

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
SÃO VICENTE, 26 DE JULHO DE 2021.

Ilma .Sra. Fátima Aparecida Albieri

De acordo com a solicitação vossa patrona Sra. Dra. ADVOGADA ANA ELISA DE PAULA FONSECA DE OLIVEIRA a avaliação do imóvel em 21(Vinte e um) de Julho de 2021. Apresento a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do apartamento 102 do Edifício São Jorge.

Imóvel avaliando: DA TRANSCRIÇÃO NÚMERO 41.089 DO 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SANTOS – ESTADO DE SÃO PAULO BEL. NIVALDO LUCATO DE SOUZA (Oficial)

Apartamento nº 102 (cento e dois), localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO São Jorge – Prédio de 3 andares com o total de 56 (cinquenta e seis)apartamentos, situado na rua Marechal Floriano Peixoto, nº 44.. CEP 11320-100. Centro. São Vicente - SP. No perímetro urbano desta Comarca, com área construída de 22,20M2e fração ideal de 9,54m2. Sendo um imóvel sem garagem para carro e moto e sem elevador.

Localização: Faz parte de uma localização privilegiada com vista para o mar de quem da janela olha; ao lado do Banco Bradesco da avenida Presidente Wilson, tendo o lado direito de quem olha o prédio o fundo do lote do Banco; têm aproximadamente, numa reta, 200 metros da praia do Gonzaguinha. **Histórico do bairro:** O bairro para muitos moradores daquela região chama -se Centro, pois é o que consta no IPTU, porém o popular entre moradores, turistas e pessoas que transitam naquele perímetro é o chamado bairro Gonzaguinha sendo o nome associado à praia do Gonzaguinha (não existe o chamado praia do Centro) e livre de enchentes causada pelas chuvas torrenciais. A prefeitura têm em sua função mudar ou manter o nome do bairro e zoneamento urbanístico de acordo com o aumento populacional de domiciliados, turistas e comercial a cada 20 anos. Assim desenvolve zoneamento para empreendimentos imobiliários, turístico, comercial e industrial de determinada região da Cidade de São Vicente. Nos últimos 15 anos ocorreu e o crescimento comercial com o



surgimento da agência do Banco do Brasil que dista 300 metros do imóvel; uma nova loja fast food “Burger King” há 4 quadras, uma unidade do Colégio Objetivo e Hospital Particular Frei Galvão .Caracterizando residencial,, comercial e turístico.

Tendo imóveis à venda e já negociados por mim nesta região e em valor de custo do metro quadrado entre R\$ 3.666,66 a R\$ 7.780,00 em média. Embora muitos donos de imóveis queiram uma fortuna e no decorrer do tempo percebem que o valor pode variar para menos R\$ 15.000,00(Quinze mil Reais) do valor anunciado.

FACHADA – APARTAMENTO 102. SITO RUA FLORIANO PEIXOTO
44 CEP 11320-100. CENTRO. SÃO VICENTE - SP



ÁREA COMUM



ÁREA COMUM



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. de F.'.

PORTA DE ENTRADA



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. de F.' or similar, located at the bottom right of the page.

ÁREA INTERNA DO IMÓVEL



ÁREA INTERNA DO IMÓVEL



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ana Elisa de Paula Fonseca de Oliveira'.

ÁREA INTERNA DO IMÓVEL



ÁREA INTERNA DO IMÓVEL



BANHEIRO SOCIAL



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Paula'.

TETO DO BANHEIRO



Paula

COZINHA



ESCADA



ÁREA COMUM EXTERNA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Paf.' or similar, located at the bottom right of the page.



ÁREA COMUM EXTERNA



Do imóvel avaliando: Durante a avaliação sempre acompanhado da senhora Rose, moradora do imóvel, relato que o imóvel encontra-se com piso frio, pontos de infiltração na parede e teto do banheiro e sala, é nítida a

Handwritten signature in black ink.

visualização de bolor e marca d'água na cerâmica do piso e parede do banheiro. Imóvel kitnet que necessita de reparos e modernização.

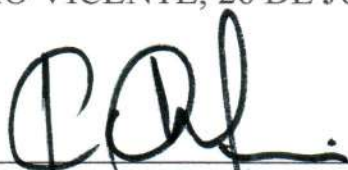
Eu, José Cláudio Olufemi Lay de Carvalho – Corretor de imóveis habilitado, mais de 10 anos de vivência em Compra e venda de terrenos, imóveis residenciais e comerciais, Locação, Incorporação de empreendimentos imobiliários e avaliações para venda e locação. Avalio este imóvel em:

VENDA: R\$ 78.000,00 (SETENTA E OITO MIL REAIS)

LOCAÇÃO RESIDENCIAL - R\$ 730,00 (SETECENTOS E TRINTA REAIS)

Assim subscrevo –me:

SÃO VICENTE, 26 DE JULHO DE 2021.



José Cláudio Olufemi Lay de Carvalho CRECISP 94.856-F

corretorjclaudioimoveis.com.br//corretorjclaudioimoveis@gmail.com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
3ª VARA CÍVEL
 RUA JACOB EMERICH, 1367, São Vicente-SP - CEP 11310-906
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1008013-88.2016.8.26.0590**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Edifício São Jorge**
 Executado: **João Luiz Freire Correia e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thiago Gonçalves Alvarez**

Vistos.

Fls. 378/379; diante da concordância expressa do exequente com a avaliação apresentada pela parte executada, deve ser considerada, para realização de leilão, o valor de R\$ 78.000,00, para julho de 2021.

No mais, não é possível a averbação da penhora por meio do sistema ARISP, tendo em vista que foram penhorados tão somente os direitos possessórios que os executados possuem sobre o bem, conforme documento juntado a fls. 282/283 e decisão de fls. 336.

Assim, manifeste-se o exequente em prosseguimento.

Int.

São Vicente, 05 de agosto de 2021.

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