 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\$ 1.100.000,00 - (Um milhão e cem mil reais) para pagamento à vista.



04 AGO 2020

Atenciosamente

Jurandir Moura do Vale – CRECI nº36.184-F