

Corretora de Imóveis  
CRECI 2ª. REGIAO N.158.551- F.  
Rua Vinte e Três de Maio, Nº 961 – Vila Mirim  
CEP. 11.704.840 - Praia Grande – S.P.

**PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO**

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da Sindica interessada que no dia 30/08/21 fui até o Condomínio Edifício Manhattan Flat Service situado á Av. Dom Pedro nº766 Ocian – Praia Grande - S.P no apartamento nº 711 no 7 andar, e visitei o imóvel por fora pois o mesmo esta fechado e desocupado e sem chaves do imóvel que não tem matricula individual registrada em cartório e nem Convenção do Condomínio averbada no cartório de R.I. da Praia Grande sendo apartamento com área útil de 34,m<sup>2</sup> área comum de 31,m<sup>2</sup> área total de 65,00 m<sup>2</sup> contendo 01 (um) dormitório, sala, cozinha, banheiro sendo que tem ainda 1 garagem de uso coletivo carro de porte médio sendo a vaga de uso não determinado e por ordem de chegada. Concluo o valor de mercado que gira em torno de R\$ 115.000,00 (cento e quinze cinco mil reais), inclusive comparando e verificado com anúncios de imóveis similares de condições e tamanhos.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos eu, Andrea Cortez Martinez Morais Corretora de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 158.551 - F, assino e certifico este parecer que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Praia Grande, 02 de Setembro de 2021.

  
-----  
*Andrea Cortez Martinez Morais*  
CRECI Nº 158.551 -F

Andrea C. M. Morais  
CRECI 158551 - F



Corretor de Imóveis  
CRECI 2ª. REGIÃO N.142.202 – F  
Rua Primeiro de Janeiro, 308 – Vila Mirim  
CEP. 11.704.800 - Praia Grande – S.P.

### **PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO**

Declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, no dia 01/09/21 e horário determinado as 16:00 hrs no Edifício Manhattan Flat Service, apartamento 711 no 7º andar localizado a Av. Dom Pedro nº 766 Ocian – Praia Grande - S.P e verifiquei que o imóvel tem uma área útil de 33,m² na média aproximada e área comum de 31 m², área total estimada de 64m² contendo um dormitório, sala, cozinha, banheiro, tendo ainda direito ao uso de 1 vaga de garagem sem local definido e por ordem de chegada aleatória, pude ainda verificar que o apartamento não tem matrícula individualizada e nem registro publico o que acarreta no seu valor uma depreciação, sendo que avalio e concluí o valor de venda que gira em torno de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Mauro Henrique de lima, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 142.202 - F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Praia Grande, 01 de Setembro de 2021.

  
Mauro Henrique de Lima  
CRECI nº . 142.202-F



Rua 1º de Janeiro, 308 – Vila Mirim – Praia Grande – SP – CEP: 11704-800



(13) 3471-2700



(11) 9.4747.60.28

www.vilamar.adm.br - Email: [contato@vilamar.adm.br](mailto:contato@vilamar.adm.br)

### **PARECER SOBRE PREÇO**

Eu Ricardo Felix Pestana declaro para os devidos fins e a pedido da pessoa interessada que no dia 31 de agosto de 2021 compareci no Edifício Manhattan Flat Service, localizado na Av. Dom Pedro II, nr 766 - Apto 711 no 7º andar Bairro Ocian – Praia Grande - S.P imóvel este com área útil aproximada de 32 m² área comum de 33 m² área total de 65 m² contendo 1 dormitório, sala, cozinha e banheiros sendo que o espaço na garagem é coletivo destinando – lhe o uso de 1 veículo de porte médio por cada apartamento, Informo ainda que esta Avaliação esta pouco conclusiva e com valor aproximado pois o Imóvel não tem matrícula individualizada e o Condomínio não tem ainda Convenção Condominial registrada em cartório, contudo Concluo que seu de mercado gira atualmente em torno de R\$110.000,00 (cento e dez mil reais) sendo esse pagamento a vista e já considerando este fator na documentação do Imóvel.

Para que produza os efeitos legais e jurídicos eu, Ricardo Felix Pestana, Corretor de Imóveis assino e certifico este parecer.

Praia Grande, 31 de agosto de 2021



Ricardo Felix Pestana - Creci nº 92.223

Rua Xavantes, 723 – Vila Tupy – Praia Grande – SP

(13) 97403.1879


**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**

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo Digital nº: **1004229-15.2020.8.26.0477**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Manhattan Flat Service**  
 Executado: **Ana Maria Ferreira Blotta**

**C O N C L U S ã O**

Aos 04 de outubro 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) **Mariah Calixto Sampaio Marchetti**.

Vistos.

1. Diante das três avaliações apresentadas às fls.161/163, atentando-se à média aritmética, **HOMOLOGO** a avaliação em R\$ 110.000,00.

2. Embora o credor tenha a faculdade de indicar o leiloeiro, é poder discricionário do Juiz nomea-lo, pois se trata de auxiliar do Juízo, tendo sido exitoso o trabalho realizado.

3. Fls. 159/160: 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.

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



**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**

oficial **FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA**, representante da MEGA LEILÕES, 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 todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o



**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**

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



**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.jus.br

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

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.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço



**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 às19h00min**

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 leiloadado se encontra.

Intimem-se. Praia Grande, data supra.

Mariah Calixto Sampaio Marchetti  
**Juiz(a) de Direito**

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