AVALIAÇÃO TERRENO URBANO

LOCALIZAÇÃO: Guaratuba II, município Bertioga, São Paulo, Rua JR lote 02
Metragem: 373,23 m2

OBJETO: Terreno finalidade residencial unifamiliar, loteamento com controle de acesso e segurança.

DATA DA AVALIAÇÃO: 18/12/2023

AVALIAÇÃO R$ 160.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).

METODOLOGIA: Para determinar a metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel, após verificar a existência de outros imóveis sendo oferecidos ou já vendidos nas imediações, com as mesmas características.

CARLOS EDUARDO MONTINI

CRECI 059230



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO DE PAULA CAMARGO DE SOUZA BRITO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 18:02 , sob o número WBRT24700142421
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001346-52.2023.8.26.0075 e código HnmKO45m.

AVALIAÇÃO EXPEDITA
RESIDENCIAL GUARATUBA - BERTIOGA – SÃO PAULO

IMÓVEL OBJETO: TERRENO: JR-02 – ÁREA: 373,23m²

Praia Guaratuba Imóveis Ltda, CNPJ 24.173.737-74 – CRECI 28.441-J – em atenção a solicitação procedida por **Associação Amigos de Guaratuba** – CPF/MF 013.864.078-70 - visando a avaliação do valor de venda de imóvel no mercado imobiliário (Residencial Guaratuba), despidos das informações do Cadastro Municipal do Imóvel e respectiva Matricula do Registro de Imóveis competente que possam corroborar com uma avaliação mais técnica do imóvel objeto, considerando apenas a sua localização e o padrão das medidas dos lotes do loteamento, vimos, por este meio, apresentar os seguintes termos:

DESCRIÇÃO: Trata-se de um **LOTE DE TERRENO sob nº 02 da Quadra JR, situada na Praça de retorno da Rua JR, no loteamento denominado Guaratuba,** CEP: _____, medindo 5,49m em curva de frente, 28,70m em reta da frente aos fundos, de ambos os lados, e 20,51m em curva nos fundos, encerrando a área de **373,23m²** - confrontando: "**omissis**". Por informações prestadas pela própria Associação, o imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Bertioga, sob o lançamento de nº. _____ – Valor venal lançado para o exercício de 2023 **– "omissis**".

MERCADO/VALOR DE AVALIAÇÃO: Considerando outros imóveis com as mesmas características que estão em disponibilidade no mercado local, levando-se em conta a questão judicial de embargos que assola o loteamento, considerando, ainda, o desaquecimento do mercado imobiliário face ao rumo da economia do país, de forma expedita e aliados as próprias características que se apresenta estimamos que o preço do imóvel objeto pode ter como base de comercialização o valor **R$ 160.000,00** (CENTO E SESSENTA MIL REAIS) - com preço e condições de pagamento a estudar – lembrando que o fator determinante dessa base estimada está atrelado a evolução do mercado imobiliário na região, tangencialmente quanto ao fator da oferta e procura na ocasião da demanda e a questão da Ação Civil Pública incidente no loteamento, podendo haver oscilações de preço de forma positiva ou negativa.

Sem mais,
é o que nos cumpria informar,

Bertioga, 17 de dezembro de 2023.

Praia Guaratuba Imóveis Ltda.
CNPJ/MF – 24.173.737/0001-74

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO DE PAULA CAMARGO DE SOUZA BRITO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 18:02 , sob o número WBRT24700142421
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001346-52.2023.8.26.0075 e código 0NV4ErTm.

UBIRAJARA FERREIRA CAMARGO
Creci 105836
Corretor de Imóveis Autônomo
Quadra UV, 06 – Residencial Guaratuba
Bertioga – CEP 11.265-150

Laudo de Avaliação:

15/12/2023

Imóvel
Lote na Quadra JR 02
Residencial Guaratuba
Bertioga - São Paulo – CEP 11265-350

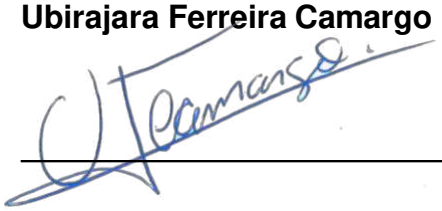
Características:

5,49 metros em curvatura de frente
28,70 metros em reta do lado direito
28,70 metros em reta do lado esquerdo
20,51 metros em curva nos fundos
Área de 373,23 metros quadrados

Valor da Avaliação:
R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)

Responsável Técnico:

Ubirajara Ferreira Camargo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO DE PAULA CAMARGO DE SOUZA BRITO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2024 às 18:02 , sob o número WBRT24700142421
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001346-52.2023.8.26.0075 e código 5MJprLol.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BERTIOGA
FORO DE BERTIOGA
1ª VARA
AV. ANCHIETA, 162 / 192, Bertioga-SP - CEP 11250-039
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DESPACHO

Processo nº:	**0001346-52.2023.8.26.0075**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
Exequente:	**Associação dos Amigos de Guaratuba**
Executado:	**Guaratuba Empreendimentos S/C Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Jade Marguti Cidade**

Vistos.

Assiste razão ao leiloeiro em sua manifestação de fls. 36/37, pois, melhor revendo os autos, *não houve expressa deliberação quanto ao pedido de penhora e avaliação do imóvel* indicado às fls. 21/22.

Assim, para que a execução siga seus regulares trâmites, evitando-se, desse modo, qualquer arguição de nulidade, primeiramente deverá a exequente, no prazo de 15 dias, providenciar a juntada da certidão de matrícula atualizada e a certidão de débitos municipais.

Após, tornem os autos conclusos.

Sem prejuízo, providencie a z. serventia a certificação necessária quanto ao decurso dos prazos para pagamento voluntário do débito e apresentação de eventual impugnação.

Intime-se.

Bertioga, 25 de abril de 2024.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JADE MARGUTI CIDADE, liberado nos autos em 25/04/2024 às 16:14 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001346-52.2023.8.26.0075 e código oHSy2ueA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BERTIOGA
FORO DE BERTIOGA
1ª VARA
Av. Anchieta, 162 / 192 - Bertioga-SP - CEP 11250-039
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0001346-52.2023.8.26.0075**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Perdas e Danos**
Exequente:	**Associação dos Amigos de Guaratuba**
Executado	**Guaratuba Empreendimentos S/C Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Jade Marguti Cidade**

Vistos,

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 48.037 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 43/44), em nome de Guaratuba Empreendimentos S/C Ltda.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Tendo em vista as avaliações de fls. 33/38, a média resulta em R$ 161.666,67 (cento e sessenta e um mil e seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) a ser utilizada como valor da avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JADE MARGUTI CIDADE, liberado nos autos em 15/08/2024 às 19:17 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001346-52.2023.8.26.0075 e código HbNLGGy6.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BERTIOGA
FORO DE BERTIOGA
1ª VARA
Av. Anchieta, 162 / 192 - Bertioga-SP - CEP 11250-039
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Assim sendo, em vista à celeridade processual, intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, para impugnar, conjuntamente, a penhora e a avaliação do imóvel. No silêncio, a penhora será considerada perfeita e acabada, assim como ficará adotado o valor ora homologado.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Bertioga, 15 de agosto de 2024.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JADE MARGUTI CIDADE, liberado nos autos em 15/08/2024 às 19:17 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001346-52.2023.8.26.0075 e código HbNLGGy6.