

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ILHABELA/SP

Processo nº: **0004103-66.2015.8.26.0247**

JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCESP sob o nº 809, devidamente credenciado no sistema AJ-TJ sob nº 7731, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, por intermédio da sua advogada que esta subscreve, vem, respeitosamente à presença de V. Excelência, em atenção ao **r. despacho fls. 96-98**, que nomeou este Auxiliar para avaliar e conduzir a hasta pública do bem penhorado nos autos epigrafados, requerer a juntada de 3 (três) avaliações realizadas por distintos corretores registrados perante o CRECI/SP, cuja média obtida perfaz o valor de **R\$134.787,08** (cento e trinta e quatro mil, setecentos e oitenta e sete reais e oito centavos).

Assim, requer-se desde já apreciação das avaliações apresentadas, a homologação pelo valor médio encontrado por elas e posterior intimação deste peticionante para apresentação das datas do praxeamento com a respectiva Minuta de Edital de Leilão.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que,
Pede-se deferimento.

São José dos Campos, 27 de Fevereiro de 2024

JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR
JUCESP 809

MARIA VICTÓRIA MARTIMBIANCO
OAB 459.634/SP

ANA FLÁVIA BENTLIN
OAB/SP 462.601



AVALIAÇÃO DE TERRENO

Ilhabela, 22 de fevereiro de 2025.

Prezado, Valero Leilões - VL.

Em atendimento a sua solicitação de avaliação, do imóvel localizado à Avenida Ernesto de Oliveira, 664, Água Branca, cadastrado imobiliário sob o nº **2506.0664.0010**, no Município de Ilhabela.

CROQUI DO IMÓVEL - CONSULTA PÚBLICA

Inscrição Cadastral: 250606640010
 Proprietário: INSUPERATO CONSTRUTORA E INCORPORADORA EIRELI-ME
 Endereço: ERNESTO DE OLIVEIRA, nº 664, Bairro: Água Branca
 Área Territorial: 1.114,890 m²
 Área Predial: m²



Ilhabela, 20 de Fevereiro de 2025

Temos a informar o que segue:

1.114,89M2 x R\$ 120,00 de terreno avaliados em R\$ 133.786,80 (cento e trinta e três mil, setecentos e oitenta e seis reais e oitenta centavos).

Ao analisar a propriedade foram considerados os seguintes fatores: Boa localização, acesso asfáltico, luz, água, rede de esgoto, topografia plana e médio declive, serviços públicos.

Cel. 12 98125-3754



Trata-se de um terreno em zona urbana, com fundos para cachoeira/rio, com aproveitamento praticamente 0 (zero) em razão da alta taxa de restrição por ser tratar de área de preservação permanente.

Para fins de compensação de área, a propriedade pode ser adquirida. Para outros fins terá uma alta restrição para fins de ocupação de solo.

Valor de avaliação do imóvel (terreno), R\$ 133.786,80 (cento e trinta e três mil, setecentos e oitenta e seis reais e oitenta centavos)

Valor para fins de comercialização R\$ 135.000,00 (Cento e Trinta e Cinco Mil Reais).

Sem Mais,

Atenciosamente,

Samira Ap. Portazio Santos

CRECI 226.575

Cel. 12 98125-3754





AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Prezado, Valero Leilões - VL.

Em atendimento a sua solicitação de avaliação, do imóvel localizado à Avenida Ernesto de Oliveira, 664 , Água Branca, cadastrado imobiliário sob o nº **2506.0664.0010**, no Município de Ilhabela.

1.114,89M2 x R\$ 119,00 de terreno avaliados em R\$ 132.671,91 (cento e trinta e dois mil, seiscentos e setenta e um reais e noventa e um centavos).

Ao analisar a propriedade foram considerados os seguintes fatores: Boa localização, acesso asfáltico, luz, água, rede de esgoto, topografia plana e médio declive, serviços públicos.

O terreno encontra-se em zona urbana, com fundos para cachoeira/rio, com aproveitamento praticamente zero, em razão da alta taxa de restrição por ser tratar de área de preservação permanente.

Para fins de compensação de área, pode ser adquirida. Para outros fins terá que consultar a Prefeitura local.

Valor de avaliação do imóvel (terreno), R\$ 132.671,91 (cento e trinta e dois mil, seiscentos e setenta e um reais e noventa e um centavos).

Valor para fins de comercialização R\$ 130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais).

Podendo sofrer alteração de 10% do valor a mais ou a menos.

Atenciosamente,

Ilhabela, 22 de fevereiro de 2025.

BRUNO GUSTAVO SANTOS
CRECI/SP nº 97.763

Cel. (12) 99167-0666

www.bgimoveisilhabela.com.br

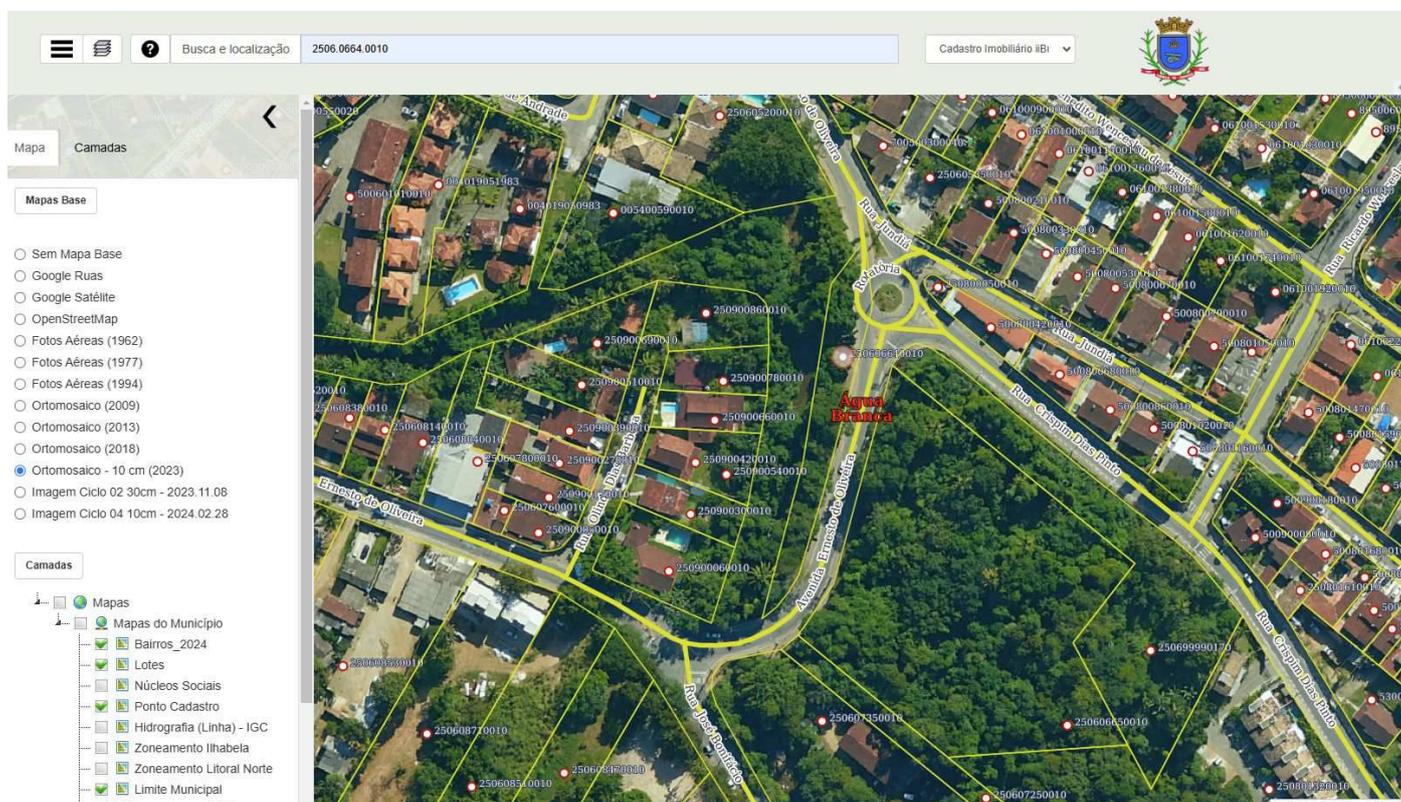
e-mail: bruno@bgimoveisilhabela.com.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilhabela, 22 de fevereiro de 2025.

Prezado Valero Leilões,

Em atendimento a sua solicitação de avaliação, do imóvel localizado à Avenida Ernesto de Oliveira, 664, Água Branca, Ilhabela-SP:



Inscrição Municipal: **0300.1309.1990.**

Trata-se de 01 (um) terreno com 1.114,89m² x R\$ 125,00, resultando em R\$ 139.361,25 (cento e trinta e nove mil, trezentos e sessenta e um reais e vinte e cinco centavos) devido as condições do imóvel;

O terreno possui vegetação e fundo com cachoeira, com bastante pontos de restrição construtiva.

A propriedade possui considerados os seguintes fatores: Excelente acesso, via pública pavimentada, luz, água, topografia plana e declive, serviços públicos.

Terreno em zona urbana, com fundos para cachoeira/rio, com aproveitamento relativamente baixo em razão da alta taxa de restrição por ser tratar de área de preservação permanente.

Valor para fins de comercialização R\$ 139.361,25 (cento e trinta e nove mil, trezentos e sessenta e um reais e vinte e cinco centavos).

Podendo sofrer alteração de 10% do valor a mais ou a menos.

Atenciosamente,

CRISTANO MOREIRA BUSSI
CRECI/SP Nº 164.223
CNAI 22225