

Imobiliária Carlão Imóveis
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
CARLOS SILVA SANTOS NETO

CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 2a. REGIÃO N → 70930 - F
Rua Marcelo Batista, nº 41 - Mongaguá
CEP 11730-000 – fone (13) 3448.2824

Ilmo. Sr.
João Martins dos Anjos
CPF. 032.064.658-00
RG. 15.952.117-8

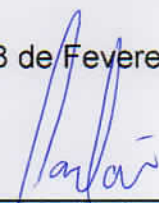
PREZADO SENHOR:

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão do nosso departamento de avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situado à Avenida Nossa Senhora de Fátima, nº 1494 – Balneário Barigui – Mongaguá - SP, descrito abaixo:

Trata-se de um imóvel, localizado na Avenida Nossa Senhora de Fátima, nº 1494 – Balneário Barigui – Mongaguá , do lote nº 03 da quadra 20 Balneário Barigui, tendo uma área útil de 157,18m² na parte térrea , contendo dois salões comerciais e uma edícula nos fundos do lote, na parte superior existe a construção de 02 unidades residenciais com aproximadamente 150,00 metros de construção sem planta aprovada . A fim de proceder a sua avaliação, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 585.000,00 (Quinhentos e oitenta e cinco mil reais). Matrícula 136314 – Inscrição Cadastral. 20002000301 e 20002000300.

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:

Mongaguá, 28 de Fevereiro de 2.023.



Carlos Silva Santos Neto
CPF. 289.522.188-09
Creci 70930 - F



PARECER COMERCIAL DE IMÓVEL

INTERESSADO:

JOÃO MARTINS DOS ANJOS

CPF: 032.064.658-00

RG. 15.952.117/8

PERFIL DO IMÓVEL SOLICITADO COMO PESQUISA:

Imóvel localizado na Avenida Nossa Sra. De Fátima, nº 1494, Balneário Barigui, Mongaguá – SP, cadastrado na Prefeitura de Mongaguá sob os números 20002000301 e 20002000300, Matrícula no Registro de Imóveis sob número 136314.

VALOR PARA VENDA: Considerando as características de imóveis com o perfil acima, o valor de venda aproximado é de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais).

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente parecer é provisório e sujeito a alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontramos um grande número de imóveis á venda, diminuindo a liquidez do imóvel.

Atenciosamente,


JULIO CÉZAR DE CARVALHO SILVA SANTOS

Corretor responsável CRECI nº 70979-F

Avenida Monteiro Lobato 11778 Flórida Mirim, Mongaguá – SP

13 9 9665 9709

Mongaguá SP, 03 de Maio de 2023.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

A.M Realização Imóveis

CRECI J 28569

Avenida Marina, 1.605 Jardim Marina – Mongaguá/SP, CEP: 11730-000

Ilmo. Sr.
João Martins dos Anjos
CPF. 032.064.658-00
RG. 15.952.117/8

PREZADO SENHOR:

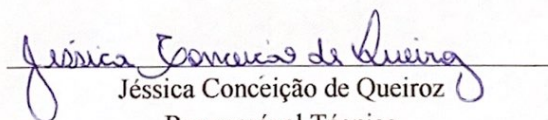
De acordo com a solicitação, apresento a conclusão do nosso departamento de avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, conforme abaixo descrito:

Trata-se de um imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora de Fátima nº 1.494, Balneário Barigui – Mongaguá, CEP: 11730-000, do lote nº 03 da quadra 20 do Balneário Barigui, tendo como área útil de 157,18m² na parte térrea, contendo 2 salões comerciais e uma edícula nos fundos do lote, na parte superior existe a construção de 02 unidades residenciais com aproximadamente 150,00 m² metros de construção sem planta aprovada. Matrícula 136314 - Inscrição Cadastral. 20002000301e 20002000300.

A fim de proceder a sua avaliação, tendo concluído que o valor de mercado atualmente gira em torno de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, 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, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em 20 de Março de 2023.

Mongaguá, 20 Março de 2023.



Jéssica Conceição de Queiroz

Responsável Técnico

A.M REALIZAÇÃO IMOVEIS

CNPJ: 24.463.897/0001-58

CRECI J 28569



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mongaguá - Foro de Mongaguá

2ª VARA DA COMARCA DE BERTIOGA

Avenida São Paulo, 300, ., V. São Paulo - CEP 11730-000, Fone: (13) 3346-5206, Mongaguá-SP - E-mail: mongaguadist@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: 0002060-37.2008.8.26.0366
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Espécies de Contratos**
 Requerente: Sergio Mercado
 Requerido: Vlademir Gonçalves de Souza e outros

Juiz de Direito: Matheus Amstalden Valarini

Não prospera a arguição de prescrição intercorrente apresentada pelo executado (fls. 849-851). Com efeito, o processo não permaneceu paralisado, em razão de inércia do exequente, por prazo superior ao previsto em lei. Ora, o credor pleiteou a instauração da fase de cumprimento de sentença em fevereiro de 2011 (fls. 444-447) e houve despacho determinando a citação dos executados (fl. 452). Sobrevieram manifestações do executado João Martins (fls. 460) e do exequente (fls. 468-469), e foi novamente ordenada a citação (fl. 480).

Posteriormente, praticaram-se diversos atos para tentativa de cientificação dos demais requeridos e de apreensão de bens (fls. 572-577 e 592). Em agosto de 2021 o requerente pleiteou a penhora de imóvel (fl. 609), a qual foi deferida em setembro daquele ano (fls. 624-625). Os autos foram arquivados em 25.10.2021, em razão do silêncio do credor (fl. 628), mas ele peticionou na sequência e o feito retomou seu curso em dezembro de 2021 (fl. 648). Ou seja, a causa tramitou normalmente, com a efetivação das medidas necessárias.

Em que pese a alegação do devedor, não ocorreu indevida estagnação da marcha processual por culpa do exequente. Em nenhum momento se decretou a suspensão da execução por inexistência de bens penhoráveis e não houve inação do demandante por mais de três anos, que corresponde ao lapso prescricional aplicável (art. 206, § 3º, inc. I e art. 206-A do Código Civil, Súmula nº 150 do STF e arts. 921, § 5º e 924, inc. V do CPC). Existiu morosidade, mas derivada precipuamente de dificuldades da própria unidade judicial, assoberbada com incontáveis demandas. Não se vê contumácia do autor, nem ocorreu parada por mais de um triênio.

Nesse quadro, não houve prescrição. A lide não ficou sem andamento, por culpa do credor, por período superior a três anos.

Isto posto, afasta-se a objeção do executado.

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

COMARCA de Mongaguá - Foro de Mongaguá

2ª VARA DA COMARCA DE BERTIOGA

Avenida São Paulo, 300, ., V. São Paulo - CEP 11730-000, Fone: (13) 3346-5206, Mongaguá-SP - E-mail: mongaguadist@tjsp.jus.br

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

Dito isso, verifico que houve determinação de avaliação do imóvel construído, por perito (fls. 821-822), porque o exequente manifestara discordância frente a pareceres particulares apresentados pelo devedor (fls. 768 e 799-801). Todavia, o credor expressou depois anuência ao uso das avaliações trazidas pelo requerido, apontando a desnecessidade de exame por vistor judicial (fls. 826-827 e 860).

Destarte, cancela-se a perícia judicial determinada e determina-se a expropriação do bem apreendido (fls. 838-839) pelo valor mínimo de R\$ 621.666,66, que corresponde à média dos montantes apontados nas avaliações elaboradas (fls. 768 e 799-801).

Providencie a serventia a prática dos atos necessários para designação de leiloeiro e determinação de praxeamento.

Intime-se.

Mongaguá, 11 de abril de 2024.

ASSINATURA DIGITAL

Matheus Amstalden Valarini
Juiz de Direito Auxiliar

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