



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5^a VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP,**

Processo nº 1006218-58.2021.8.26.0562

CONDOMÍNIO L CONJ RESIDENCIAL ANA COSTA,
devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe que move
em face de **AUGUSTO ANTONIO RODRIGUES**, através de seus
advogados, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em
cumprimento à R. Decisão de fl. 132, requerer a juntada das 03 (três)
avaliações do imóvel, a fim de dar prosseguimento no leilão.

Nesses termos,
pede deferimento.

Santos, 16 de dezembro de 2021.

Telma Cristina Aulicino Costa
OAB/SP 292.484

Leonardo Alves Saraiva
OAB/SP 295.890

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para **VENDA** de um apartamento situado à RUA QUEDES COELHO, 37, unidade 21 do Conjunto Residencial Ana Costa, Bairro de Encruzilhada, Cidade do Santos/SP, descrito nos termos da matrícula nº 25.418 do 2º Cartório do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP.

Da metragem da unidade em avaliação:

- Matrícula 25.418: Área total de 101,27m², sendo 75,24m² de área útil e 26,03m² de área comum, conforme descrito nos termos da matrícula mencionada.

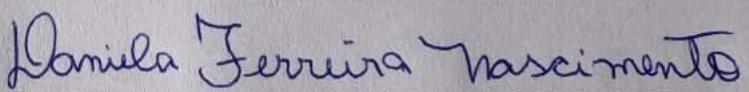
A presente avaliação se baseia nos dados e fotos recebidos, podendo sofrer alterações dependendo do estado de conservação interno do imóvel.

A UNIDADE AVALIADA está livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:

Valor para venda no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil reais)**.

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

Santos, 15 de Dezembro de 2021.


DANIELA FERREIRA NASCIMENTO
CRECI- 147.452-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Realizamos avaliação imobiliária para determinar o valor de mercado apartamento número 21, localizado no 2º andar do Condomínio I do Conjunto Residencial Ana Costa, situado à Rua Quedes Coelho, 37 – Santos/SP, descrito nos termos da matrícula nº 25.418 do 2º Cartório do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP.

MATRÍCULA	TÍPICA	Santos, 31 de outubro de 1980.-
25.418	1	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O apartamento nº 21, de tipo A.3-1, localiza-se no 2º andar do Edifício situado à rua Quedes Coelho nº 37, no Condomínio I do Conjunto Residencial Ana Costa, contendo a área útil exclusiva de 75,240 m ² , área comum de 26,037 m ² , totalizando a área de ... 101,277 m ² , correspondendo-lhe a fração de 1,3888889% da área total do condomínio, contendo três dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, confrontando pela frente, assim considerada por onde o apartamento tem sua entrada, com o hall de circulação, escadarias e linha vertical externa do edifício, no fundo com linha vertical externa do edifício, fachada lateral, de um lado com o apartamento nº 22 e de outro lado, com linha vertical externa do edifício, fachada principal. O terreno está descrito e confrontado na especificação condoninal. -		

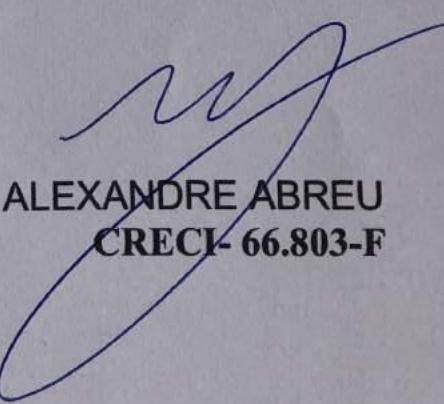
O método de avaliação adotado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação de imóveis.

O IMÓVEL AVALIANDO está localizado em área considerada residencial e estando livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, abaixo o valor:

Valor: R\$ 355.000,00 (Trezentos e cinquenta e cinco mil reais).

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

Santos, 15 de Dezembro de 2021.


ALEXANDRE ABREU
CRECI- 66.803-F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA

Informamos que houve avaliação técnica imobiliária visando valor atualizado do respectivo imóvel descrito como “apartamento 21”, situado à Rua Quedes Coelhos, nº 37, Santos/SP, no Conjunto Residencial Ana Costa, Condomínio I, descrito nos termos da matrícula nº 25.418 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP.

MATRÍCULA	FOLHA	Nº	DATA	SANTOS, 31 de outubro de 1980.-
25.418		1		
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - O apartamento nº 21, de tipo A.3-1, localizado no 2º andar do Edifício situado à rua Quedes Coelho nº 37, no Condomínio I do Conjunto Residencial Ana Costa, contendo a área útil exclusiva de 75,240 m ² , área comum de 26,037 m ² , totalizando a área de ... 101,277 m ² , correspondendo-lhe a fração de 1,3888889% da área total do condomínio, contendo três dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, confrontando pela frente, assim considerada por onde o apartamento tem sua entrada, com o hall de circulação, escadarias e linha vertical externa do edifício, no fundo com linha vertical externa do edifício, fechada lateral, de um lado com o apartamento nº 22 e de outro lado, com linha vertical externa do edifício, fachada principal. O terreno está deserto e confrontado na especificação condonial. -				

A presente avaliação se baseia apenas na condição externa do imóvel e preço de mercado adotado para os imóveis na região, podendo sofrer alterações de acordo com a conservação interna do bem.

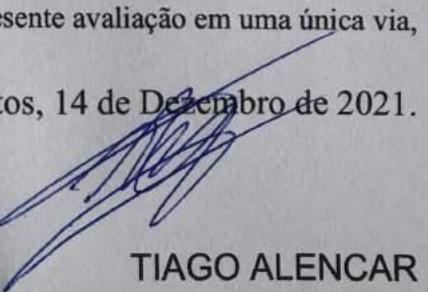
O método de avaliação adotado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. Este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação de imóveis.

O IMÓVEL AVALIANDO está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, abaixo o valor:

Valor: R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil reais).

Sendo o que se apresenta para o momento assino a presente avaliação em uma única via,

Santos, 14 de Dezembro de 2021.


TIAGO ALENCAR
CRECI- 131.836-F



ALESSANDRO NUNES BORTOLOMASI
DAMARES MOSLAVES BORTOLOMASI

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5^a VARA CIVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP.

Ação de Execução de Título Extrajudicial

Processo n° 1006218-58.2021.8.26.0562

AUGUSTO ANTONIO RODRIGUES, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seu advogado que esta subscreve requerer o que segue;

Como se sabe, a jurisdição tem caráter substitutivo, só atuando depois de as partes esgotarem ou não vislumbrarem a possibilidade de autocomposição do litígio.

Isto posto, com intuito de acelerar o fim do litígio, é devedor do juiz, a qualquer tempo, tentar conciliar as partes, como já é sabido pelo Ilustríssimo Nobre Julgador.

Nesta toada, cumpre esclarecer que ante as questões enfermas do executado e de seu cônjuge, não se eximem do pagamento do débito, inclusive foram depositados nos autos a quantia de **R\$ 2.898,06 (dois mil oitocentos e noventa e oito reais e seis centavos)**, conforme comprovantes em anexo, demonstrando a total dessemelhança do extrato apresentado pelo cartório, vide Fls.85.86 que deve urgentemente ser atualizado.

Portanto, ainda que ante a negativa do parcelamento por parte do exequente, e defronte toda a enfermidade dos executados, lembrando que o executado possui interesse no pagamento sem se esquivar, conclama pelo parcelamento judicial do valor atualizado, sendo o valor devedor à quantia de R\$ 4.134,98 (quatro mil cento e trinta e quatro reais e noventa e oito centavos), na seguinte forma:

Levantamento do depósito judicial - R\$ 2.898,06
 Entrada de R\$ 1240,49 – Equivalente a 30% da dívida restante.
 6x R\$ 482,41 – Equivalente às parcelas restantes.

Termos em que,
 Pede deferimento.

Santos, 16 de Dezembro de 2.021.

ALESSANDRO NUNES BORTOLOMASI
OAB/SP n.º 185.846