LEIDE VASCONCELOS

CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 173836

Praia Grande, 10 de agosto de 2021.

Em atenção à solicitação da empresa **L.M.E. CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, com sede à Rua Dom Pedro II, nº 85, sala 61, Santos-SP, ***Leide Aparecida de Vasconcelos***, abaixo subscrita, portadora do RG 25.520.350-0 SSP/SP e devidamente inscrita no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis sob o nº 173.836 - 2º Região, procedi à avaliação do imóvel apartamento nº34 do Edifício Marbella, localizado na Rua 23 de Maio nº 233, Nova Mirim em Praia Grande-SP, com a finalidade de Venda.

O referido imóvel está descrito como **"APARTAMENTO RESIDENCIAL"**, contendo 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) banheiro social e 01 (um) dormitório, com uma área útil de 52,98m²; área de garagem de 21,43m²; área comum de 20,15m², sendo sua área total de 94,56m², com direito a uma vaga na garagem coletiva.

O mencionado imóvel está cadastrado na Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande-SP, sob o registro nº 2.05.08.003.006.0034 e no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande-SP, matrícula nº 164.455.

Pelos critérios e considerações acima expostos, e pelas atribuições profissionais a mim conferidas, avalio o valor de mercado para a **Venda** do referido imóvel, a importância de **R$ 155.000,00 (CENTO E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)**, levando-se em conta o ano de construção do imóvel, bem como localização do mesmo.

Firmo o presente, para efeito legal de direito.

Leide Vasconcelos
Consultoria de Imóveis

V&C IMÓVEIS
Seu Novo Endereço

(13) 98112-3876/99718-0021
contato@leidevasconcelos.com.br
www.leidevasconcelos.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por AMANDA QUARESMA ESPINOSA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/08/2021 às 17:32 , sob o número WPGE21701679086
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013291-67.2018.8.26.0477 e código 72AC3F9.

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

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0013291-67.2018.8.26.0477**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente:	**Lme Construtora e Incorporadora Ltda.**
Executado:	**Henrique Cirilo Costabile Junior**

C O N C L U S Ã O

Aos 21 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 avaliações apresentadas às fls. 335/336, atentando-se à média aritmética, HOMOLOGO a avaliação em R$ 153.500,00.

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. 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIAH CALIXTO SAMPAIO MARCHETTI, liberado nos autos em 21/10/2021 às 12:40 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013291-67.2018.8.26.0477 e código 778A833.

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

oficial **FERNANDO JOSÉ CERELLO GONAÇALVES 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIAH CALIXTO SAMPAIO MARCHETTI, liberado nos autos em 21/10/2021 às 12:40 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013291-67.2018.8.26.0477 e código 778A833.

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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIAH CALIXTO SAMPAIO MARCHETTI, liberado nos autos em 21/10/2021 às 12:40 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013291-67.2018.8.26.0477 e código 778A833.

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R$ 153.500,00

Data inicial: 08/2021

Data de atualização: 11/2021

Valor atualizado: R$ 158.526,83

O valor R$ 153.500,00 de 8/2021 atualizado até 11/2021 é R$ 158.526,83.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

---

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz$) para Cruzado Novo (NCz$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)