

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Por solicitação de Vossa Senhoria, mediante processo nº 1016104-52.2019.8.26.0562 da 1ª Vara Cível de Santos, apresentamos a avaliação do valor para comercialização do imóvel situado à rua Doutor Guedes Coelho, nº 96, apto 22, edifício Paineira, bloco A, bairro Encruzilhada, Santos - SP, CEP 11050-230, com registro no 3º Cartório de Imóveis de Santos sob o nº 35.829 e cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 46.053.029.010, conforme segue.

Trata-se de um imóvel com 70,45 m² de área útil e 125,56 m² de área construída, constituído por 2 quartos, sala de jantar e estar, terraço, cozinha, área de serviço e banheiro. O imóvel localiza-se no 2º andar tipo, de frente para a rua e possui uma vaga de garagem.

O condomínio se encontra em bom estado de conservação, possui portaria, elevador e área de lazer (piscina, academia, salões de festas e de jogos, e espaço kids)

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais).

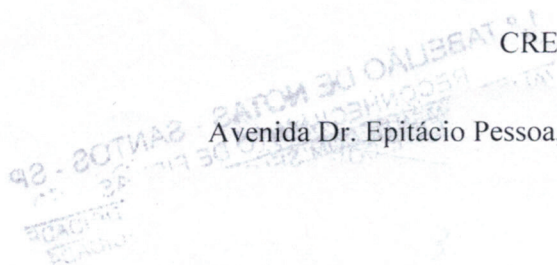
Santos - SP, 8 de dezembro de 2020.



Luiz Gomes – Corretor de Imóveis

CRECI-SP 180984-F

Avenida Dr. Epitácio Pessoa, nº 580, 917, Ponta da Praia, Santos-SP.



1º TABELIONATO MORAES 1º CARTÓRIO DE NOTAS DE SANTOS LEONARDO DE MORAES - Titular
 RUA OSWALDO RUIZ 551/553 - BOQUEIRÃO - SANTOS - SP - CEP. 11045-101 - Tel.: (13) 3285-8000 - Tabelionatodossantos@gmail.com

RECONHECO, por semelhança, SEM VALOR ECONOMICO, a(s) firma(s) de: LUIZ OCTAVIO PEREIRA CÔRDES BENAGLIA. Dou fé. SELB5 PAGOS POR VERBA. Em Test. da verdade. 4949498050495049495349494948 Santos - SP, 11 de dezembro de 2020.

JUSCILEI SANTOS DE LUCENA SIRAKI - ESCRIVENTE AUTORIZADA Preço: R\$ 6,42
 1 MAYARA VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

ciente

1.º TABELIÃO DE NOTAS - SANTOS - SP
 RECONHECIMENTO DE FIRMA
 VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

111401
 FIRMA 1
 S10957AA0327068

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Ilmo. Srs.

Processo nº 1016104-52.2019.8.26.0562

1a VARA CÍVEL DE SANTOS

De acordo com a solicitação de V.Sa., eu, Ingridi Souza, corretora de imóveis, inscrita no CRECI-SP sob nº 182.165-F, com endereço na rua Vereador Henrique Soler, 241, Ponta da Praia, Santos-SP, apresento a conclusão do Parecer de Avaliação de Mercado Imobiliário, do imóvel situado à Rua: Doutor Guedes Coelho, 96, APTO 22, bloco A, Encruzilhada, CEP: 11050-230, Santos-SP. Apartamento de 2 dormitórios, sala dois ambientes com terraço, cozinha, área de serviço, banheiro social, de frente para a rua, contendo a área privativa de 70,45 m², vagas para estacionamento, de 9,90 metros quadrados, área comum de 45,21 m², totalizando a área real construída de 125,56 m² correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns de 0.800445% do todo. É propriedade exclusiva do apto nº22, e ao mesmo fica vinculada a vaga nº101, localizada no térreo.

Registrado sob a Matrícula nº35.829 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP é cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob o nº 46.053.029.010.

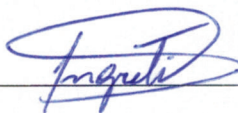
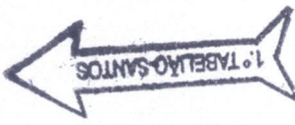
Nas proximidades tem escola, ponto de ônibus, mercado, padaria, bancos, lojas comerciais, consultórios médicos e shopping.

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:

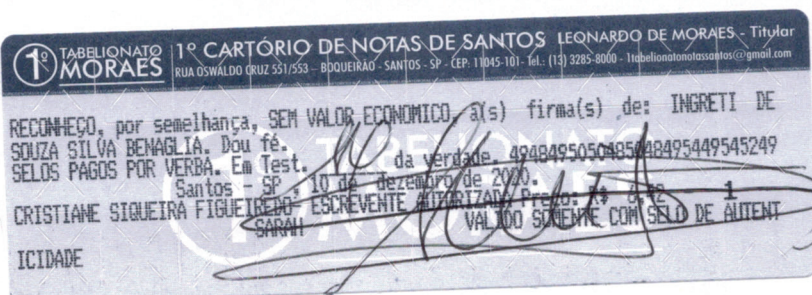
R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)

Santos, 07 de Dezembro de 2020.

Atenciosamente,

Ingridi Souza – corretora de imóveis – CRECI/SP 182.165-F



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

1ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 33468897, Santos-SP - E-mail: santos1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1016104-52.2019.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Paineira e Manacá**
 Executado: **Reginaldo Gonçalves de Azevedo e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Cláudia Regina Castro Feliciano Dos Santos (26161)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 562.2021/001582-1 dirigi-me ao endereço: Rua Guedes Coelho, no. 96- apartamento 22A- bairro Encruzilhada, em Santos, e aí sendo dei cumprimento ao presente, avaliando o imóvel supracitado, com base nas avaliações técnicas que acompanham este mandado, tendo vistoriado o imóvel, e constatado que ele está com todos os cômodos em perfeito estado de conservação e uso, inclusive bem organizado, sem umidades ou infiltrações aparentes, e, por isso, confirmo a avaliação do imóvel objeto deste mandado entre 330 e 345 mil reais.

Certifico ainda que intimei o Sr. Reginaldo da penhora.

O referido é verdade e dou fé.

Santos, 18 de março de 2021.

Número de Cotas: 1 = 87,27
 Guia 50628 = 165,56
 Usei 87,27
 Saldo 78,39



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

1ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13)

33468897, Santos-SP - E-mail: santos1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1016104-52.2019.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Paineira e Manacá**
 Executado: **Reginaldo Gonçalves de Azevedo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **PAULO SERGIO MANGERONA**

Vistos.

Considerando a ausência de impugnação, homologo a avaliação do imóvel em R\$ 330.000,00 para março de 2021.

Para a realização da praça nomeio o leiloeiro FERNANDO JOSÉ CERELLO PEREIRA, devidamente registrado na JUCESP sob n.844 e inscrito no Portal do TJSP.

O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 881 a 903 do Novo Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 689-A, parágrafo único do CPC.

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data da 1ª Praça e não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª Praça, que se encerrará em 07/12/2021 às 15 h.

Na 2ª Praça não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições aqui avençadas.

Competirá A EMPRESA DE LEILÕES providenciar a minuta, publicação do edital e INTIMAÇÃO DE TODOS OS INTERESSADOS.

Competirá ao CREDOR, juntar matrícula do imóvel e planilha do débito, 15 dias antes do leilão.

O edital deverá ser publicado em jornal de grande circulação local e na rede mundial de computadores.

O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal www.canaljudicial.com.br/megaleiloes, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

1ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 33468897, Santos-SP - E-mail: santos1cv@tjsp.jus.br

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

valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda,;

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Pela imprensa e rede mundial de computadores, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do imóvel.

A intimação do executado deverá ser procurador constituído nos autos ou pessoalmente. Cientifique os interessados mencionados na certidão.

Cumpra observar que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

Autorizo os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, com o auxílio de oficial de justiça, devendo assim, efetuar depósito das diligências, para posterior expedição de mandado de vistoria do imóvel para obtenção de material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor www.canaljudicial.com.br/megaleiloes, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Finalizando, apresente o credor a planilha atualizada do débito, com inclusão das despesas processuais superveniente ao ajuizamento da ação e da avaliação.

Comunique a empresa via e-mail.

Int.

Santos, 30 de setembro de 2021.

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