

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DE SANTOS-SP

Cumprimento de Sentença nº 0007708-35.2021.8.26.0562

Processo Principal nº 1000388-48.2020.8.26.0562

CONDOMINIO EDIFICIO MANOEL DA CRUZ, vem através de seu advogado, vem esclarecer e requerer o quanto segue:

Inicialmente esclarece que o imóvel dos presente autos encontra-se inventariado através do arrolamento nº 1009787-96.2023.8.26.0562.

No presente arrolamento fora informada a existência dos débitos condominiais bem como a intenção de alienar o presente imóvel para fins de quitação, sendo inclusive declarado que há proposta de compra deste **(doc.01)**.

Importa ressaltar que a executada apresentou três avaliações do imóvel **(Doc. 02)**, sendo a de valor mais alto totalizando R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil).

Desta forma, considerando o acima exposto requer:

A- Seja adotada a avaliação apresentada pela executada para o imóvel R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil)

B- Tendo em vista a manifestação da requerida nos autos do arrolamento, requer seja autorizada a venda direta do imóvel, nos termos do Art. 879-A do CPC.

**Termos em que,
Pede deferimento.**

Santos, 25 de julho de 2024,

JULIO SIQUEIRA
OAB/SP 282.625

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DE SANTOS/SP

PROCESSO Nº 1009787-96.2023.8.26.0562

VIVIANE JURADO, neste ato representada por sua genitora e curadora definitiva VILMA RODRIGUES REGALADO e VANESSA JURADO, ambas já qualificadas nos autos da AÇÃO DE INVENTÁRIO POR ARROLAMENTO COMUM, por sua advogada nomeada nos termos do Convênio da DPE/OAB, vem na presença de V. Exa. se manifestar conforme segue:

A requerente teve proposta de venda e compra do imóvel *Rua Ricardo Pinto, nº 162 apto. 12 – Aparecida – CEP: 11035-170*.

O comprador se compromete a quitar os débitos condominiais, os débitos de IPTU e a pagar o ITCMD incidente nos autos – tudo a ser descontado do valor total da compra, contudo, somente assinará promessa de compra e venda com a clara autorização deste r. juízo pela possibilidade de venda por temer que o imóvel tenha outras restrições de comercialização.

Diante do exposto, PEDE a V. Exa., que se manifeste pela possibilidade de venda e compra do referido imóvel desde que haja o pagamento dos débitos condominiais, dos débitos de IPTU e ITCMD incidente nos autos.

No mais, requer a apreciação da última petição protocolizada.

Nestes termos, pede deferimento.
Santos/SP, 05 de fevereiro de 2024.

TIDELLY SANTANA
OAB/SP 264.066

TERMO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme Lei nº6530/78 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel avaliando:	Rua Ricardo Pinto, 162, Apto 12 – Bloco A, CEP 11035-170. Edifício Marcel da Cruz
Finalidade do Parecer	Determinação do valor mercadológico de venda
Avaliador:	Vanderson Caxias Mendes CRECI 258317/SP

1. SOLICITANTE

Sra. Vilma Rodrigues Regalado, residente e domiciliada à Rua Ricardo Pinto, 162, Apto 12 – Bloco A, CEP 11035-170. Edifício Marcel da Cruz

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do apartamento situado à Rua Ricardo Pinto, 162, Apto 12 – Bloco A, CEP 11035-170. Edifício Marcel da Cruz.

3. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor, no dia 06/12/2023, sendo conferida a metragem do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

4. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

5. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 286.000,00
---	----------------

6. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando. Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

7. CONCLUSÃO

Levando em consideração os valores atuais praticados pelo mercado, a localização, os elementos valorizantes e desvalorizantes da região e do imóvel, equiparando as variáveis e fazendo todos os cálculos necessários baseados em estudos, pesquisas e fatos. É possível apresentar neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica com os dados exatos, o valor mercadológico real do imóvel avaliando.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 286.000,00
(Duzentos e oitenta e seis mil reais).

Vanderson C. Mendes

VANDERSON CAXIAS MENDES

CRECISP 258317



TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OBJETIVO:

Determinar o valor de venda do objeto em estudo, de acordo com o valor de mercado.

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Tipo do bem: residencial

Endereço: apartamento 12, do edifício Manoel da Cruz, sito à Rua Ricardo Pinto, 162 em Santos – SP.

Área Útil: 69 m² (aproximadamente)

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Trata-se de região inserida na malha urbana de Santo, com infraestrutura completa, ocupação mista, com residencial multifamiliar, turismo, comércio e serviços vicinais, com facilidade de acesso intermunicipal.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O apartamento contém dois dormitórios, sala, cozinha integrada à área de serviço e um banheiro. Vaga de garagem insuficiente.

Trata-se de um apartamento que está no estado original da construção, com algumas melhorias feitas em décadas passadas.

METODOLOGIA EMPREGADA:

Para a determinação do valor de venda do imóvel em questão, foi utilizado o valor de praticado no mercado para imóveis com características semelhantes e/ou localização ao imóvel objeto desta avaliação.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado para Venda: R\$ 288.000,00

Valor expresso acima para a presente data. Esse valor pode variar para mais ou para menos, dependendo da forma de pagamento e urgência em venda.

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Corretora de Imóveis, Arquiteta e Urbanista, Vanessa Cristina Teixeira dos Reis, creci 182.041F, com curso em "Avaliação de Imóveis Urbanos" pelo IBAPE.

Proprietária da Silvio Reis Imóveis. Creci 31.574-J.

Rua Guaiaó nº 143, bairro Aparecida em Santos – SP.

Santos, 27 de fevereiro de 2024.

Vanessa Reis

CRECI: 182.041-F

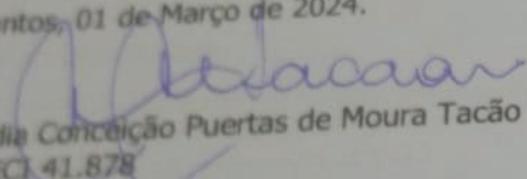
SILVIO REIS IMÓVEIS - Há 55 anos realizando sonhos!
 RUA GUAIAÓ, 143 - SANTOS - SP. (13) 3227-9001 WHATSAPP BUSINESS
WWW.SILVIOREISIMOVEIS.COM.BR - FALECONOSCO@SILVIOREISIMOVEIS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VANESSA CRISTINA TEIXEIRA DOS REIS, sob o número 182041F, assinado digitalmente por VANESSA CRISTINA TEIXEIRA DOS REIS, sob o número 182041F, assinado digitalmente por VANESSA CRISTINA TEIXEIRA DOS REIS, sob o número 182041F, assinado digitalmente por VANESSA CRISTINA TEIXEIRA DOS REIS, sob o número 182041F. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000788-96.2023.8.26.0562 e código urbano 00000000.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Atendendo à solicitação de interessado, informo que o imóvel situado na Rua Ricardo Pinto nº 162 apto.12 do Edifício Manoel da Cruz no Bairro da Aparecida em Santos-SP, com 2 dormitórios - 1 deles com armário embutido -, sala para 2 ambientes pequenos, banheiro social, cozinha e área de serviço - conservado, sem modernização -, com direito a utilização de 1 vaga de garagem coletiva, 72,79m2 de área total, cadastrado com IPTU reduzido por "tratar-se de imóvel em frente a feira livre" na Prefeitura Municipal de Santos sob Lançamento nº 78.049.019.004, está avaliado para venda em R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais), incluindo nesse valor a comissão de 6% (seis por cento) de honorários profissionais de Corretor de Imóveis.

Santos, 01 de Março de 2024.


Nádia Conceição Puertas de Moura Tacão
CRECI 41.878
(13) 99783-9714
nadia.tacao@gmail.com

Alameda Armênio Mendes nº 100 apto.22
Edifício Marília Aparecida
11.035-260 Santos, SP.