

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,m² área comum de 31,m² área total de 65,00 m² 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



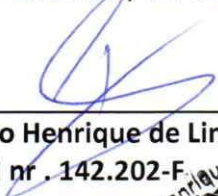
Corretor de Imóveis
CRECI 2ª. REGIÃO N.142.202 – F
Rua Primeiro de Janeiro, 308 – Vila Mirim
CEP. 11.704.800 - Praia Grande – S.P.

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

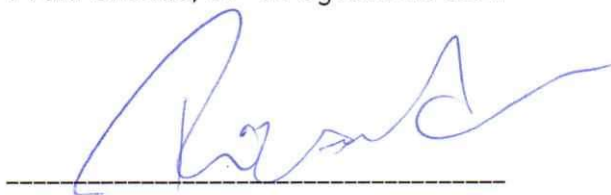
www.vilamar.adm.br - Email: contato@vilamar.adm.br

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

DECISÃO

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 às19h00min

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@tjstj.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 leiloado 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**

Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	avaliação do imóvel de 122.524 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PRAIA GRANDE/SP
Valor Nominal	R\$ 112.299,62
Indexador e metodologia de cálculo	IGP-M - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2021 a 31/01/2022

Dados calculados

Fator de correção do período	122 dias	1,033237
Percentual correspondente	122 dias	3,323691 %
Valor corrigido para 31/01/2022	(=)	R\$ 116.032,11
Sub Total	(=)	R\$ 116.032,11
Valor total	(=)	R\$ 116.032,11

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	112.299,62
Data inicial	01/10/2021
Data final	31/01/2022
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pro-rata die.

Termo inicial	Termo final	Varição do período	Valor
01/10/2021	01/11/2021	0,6400 (%)	113.018,34
01/11/2021	01/12/2021	0,0200 (%)	113.040,94
01/12/2021	01/01/2022	0,8700 (%)	114.024,40
01/01/2022	31/01/2022	1,7608 (%)	116.032,11

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 116.032,11
Valor total	(=)	R\$ 116.032,11

Retornar Imprimir