

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

Processo nº: **1501492-85.2023.8.26.0247**

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. 28/34**, 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\$ 794.607,26 (setecentos e noventa e quatro mil, seiscentos e sete reais e vinte e seis 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, 20 de junho de 2025.

JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR
JUCESP 809

MARIA VICTÓRIA MARTIMBIANCO
OAB 459.634/SP

ANA FLÁVIA BENTLIN
OAB/SP 462.601

 Tel: 3003-0321
 contato@valeroleiloes.com.br
 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:
  
valeroleiloes

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Ilhabela, 13 de junho de 2025.

Prezado Valero Leilões,

Em atendimento a sua solicitação de avaliação, do imóvel localizado à Rua Benedito Mariano Leite n 595, Alto da Barra Velha, Ilhabela-SP:

CROQUI DO IMÓVEL - CONSULTA PÚBLICA

Inscrição Cadastral: 027035000180
Proprietário: ANTONIO JOSE PINTO E ANA DAS G. PINTO
Endereço: BENEDITO MARIANO LEITE, n° 595, Bairro: Barra Velha
Área Territorial: 588,190 m²
Área Predial: m²



Ilhabela, 12 de Junho de 2025

Coordenadas Geográficas: -23.828296 -45.36925

Inscrição Municipal: **0270.3500.0180**.

Imóvel com área construída de 386,74m² x R\$ 900,00, resultando em R\$ 348.066,00 (trezentos e quarenta oito mil, sessenta e seis reais), devido as condições estruturais do imóvel;

Terreno com 588,19m² x R\$ 700,00, resultando em R\$ 411.733,00 (quatrocentos e onze mil, setecentos e trinta e três reais), devido as condições do imóvel;

Ao analisarmos a propriedade foram considerados os seguintes fatores: Localização do imóvel razoável, acesso fácil, possui rua asfáltica, topografia em declive, serviços públicos (água, luz, rede esgoto, internet).

CMB
CORRETOR DE IMÓVEIS

Valor para fins de comercialização R\$ 759.799,00 (Setecentos e Cinquenta e Nove Mil e Setecentos e Noventa e Nove Reais).

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

Atenciosamente,

CRISTANO MOREIRA BUSSI
CRECI/SP Nº 164.223
CNAI 22225

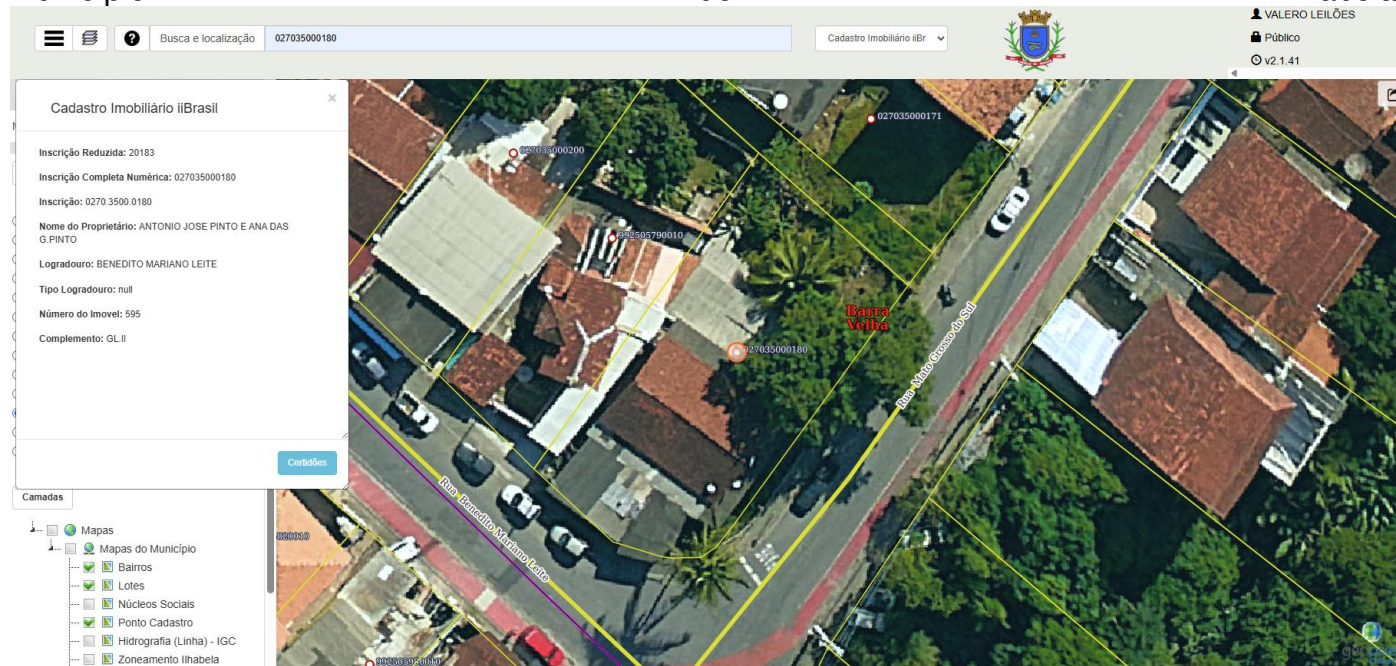


AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Ilhabela, 12 de junho de 2025.

Prezado, Valero Leilões - VL.

Em atendimento a sua solicitação de avaliação, do imóvel localizado imóvel localizado à Rua Bendito Mariano Leite, nº 595, Barra Velha, cadastro imobiliário sob o nº **0270.3500.0180**, no Município de Ilhabela.



Temos a informar o que segue:

588,19M2 x R\$ 800,00 de terreno avaliados em R\$ 470.552,00 (quatrocentos e setenta mil e quinhentos e cinquenta e dois reais).

386,74M2 x R\$ 1.100,00 área construída corresponde ao valor de R\$ 425.414,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e quatorze reais)

Ao analisarmos a propriedade foram considerados os seguintes fatores: Localização razoável, acesso pavimentado, luz, água, topografia plana/declive, serviços públicos.

(Trata-se de um imóvel residencial plurifamiliar com acesso independentes para a propriedade, com algumas divisórias)

Valor para fins de comercialização R\$ 895.966,00 (oitocentos e noventa e cinco mil, novecentos e sessenta e seis reais).

Sem Mais,

Atenciosamente,

Samira Ap. Portazio Santos

CRECI/SP 226.575

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Prezado, Valero Leilões - VL.

Em atendimento a sua solicitação de avaliação, do imóvel localizado à Rua Bendito Mariano Leite, nº 595, Barra Velha, cadastrado imobiliário sob o nº **2605.0272.0010**, no Município de Ilhabela.

Temos a informar o que segue:

Imóvel com área construída de 386,74m² x R\$ 970,00, resultando em R\$ 375.137,80 (TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL, CENTO E TRINTA E SETE REAIS E OITENTA CENTAVOS);

Terreno com 588,19m² x R\$ 600,00, resultando em R\$ 352.919,00 (TREZENTOS E CINQUENTA DOIS MIL, NOVECIENTOS E QUATORZE REAIS);

Ao analisarmos a propriedade foram considerados os seguintes fatores: Acesso razoável, possui rua pavimentada, luz, água, topografia relativamente plana, serviços públicos.

Valor de avaliação do imóvel (terreno / construção), **R\$ 728.056,80** (SETECENTOS E VINTE OITO MIL, CINQUENTA E SEIS REAIS E OITENTA CENTAVOS).

Valor para fins de comercialização R\$ 728.056,80 (SETECENTOS E VINTE OITO MIL, CINQUENTA E SEIS REAIS E OITENTA CENTAVOS).

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

Atenciosamente,

Ilhabela, 12 de junho de 2025.

THIAGO HENRIQUE DE OLIVEIRA SILVINO TONIN
CRECI/SP nº 176.848