AMX Imóveis

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PREZADOS SENHORES:

De acordo com a solicitação da Sra. SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA, apresentamos a conclusão da nossa avaliação, quanto ao valor de mercado do imóvel, de sua propriedade, na Quadra "G" do condomínio Ponta das Toninhas, no bairro das Toninhas na cidade de Ubatuba, descrito abaixo:

Trata-se de 2 terrenos sem edificação, descritos como lotes nº 01 e 02 da quadra "G", pertencentes ao loteamento "Ponta das Toninhas" localizados no bairro das Toninhas, na cidade de Ubatuba/SP, registrados junto ao cartório de registro de imóveis de Ubatuba sob matriculas 18.193 e 12.921 respectivamente.
Cada lote contendo uma área de 930m², totalizando uma área de 1860m².

Analisando as características, dimensões, características da zona e localização, avaliamos o valor de mercado em R$ 900.000,00 (novecentos mil reais) em cada lote.

Ubatuba, 05 de Outubro de 2023.

M. A. Cella imobiliária EIRELI – CRECI J-30817
CNPJ 24.362.646/0001-87
Maximo A. Cella – CRECI 164975
CPF 213.294.678-76

www.amximoveis.com.br
Rua Guaicurus - 252 | Itagua | Ubatuba | SP
Tel: (12) 3836-2046

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIUSCIA PEREIRA DE ALVIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2023 às 10:02 , sob o número WUBT23700663640
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000691-53.2008.8.26.0642 e código 05982XC.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

PREZADOS SENHORES:

De acordo com a solicitação da Sra. **SILVIA DAU PELLONI DE SOUZA**, apresentamos a conclusão da avaliação, quanto ao valor de mercado do imóvel, de sua propriedade, na Quadra "G" situado no Condomínio Ponta das Toninhas na cidade de Ubatuba conforme descrito abaixo:

TIPO DE IMÓVEL

AVALIAÇÃO FINAL: Levamos em consideração para determinação do valor Da venda do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, onde se trata de 02 terrenos sem edificação, descritos como lotes nº01 e 02 da quadra "G", do loteamento Ponta da Toninhas, na cidade de Ubatuba/SP, com registro ao cartório de registro de imóveis em Ubatuba matriculas 18.193 e 12.921, sendo que cada lote contém uma área de 930 m², totalizando área total de 1860 m².

Com base no analise das características, avaliamos o valor para **cada lote** em R$900,00(novecentos mil reais)

Ubatuba, 09 de Outubro de 2023

Franda Imóveis - CRECI J-43878

CNPJ 50.598.196/0001-36

Franda M. Oliveira - CRECI 180679

CPF 150.080.878-43

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIUSCIA PEREIRA DE ALVIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2023 às 19:02 , sob o número WUBT23700683670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000691-53.2008.8.26.0642 e código 1C5BBC0.

Digitalizado com CamScanner

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Prezada Sra

Silvia Dau Pelloni de Souza
Ref.: Lotes 01 e 02 da quadra "G" / Loteamento Ponta das Toninhas

Atendendo ao que me foi solicitado, venho por meio deste apresentar minha avaliação referente aos lotes em referência.

Para efeito deste relatório, procedi a uma **"análise comparativa de mercado",** onde as ofertas de produtos similares, no mesmo bairro, com as mesmas características, apontam o seguinte:

1) Terreno Ponta das Toninhas, 850 m², R$ 900.000,00 (Atlântica Imóveis);
2) Terreno Ponta das Toninhas, 985 m², R$ 1.200.000,00 (Atlântica Imóveis);
3) Terreno Ponta das Toninhas, 850 m² (licenciado), R$ 950.000,00 (Romero Imóveis);
4) Terreno Ponta das Toninhas, 1.210 m², R$ 1.550.000,00 (ICasa Imóveis);
5) Terreno Ponta das Toninhas, 1.100 m², com uma laje edificada de 20 x 12, licenciado, R$ 1.990.000,00 (Ballarati, Carlos);
6) Terreno Ponta das Toninhas, 930 m², R$ 980.000,00 (D. Macedo Imóveis);
7) Terreno Ponta das Toninhas, 850 m², R$ 900.000,00 (D. Macedo Imóveis).

A média estatística da análise comparativa (retirando-se da amostra a oferta de nº 5, por sua condição excepcional), nos leva ao seguinte resultado:

1.058 / 1.218 / 1.117 / 1.280 / 1.053 / 1.058 = 6.784/6 = 1.130*

*cada um dos valores acima é resultado da divisão entre o valor de venda e a metragem do terreno, originando o valor por m² de cada um deles. Os mesmos foram somados e divididos pelo número de amostras do levantamento, chegando-se ao valor médio de R$ 1.130,00 (mil cento e trinta reais).

Para avaliação dos lotes, uma vez considerada a média obtida (1.130 x 930 = 1.050.900,00), chegamos ao valor de **R$ 1.050.900,00 (um milhão, cinqüenta mil e novecentos reais) por lote,** que passa a ser a minha avaliação técnica dos terrenos.

Ocorre que o volume de ofertas neste momento no loteamento está acima da média, o que provoca uma queda nos seus valores individuais. Deste modo, visando ofertar as unidades com valores mais competitivos, minha sugestão é que os proprietários considerem até **20% de desconto** para efeito de negociação

FELIPE
AZEVEDO
BROKER
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS PERSONALIZADAS
CRECI 163465 CNAI 31778 CRA 057884

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIUSCIA PEREIRA DE ALVIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2023 às 19:52 , sob o número WUBT23700683640
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000691-53.2008.8.26.0642 e código CPDBX82.

Este é o meu relatório, e para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Luiz Felipe Bacellar de Azevedo, Corretor de Imóveis devidamente qualificado e inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), da 2ª região do Estado de São Paulo sob nº 163465-F, e no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI), sob nº 31778, assino este parecer que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6530/77.

Felipe Azevedo

Ubatuba, 09 de outubro de 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIUSCIA PEREIRA DE ALVIM e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/11/2023 às 19:52 , sob o número WUBT23700683470.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000691-53.2008.8.26.0642 e código [illegible].

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA
R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11680-000, Fone: (12) 3832-1319, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0000691-53.2008.8.26.0642/01**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Sociedade Amigos da Ponta das Toninhas**
Executado:	**Silvia Dau Pelloni de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO**

Vistos.

1.1. Verifico que as peças indevidamente apresentadas nos autos de conhecimento já foram trasladadas e apresentadas pelas partes, de modo que torno sem efeito a determinação para que a serventia as traslade para este incidente.

1.2. Reitero à serventia o cumprimento do item 1 da decisão de fls. 516/517, bem como alerto a serventia de que todos os peticionamentos somente devem ser direcionados a este incidente (cumprimento de sentença), não devendo a serventia expedir atos ordinatórios determinando que as partes se manifestem nos autos de conhecimento (já extintos, e conforme alhures já determinado).

2. Anote-se que os embargos de terceiro nº 1003533-03.2019.8.26.0642, ajuizados por José Jorge Ribeiro do Valle e Ignez Ribeiro do Valle, foram julgados improcedentes, tendo transitado em julgado o feito.

3. Foram penhorados nestes autos os imóveis de matrícula nº 12.291 do CRI de Ubatuba e de matrícula nº 18.193 do CRI de Ubatuba.

O imóvel de matrícula nº 12.291 foi avaliado, através de Oficial de Justiça, pelo valor de R$ 487.500,00 (data base: 03/04/2019), cuja avaliação foi homologada às fls. 516/517.

Alega a executada a existência de valor desatualizado do crédito e de excesso de penhora, asseverando que apenas um dos imóveis penhorados é suficiente para a satisfação do débito. Apresenta 03 avaliação recentes dos imóveis penhorados (fls. 563/566), afirmando que, de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTA ANDREA MATOS MARINHO, liberado nos autos em 20/11/2023 às 12:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000691-53.2008.8.26.0642 e código ucqLJtgT.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA
R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11680-000, Fone: (12) 3832-1319, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

acordo com a menor avaliação, cada um dos terrenos é avaliado em R$ 900.000,00. Ainda, apresenta o valor do débito atualizado em R$ 293.668,89 (data base: 02/11/2023 – fls. 567/574), afirmando que o acórdão exequendo restringiu e definiu o cumprimento ao valor fixado na ação de cobrança, para condenar a executada ao pagamento da quantia nominal de R$ 40.580,95.

O exequente concordou com o valor das avaliações apresentadas pela executada (fls. 519/521). Discordou do alegado excesso de penhora e de execução, aduzindo que a executada, ao atualizar a dívida, não computou as parcelas vencidas e não pagas no curso da demanda, nos termos do art. 323 do CPC, informando que o débito atualizado perfaz o montante de R$ 560.136,12 (data base: outubro de 2023).

É o relatório.

Fundamento e decido.

3.1. Tendo em vista a concordância do exequente (fls. 519/520) e sobretudo considerando que as avaliações de fls. 563/566 são recentes e apresentadas por profissionais habilitados e com conhecimento técnico de mercado, reconsidero a decisão de fls. 516/517 quanto ao seu item 2, e **HOMOLOGO a avaliação do imóvel de matrícula nº 12.291 do CRI de Ubatuba pelo valor de R$ 900.000,00 (novecentos mil reais) e HOMOLOGO a avaliação do imóvel de matrícula nº 18.193 do CRI de Ubatuba pelo valor de R$ 900.000,00 (novecentos mil reais), ambas com data base de avaliação em 05/10/2023. Anote-se.**

3.2. Indefiro o pedido da executada de exclusão da constrição de fraude à execução da matrícula nº 18.193, tendo em vista, de plano, a existência de preclusão da matéria, posto que não houve qualquer recurso em face da decisão de fls. 617/618, operando-se, nesse sentido, a coisa julgada.

3.3. Indefiro também os pedidos da executada de desconstituição da penhora determinada sobre o imóvel de matrícula nº 18.193 e de excesso de penhora, tendo em vista que, por ora, não houve a satisfação da execução, ainda não tendo sido realizada a postulada venda judicial do outro imóvel penhorado (matrícula nº 12.291), cujo valor de eventuais dívidas tributárias, de natureza *propter rem* e preferenciais, ainda não foram nem mesmo apuradas pelo exequente, sendo de rigor a manutenção da penhora também sobre o imóvel de matrícula nº 18.193

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTA ANDREA MATOS MARINHO, liberado nos autos em 20/11/2023 às 12:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000691-53.2008.8.26.0642 e código ucqLJtgT.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA
R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11680-000, Fone: (12) 3832-1319, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

do CRI de Ubatuba.

3.4. Quanto ao alegado excesso de execução, não assiste razão à executada.

De início, destaque-se que a executada não apresentou impugnação ao cumprimento de sentença, no prazo legal, não se revelando matéria de ordem pública ou de fato superveniente.

De todo modo, seja considerando-se o art. 290 do CPC/73, seja considerando-se o art. 323 do CPC/2015, é aplicável à espécie a conclusão de que, em se tratando de obrigação relativa a prestações sucessivas ou periódicas, como as do presente caso, consideram-se incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa (e tendo havido pedido inicial expresso do exequente), razão pela qual reputo hígidos e adequados os cálculos apresentados pelo exequente, não merecendo igualmente acolhimento o pedido de avaliação dos cálculos do débito por meio de perícia contábil.

Nesse sentido, tem-se a Súmula nº 13 do Egrégio TJ/SP: "*Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação. (Art. 290, do C.P.C.)*".

3.5. **No prazo de 15 dias, traga a parte exequente nº de telefone e e-mail para envio da guia de pagamento da taxa necessária para o registro das penhoras dos imóveis de matrícula nº 12.291 e de matrícula nº 18.193 do CRI de Ubatuba <u>através do sistema ARISP</u>.**

<u>Com os dados, cumpra a serventia os registros</u>.

Servirá a presente decisão como termo de penhoras.

Providencie o exequente a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s)legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

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.

<u>Expeça-se mandado de intimação da penhora</u> <u>para que o Oficial de Justiça providencie a intimação de eventuais ocupantes dos imóveis quanto à penhora.</u>

<u>Deverá o exequente, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e</u>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTA ANDREA MATOS MARINHO, liberado nos autos em 20/11/2023 às 12:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000691-53.2008.8.26.0642 e código ucqLJtgT.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE UBATUBA
FORO DE UBATUBA
1ª VARA
R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11680-000, Fone: (12) 3832-1319, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

condominial dos imóveis penhorados, comprovando nos autos. Prazo: 15 dias.

Anote-se que a ciência prévia acerca do valor de débitos preferenciais é necessária à avaliação do pedido de realização de venda judicial.

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

Após o cumprimento de todas as determinações acima, po prazo de 30 dias, apresente o exequente planilha atualizada do débito e matrícula atualizada dos imóveis penhorados (constando as averbações das penhoras).

Int.

Ubatuba, 20/11/2023.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTA ANDREA MATOS MARINHO, liberado nos autos em 20/11/2023 às 12:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000691-53.2008.8.26.0642 e código ucqLJtgT.