

Fernanda de Oliveira Baraçal Luz
Corretor de Imóveis Baixada Santista
Creci-Sp Delegacia Sub Regional de Santos
Creci 248942 - F

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

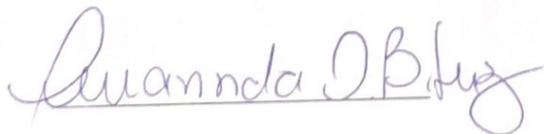
Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, o imóvel situado na Estrada Mauá e Adutora Rio Claro 1.379, Bloco 02, Apartamento 114, Conjunto Mauá II, perímetro urbano, localizado no primeiro pavimento inferior, é composto por 02 dormitórios, sala de estar/jantar, banheiro, cozinha e área de serviço, na cidade de Mauá, estado de São Paulo.

Consistente de um apartamento residencial padrão, contendo 43,480000m² de área privativa, 6,052907m² de área comum.

Registrado com matrícula n° 63.144 do 2° REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ/SP a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de Mercado mediante avaliação é de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Fernanda de Oliveira Baraçal Luz, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob n° 24.8942- F, na cidade de Santos-SP, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3° da Lei 6.530/78.

Santos, 23 de Abril de 2024.



Fernanda de Oliveira Baraçal Luz

Luciana Ferreira Maia
Corretor de imóveis da Baixada Santista
Creci-Sp Delegacia Sub Regional de Santos
CRECI N° 236820-F
CNAI N° 43462

PARECER SOBRE AVALIAÇÃO DE PREÇO DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido da parte interessada, que o imóvel número 14 do Bloco 02 do Conjunto Maúa II, situado na Estrada Maúa e Adutora Rio Claro, 1.379, perímetro urbano, localizado no primeiro pavimento inferior, é composto de dois dormitórios, sala de estar/jantar, banheiro, cozinha e área de serviço, na cidade de Maúa, estado de São Paulo.

Encontra-se registrado sob a matrícula n° 63.144 no 2° Registro De Imóveis de Maúa/SP.

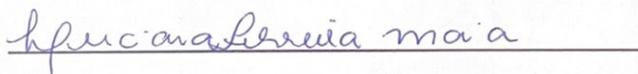
Trata-se de um apartamento estilo padrão contendo 43,480000 m² de área privativa, área comum de 6,052907 m².

Perante isso, chego à seguinte avaliação:

1. Para efeito de venda R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil Reais)

Para maior clareza, eu, Luciana Ferreira Maia, corretor de imóveis, inscrito no Creci sob o número 236820-F e CNAI número 43462, firmo a presente declaração de avaliação, elaborada de acordo com o artigo 3° da lei 6.530/78.

Santos, 23 de abril de 2024.



Luciana Ferreira Maia

JULIO CESAR F. DA SILVA
Corretor de Imóveis na Baixada Santista
Creci-SP Delegacia Subregional de Santos/SP
Fone: (13) 98854-9903
E-mail: julio.cesar@rodaimoveis.com.br

CRECI Nº 189-666f

PARECER SOBRE AVALIAÇÃO DE PREÇO DE IMÓVEL

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido de parte interessada, que o IMÓVEL sob **matricula** (63,144) Apartamento nº 14 do Bloco 02 do Conjunto Mauá II, situado na Estrada Mauá e Aduadora Rio Claro, 1.379, perímetro urbano, localizado no primeiro pavimento inferior, é composto de dois dormitórios, sala estar/jantar, banheiro, cozinha e área de serviço; possui uma área privativa de 43,480000m², área comum de 6,052907m², totalizando uma área de 49,532907m², que corresponde a fração ideal de 0,00510204 no terreno do empreendimento, bem como nas áreas comuns do condomínio; o apartamento está localizado no lado esquerdo, estando o observador posicionado no hall, de frente para a escada, confrontando, de quem do apartamento olha para o hall da área comum, pela frente com o hall da área comum, pelo lado direito com o terreno condominial e hall da escada, pelo lado esquerdo com o apartamento 11, e pelos fundos com o terreno condominial.

- Apartamento com 2 dormitórios sendo 1 suíte; sala, cozinha; área de serviço, banheiro social;

Perante isso, chego à seguinte avaliação:

Para efeito de venda, o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Para maior clareza, eu, **Julio Cesar F. da Silva, corretor de imóveis inscrito no CRECI sob o número 189-666f**, firmo a presente declaração de avaliação, elaborada de acordo com o artigo 3º da lei 6.530/78.

Santos, 24 de abril de 2.024


Julio Cesar F da Silva

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

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613, Mauá-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO - OFÍCIO

Processo nº: **1011011-32.2023.8.26.0348**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Mauá II**
Executado: **Maria Lucia Sa dos Santos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **IVO ROVERI NETO**

Vistos.

Ausente manifestação contrária da parte executada (fls. 200), considero as avaliações apresentadas a fls. 140/142, para fixar o valor do imóvel em R\$ 160.000,00.

Nos autos consta a penhora do seguinte bem: apartamento i14, bloco 02, do Conjunto Mauá II, registrado na matrícula nº 63.144 do RI de Mauá, que está depositado em mãos da parte executada, conforme fl. 114/116.

Nomeio o leiloeiro público oficial JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM, pertencente ao gestor do leilão eletrônico DILANCE LEILÕES, e-mail: atendimento@dilance.com, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e está devidamente habilitado no Portal dos Auxiliares da Justiça.

Cadastre a serventia a nomeação no Portal dos Auxiliares para que o leiloeiro receba a intimação da nomeação e encaminhe-se cópia da presente decisão por e-mail.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última

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

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613, Mauá-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

avaliação atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

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 oficial, 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 participem do 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.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico pelo menos 05 dias antes da data marcada para o leilão.

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;

- que se o bem estiver alienado fiduciariamente, do produto da alienação será efetuado o pagamento do credor fiduciário;

- o valor das multas e dívidas fiscais;

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter

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

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613, Mauá-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

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.

Com a informação das datas do leilão, com urgência, deverão ser cientificados a parte executada, eventual credor fiduciário, assim como eventuais outras pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil (por publicação, na pessoa do respectivo advogado ou via postal) cabendo à parte 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.

Registre-se que, se o(a) executado(a) for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço 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 ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra, bem como solicitar informações junto aos órgãos oficiais (Prefeituras, DETRAN e INCRA), instituições bancárias (em caso de hipoteca e/ou alienação fiduciária) e administrações condominiais.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

A parte exequente deverá apresentar a planilha atualizada do débito em 05 dias.

Atente-se que, se o caso, do produto da arrematação, por primeiro, deverá ser reservado o valor devido para quitação do débito junto ao credor fiduciário.

Diante da manifestação de fls. 201 de que o contrato está liquidado, proceda-se a baixa da terceira interessada CEF, para que não mais receba publicações pelo DJE.

Intime-se.

Mauá, 18 de setembro de 2024.

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