

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL
PARA VENDA E COMPRA

Ao
Residencial Beira Mar
Av. Roberto Muzzi, 326 - Balneário Maracanã - Praia Grande – SP
Em mãos,

Expeço o presente termo de avaliação, elaborado a pedido da Administração do Condomínio, através de seu síndico, conforme abaixo:

Finalidade: Apurar valor para venda e compra atual do apartamento 32, para atender ordem judicial de processo de cumprimento de sentença nº (0015766-64.2016.8.26.0477), que tramita pelo Juízo da 3ª Vara Cível do Foro de Praia Grande - SP.

Descrição: “Apartamento numero 32, localizado no terceiro andar do Residencial Beira Mar, situado na Av. Roberto Muzzi, n.º 326, Balneário Maracanã, nesta cidade, , com área total de 125,62 m².
Apartamento possui 02 dormitórios, sala, cozinha, um banheiro social, área de serviço, 01 vaga de garagem coletiva, necessita de reparos.

Tendo em vista, a condição de necessidade de reforma da unidade, a localização, área construída, prumada, características da zona, idade da construção, distribuição, estado de conservação do edifício, e o valor de outras unidades similares recentemente vendidas, avalio para fins de venda e compra, o valor de **R\$ 155.000,00 (Cento e cinqüenta e cinco reais), podendo haver propostas com variações que podem ser para mais ou para menos no percentual médio de 10%, sobre o valor avaliado.**

E por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Praia Grande, 24 de junho de 2020.


EDMAR LINCOLN DE OLIVEIRA CARDOSO
Corretor(a) de Imóveis
Creci:39.651

Nome: Edmar Lincoln de Oliveira Cardoso
CRECI n° 39.651
Endereço Eletrônico: casaraoimoveis@uol.com.br
End: Av. Pres. Castelo Branco, n.º 7.228 - Cidade Ocian - Praia Grande/SP
Fone de Contato: (13) 99149-8377

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA E COMPRA

Ao
Residencial Beira Mar
Av. Dr. Roberto Muzzi, 326 - Balneário Maracanã - Praia Grande - SP
Em mãos

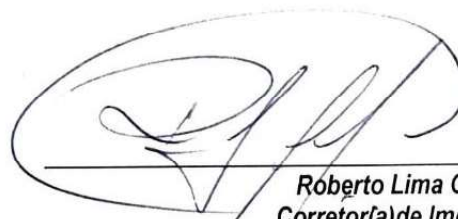
Emito este termo de avaliação, atendendo a solicitação da Administração do condomínio, através de seu síndico, a fim de atestar valor para venda e compra atual do apartamento 32, para atender ordem judicial de processo de cumprimento de sentença nº 0015766-64.2016.8.26.0477, que tramita pelo Juízo da 3ª Vara Cível do Foro de Praia Grande - SP.

Definição: "Apartamento numero 32, localizado no terceiro andar do Residencial Beira Mar, situado na Av. Dr. Roberto Muzzi, n.º 326, Balneário Maracanã, nesta cidade, com área total de 125,62m². Composto de 02 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, 01 vaga de garagem coletiva."

Baseado em elementos como a localização, área construída, prumada, características da zona, idade da construção, distribuição, estado de conservação do edifício, e o valor de outras unidades semelhantes recentemente comercializadas, considero para fins de venda e compra, o valor de **R\$ 148.000,00 (Cento e quarenta e oito mil reais)**, podendo haver propostas com variações que podem ser para mais ou para menos no percentual médio de 10%, sobre o valor avaliado.

E por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Praia Grande, 20 de junho de 2020.



Roberto Lima Galan
Corretor(a) de Imóveis
Creci:57811

Nome: Roberto Lima Galan
CRECI n° 57.811

Contato: (13) 3472-5286 / 99125-083 / 9755-5033

End: Rua José de Alencar, n.º 79 - Cidade Ocian - Praia Grande/SP


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:	0015766-64.2016.8.26.0477
Classe - Assunto	Cumprimento de Sentença - Coisas
Exequente:	Condominio Edificio Beiramar
Executado:	Almir Jose Donato

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vítor Gambassi Pereira

Vistos,

Diante dos documentos juntados às pág. 143/144, fixo como valor de avaliação a quantia de **R\$ 151.500,00 (cento e cinquenta e um mil e quinhentos reais)**.

Tratando-se de penhora dos direitos sobre o imóvel, intime-se a leiloeira designada para elaboração do edital e alienação judicial, constando do referido instrumento a obrigatoriedade do arrematante em relação ao pagamento das dívidas tributárias.

Nos atos da divulgação da hasta pública deverão constar as datas da 1ª e 2ª praças, **para cuja designação concedo o prazo de trinta (30) dias**, devendo também ser noticiado ao juízo.

Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação atualizada nos 03 (três) dias seguintes a abertura das praças, seguir-se-á sem interrupção a 2ª Praça ou leilão, que se estenderá por no mínimo vinte (20) dias e no máximo sessenta (60) dias.

Na 2ª Praça ou leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. A Avaliação deverá ser atualizada até a data do protocolo do edital de acordo com a tabela do TJSP. A alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas.

Para HOMOLOGAÇÃO de eventual arrematação, deverá a leiloeira COMPROVAR o REGISTRO VIRTUAL do LANCE VENCEDOR, conforme art.264 e seu parágrafo único, das Normas de Serviços Judiciais da Corregedoria Geral de Justiça/SP, indicando o número de IP da máquina de onde partiu o lance vencedor, conforme art.271, das NSJCGJ/SP.



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

No mais, a luz do art.895, §7º, do Código de Processo Civil, *in verbis*: "*A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado*", a leiloeira deverá, ainda, comprovar a anotação em seu site, para conhecimento dos demais interessados, contemporânea às datas de validade dos leilões eletrônicos, de que a proposta vencedora previa, se o caso, PAGAMENTO PARCELADO do lance, a fim de assegurar a ampla concorrência.

Competirá à empresa Gestora providenciar a publicação do edital, observando o prazo, que não poderá ser inferior a 05 (cinco) dias da data estipulada para o início da praça.

O leilão será realizado exclusivamente por **MEIO ELETRÔNICO** através do portal www.frazaoleiloes.com.br e será presidido pela Gestora Judicial nomeada. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

O executado terá ciência do dia, hora e local da alienação judicial por intermédio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, nos termos do art. 889, inciso I e parágrafo único, do novo Código de Processo Civil.

Cumprido observar que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, além da comissão da Gestora Judicial fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da **gestora**, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a carga e extração de cópia dos autos, além de fotografias do bem.

Igualmente, autorizo os funcionários da **gestora**, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da Gestora Judicial, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do (s) bem (ns), que serão vendidos no estado em que se encontram.

Intime-se.

Praia Grande, 26 de junho de 2020.

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