



# BIQUINHA IMÓVEIS

Creci 56.901

## COMPRA-VENDA-LOCAÇÃO-AVALIAÇÕES

Rua Padre Anchieta, 18 Centro – São Vicente - SP

Tel. (13) 99118-3770

### LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Conforme solicitação de laudo de avaliação do imóvel, **UM APARTAMENTO DE Nº 82, do EDIFÍCIO NOVA ERA**, situado no 8º andar, localizado na Praça 22 de Janeiro nº 531, Centro, São Vicente – SP, contendo 2 dormitórios com sacadas, sala, cozinha, 1 banheiro, área de serviços, garagem coletiva, com área útil aproximada de 60,00m<sup>2</sup>, em estado original de conservação, devidamente cadastrada na Prefeitura Municipal de São Vicente sob nº 13-00003-0057-00531-052, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente matrícula nº 14.974.

Realizamos a avaliação imobiliário, tendo a informar o quando segue:

a) O Imóvel foi vistoriado sendo com vista de frente para Praça 22 de Janeiro, arejado ventilado, bem localizado próximo da praia, Bancos, Supermercados, Shopping, Farmácias.

b) Em conformidades aos dados descritos, e tratando-se de **IMÓVEL RESIDENCIAL**, concluímos pela avaliação do mesmo, em **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais), valor este baseado no mercado imobiliário da região.

*São Vicente, 17 de novembro 2023.*

**BIQUINHA IMÓVEIS**  
**Ednilson Oliveira Maia**  
**RG.13.809.000-2**  
**CPF. 073.219.778-38**  
**Creci 56.901**



**AVALIAÇÃO – COMPRA – VENDA – LOCAÇÃO  
ASSESSORIA NO PROCESSO DE FINANCIAMENTO  
RAPIDEZ, EFICIENCIA E QUALIDADE.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

Conforme solicitação do CONDOMINIO EDIFICIO NOVA ERA, laudo de avaliação de imóvel tipo ( um living revertido pra 2 dormitórios 8ª andar ) APARTAMENTO Nº 82, situado à Praça 22 de Janeiro, 531, Bairro Centro, no Município de São Vicente – SP CEP. 11310-090, com área total construída de 60 m² sendo 2 dormitórios, cozinha, banheiro, com garagem coletiva espaço cedido, estando devidamente cadastrado e regularizado junto à Prefeitura Municipal de São Vicente com Inscrição Cadastral número 13-00003-0057-00531-052 e Matrícula CRI nº 14974.

Em conformidade com minha avaliação e tendo em vista a localização, o mercado e tratando-se de **imóvel residencial** e estando o mesmo localizado próximo a praia, supermercados, escolas, shopping, hospital etc., o mesmo foi avaliado para **VENDA** pelo valor de: R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais),

E por ser a expressão da verdade, firmo a presente.

São Vicente, 18 de novembro de 2023.

RUI SIQUEIRA FONTES

Corretor

CRECI: 225654

RG: 172627485

CPF: 08517394828

PRAÇA 22 DE JANEIRO, 640 – CENTRO – SÃO VICENTE/SP – CEP. 11.310-090  
TELS. (13)3379-5040 – (13)98818-6612 (13)98135-0900 (13)99160-1334  
[fontesimoveissv@gmail.com.br](mailto:fontesimoveissv@gmail.com.br)



# Organização Bassi – Imóveis e Administração

CRECI: 8888 SEABENS: 041

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em atenção a solicitação feita pela Sra. Sindica do Condomínio Edifício Nova Era, sito à Praça 22 de Janeiro, nº 531 em São Vicente- SP, efetuamos a avaliação do imóvel abaixo discriminado, para fins judiciais.

**IMÓVEL:** Apartamento de nº 82, localizado no oitavo andar do Condomínio Edifício Nova Era, sito à Praça 22 de Janeiro, nº 531, em São Vicente – SP

**ACOMODAÇÕES:** dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, sacada e área de serviço, com uma vaga na garagem coletiva do Edifício (não demarcada).

**AREA:** Área útil de 60,00 m<sup>2</sup>.

**DOCUMENTOS:** Matrícula nº 14.974 do Cartório de Registro de imóveis de São Vicente e inscrição cadastral na Prefeitura Municipal de São Vicente nº 13-00003-0057-00531 052.

**AVALIAÇÃO:** O preço de mercado, atualmente tem o valor aproximado de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

São Vicente, 17 de Novembro de 2.023.

  
RONALDO ANNUNCIÇÃO  
Corretor de imóveis- CRECI 8.888

**ORGANIZAÇÃO BASSI**  
Imóveis e Administração

Rua Martim Afonso, nº 97 - Centro  
CEP: 11310-010 - São Vicente/SP  
Tel: 13 3468-5303 Fax: 13 3469-8382

[www.organizacaoobassi.com.br](http://www.organizacaoobassi.com.br)  
[sac@organizacaoobassi.com.br](mailto:sac@organizacaoobassi.com.br)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO VICENTE**  
**FORO DE SÃO VICENTE**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 02, Parque Bitarú - CEP 11310-906, Fone: (13) 2102-6436, São Vicente-SP - E-mail: saovicente3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº **0003558-10.2010.8.26.0590**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condominio Edificio Nova Era**  
 Requerido: **Norma Xavier Bezerra e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Thiago Gonçalves Alvarez**

Vistos,

Petição retro, diante da ausência de impugnação, fixo o valor do imóvel em R\$ 190.000,00, para novembro de 2023, para fins de alienação judicial, considerando o maior valor dentre as avaliações acostadas ao feito pelo condomínio exequente (fls. 1094/1097).

E, defiro o pedido de alienação do bem em leilão judicial eletrônico.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 879 a 903, do Novo Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

E para a realização desse leilão, nomeio o gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica, indicado pelo exequente o senhor **CARLOS CAMPANHÃ**, com escritório à Avenida Marquês de São Vicente, nº 1619, Sala 703, Barra Funda, São Paulo/SP, CEP: 01139000, Tel: (11) 28928648, (11) 22070205 e (11) 983664084, para promover a alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, por meio do portal da internet [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br), intimando-se o gestor credenciado via e-mail [contato@projudleiloes.com.br](mailto:contato@projudleiloes.com.br), que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Neste caso, seguir-se-á, sem interrupção, à segunda etapa, que se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO VICENTE**  
**FORO DE SÃO VICENTE**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 02, Parque Bitarú - CEP 11310-906, Fone: (13) 2102-6436, São Vicente-SP - E-mail: saovicente3cv@tjsp.jus.br

Atendidas todas as determinações do art. 895 do NCPC, o interessado poderá apresentar proposta para aquisição do bem penhorado de forma parcelada, até o início dos leilões, respeitado o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado no máximo em 12 (doze) meses, considerando o valor do imóvel no caso concreto, garantido por hipoteca do próprio bem.

A apresentação da proposta de aquisição de forma parcelada não suspenderá o leilão, valendo destacar que as propostas de pagamento do lance à vista sempre prevalecerão sobre a forma por prestações.

Inexistindo proposta para arrematação com pagamento do preço à vista e havendo proposta única para arrematação mediante pagamento parcelado, desde que satisfeitos todos os demais requisitos, deverá o leiloeiro providenciar desde logo a lavratura do Auto de Arrematação, com lançamento de sua assinatura e do arrematante, ficando o ato condicionado tão-somente à apreciação deste Magistrado e homologação, mediante assinatura, tudo nos termos do art. 269 das NSCGJ, com a modificação introduzida pelo Provimento CG nº 14/2018.

O pagamento integral do valor ou da entrada deverá ser feito de uma única vez, após ter sido declarado vencedor, cabendo ao leiloeiro público receber e depositar em 1 (um) dia o produto da alienação, prestando contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante à vista através de depósito nestes autos, 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.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico do gestor de sistemas previamente designado por este fim, de acordo com as normas regulamentares emanadas do E. Tribunal de Justiça de São Paulo e da E. Corregedoria Geral da Justiça, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO VICENTE**  
**FORO DE SÃO VICENTE**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 02, Parque Bitarú - CEP 11310-906, Fone: (13)  
 2102-6436, São Vicente-SP - E-mail: saovicente3cv@tjsp.jus.br

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverão constar ainda, no edital, os débitos tributários municipais pendentes sobre o imóvel, devendo o leiloeiro diligenciar junto à Prefeitura Municipal de São Vicente para tanto, bem como 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;

- os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, inclusive os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ficarão sub-rogados no preço da arrematação (NCPC, art. 908, § 1º); e

- com relação aos débitos condominiais, em havendo saldo devedor remanescente, a responsabilidade recairá sobre o arrematante, à luz da natureza *propter rem* da obrigação, ainda que se tratem de parcelas vencidas antes da arrematação, conforme já se decidiu: “*AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação propter rem, sendo a pessoa que arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. 2. Agravo regimental a que se nega provimento*” (AgRg no AREsp 227.546/DF, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 4ª T., julgado em 18/08/2015).

Sem prejuízo, intime-se a Prefeitura Municipal de São Vicente pelo Portal Eletrônico, para eventual manifestação sobre a existência de débito tributário incidente sobre o imóvel penhorado.

Não sendo possível a publicação na rede mundial de computadores, o edital deverá ser afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda ou depósito facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO VICENTE**  
**FORO DE SÃO VICENTE**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua Jacob Emerich, 1367, Sala 02, Parque Bitarú - CEP 11310-906, Fone: (13) 2102-6436, São Vicente-SP - E-mail: saovicente3cv@tjsp.jus.br

estado em que se encontram.

Com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, 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-as posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se a parte executada 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 carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Providencie a Serventia o cadastro dessa nomeação no Portal de Auxiliares da Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos dos Comunicados Conjunto nº 2191/2016 e 690/2017, o leiloeiro ficará intimado de sua nomeação mediante e-mail encaminhado automaticamente pelo referido portal. E ainda, conforme disposto no art. 9º do Provimento CSM nº 2.306/2015, o leiloeiro deverá “confirmar o recebimento do correio eletrônico no prazo de 5 (cinco) dias da sua emissão, sob pena de destituição”.

E ficará desde logo intimado o leiloeiro, também, para que dê integral cumprimento a todos os termos da presente decisão.

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

Intime-se.

São Vicente, 05 de novembro de 2024.

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