



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO VICENTE, ESTADO DE SÃO PAULO.**

PROCESSO Nº 1008768-83.2014.8.26.0590

**MIRAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.,** já qualificada nos autos da **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER**
promovida em face de **ALLAN OSWALDO DE OLIVEIRA**, vem respeitosamente
à presença de Vossa Excelência, via de seu advogado que a esta subscreve, em
acatamento o r. despacho de fls 264, requerer a juntada das avaliações do
imóvel penhorado, conforme determinou o despacho de fls 154/155.

Diante do exposto, requer o prosseguimento do
feito.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 30 de agosto de 2017.

IGOR MATHEUS DE MENEZES
OAB/SP – 204.937

ISAQUE DE SOUZA FERREIRA
OAB/SP – 325.612

Tarik Oliveira Miranda
Corretor de imóveis
Creci 2º Região nº 151.326 – F
Cel: 13-9.9736.8566

Preço de comercialização

Pelo presente, declaro para os devidos fins e a pedido das partes interessadas que, na data de hoje 29/08/2017 compareci na unidade 32, bloco A no 4º pavimento do edifício Sunshine Residence, localizado na Rua Freitas Guimarães, nº265 no Bairro do Itararé, cidade de São Vicente – SP. Trata-se de um apartamento residencial com área útil de 68,36m², área comum de 32,756m² e área total de 101,116m², a fim de proceder a sua avaliação para comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado hoje gira em torno de R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta de cinco mil reais) para pagamento a vista.

E para que produza os seus legais e efeitos jurídicos, eu, Tarik Oliveira Miranda, corretor de imóveis inscrito no Creci 151.326-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

TARIK O. Miranda

Santos, 29 de agosto de 2017.

Do Imóvel**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

O apartamento nº 32, bloco A, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Edifício Sunshine Residence, situado à Rua Freitas Guimarães nº 265, nesta cidade e comarca de São Vicente com área útil de 68,36 m², área comum de 32,756 m², com área total de 101,116 m², pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal equivalente a 0,904m² do todo. Matrícula nº 131303 folha 01 Livro nº 2 – Registro de Imóveis de São Vicente - Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Vicente sob nº 15-00083-0045-00265-032.

Descrição do imóvel:

1. Valor Venal atribuído pela Prefeitura Municipal de São Vicente, para o exercício de 2017 sob Lançamento nº 15-00083-0045-00265-032 e de R\$ 177.581,64(Cento e Setenta e Sete Mil e Quinhentos e oitenta e hum mil e sessenta e quatro centavos)



SUGESTÃO DE VALORES

IMÓVEL

**Rua Freitas Guimarães, 265 apto 32 A
Edifício Sunshine Residence
Bairro Itararé
São Vicente - SP**



INTRODUÇÃO

DA SUGESTÃO DE VALORES

A sugestão é realizada por prática na atuação dentro do mercado de comercialização de imóveis e fundamentada basicamente nessa prática. É dever do profissional conscientizar o proprietário que o preço do bem imóvel altera-se de acordo com o mercado de oferta e procura e região inserida, levando-se em conta a situação sócio-econômica, interferência governamental, oscilações do mercado financeiro, ofertas de crédito e **características e aspectos específicos do imóvel (localização, garagem, padrão de acabamento, modernização, iluminação, ventilação, reformas, etc.)**.

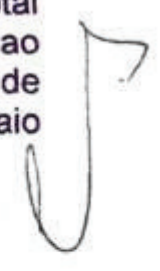
Seria um grande equívoco sugerir valores de imóveis baseados em anúncios de classificados ou mediante apuração de idéias "**sugeridas**" pelos Vendedores, sabendo que na maioria das vezes tais pesquisas inserem valores sentimentais ou meramente especulativos.

Contrário de tal posição, a minha sugestão baseia-se na prática ou comparações com imóveis equivalentes comercializados ou inseridos à venda, considerando-se todas as particularidades.

De qualquer maneira, em caso de dúvidas sobre a minha sugestão de valores, sugiro a V.S.^a que proceda a averiguações com outras empresas do ramo ou profissionais competentes, que saibam comparar e discernir sobre a atual ótica mercadológica, não se deixando seduzir por eventuais apelos tendenciosos para agradar o cliente.

É importante atentar-se às pessoas que atuam como captadores de imóveis, sem conhecimentos básicos, apenas com interesse de inserir o imóvel na carteira da empresa para a qual prestam serviços.

Em caso de preferência pelos meus serviços para venda, os honorários cobrados são de 6% (seis por cento) sobre o preço total vendido, mediante concessão da autorização, em cumprimento ao Artigo 20, item III, da Lei 6.530/78 e Decreto N.º 1.871, de 29 de junho de 1978, que regulamenta a Lei 6.530, de 12 de maio de maio de 1978.



**DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA
SUGESTÃO DE VALORES**

Antônio Carlos Domingos, Corretor de Imóveis credenciado sob o n.º 63.429 do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, Administrador, credenciado sob n.º 81127 do Conselho Regional de Administração de São Paulo, Técnico em Transações Imobiliárias.

- Ex - Membro do Grupo de Trabalho de Processos Inscricionários do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis "CRECI - 2ª região - Estado de São Paulo"
- Colaborador em avaliações solicitadas por Engenheiros dos agentes financeiros e Peritos judiciais.



Sugestão de Valores

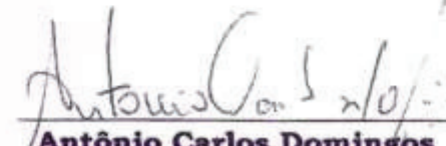
Valor Máximo - R\$ 410.000,00
(Quatrocentos e Dez mil Reais)

Valor Mínimo - R\$ 340.000,00 (Trezentos e Quarenta Mil Reais)

Valor da Sugestão - R\$ 380.000,00
(Trezentos e Oitenta Mil Reais)

O preço é válido por 60 (sessenta) dias a contar desta data.

Santos, 28 de Agosto de 2017.


Antônio Carlos Domingos
CRECI - 63.429

JOSÉ ANGELO BUCCI

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 2a. REGIÃO Nº 85.026 - F

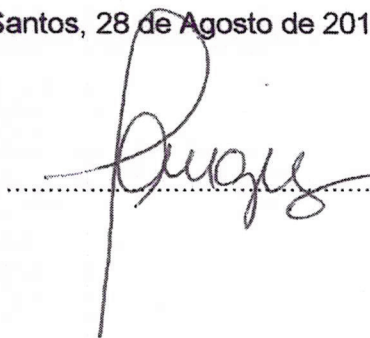
fone (13) 99732-1665

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Pelo presente, declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada que, na data de hoje compareci no imóvel localizado a rua Freitas Guimarães, nº 265, apartamento 32, bloco A, 4º pavimento, do Edifício Sunshine Residence, no bairro Itararé, na cidade de São Vicente/SP, consistente de um apartamento residencial, com área útil de 68,36 metros quadrados, área comum de 32,756 m², e área total de 101,116 m², a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, gira atualmente em torno de R\$ 360.000,00(trezentos e sessenta mil reais), para pagamento à vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, José Angelo Bucci, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob nº 85.026-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Santos, 28 de Agosto de 2017





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
5ª VARA CÍVEL
Rua Jacob Emerick, 1367, Sala 54 - Parque Bitaru
CEP: 11310-906 - São Vicente - SP
Telefone: (13) 3467-6650 - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1008768-83.2014.8.26.0590**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
Exeqüente: **MIRAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
Executado: **ALAN OSWALDO OLIVEIRA**

Fls. 266/273: Manifeste-se a parte contrária, no prazo de 15 (quinze) dias.

Int.

São Vicente, 04 de setembro de 2017.

Otávio Augusto Teixeira Santos(Juiz de Direito)

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0597/2017, foi disponibilizado na página 2575/2585 do Diário da Justiça Eletrônico em 06/09/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Santelmo Couto Magalhaes Rodrigues Filho (OAB 14804/SP)
Igor Matheus de Menezes (OAB 204937/SP)
Allan Oswaldo Oliveira (OAB 40567/SP)
Isaque de Souza Ferreira (OAB 325612/SP)

Teor do ato: "Fls. 266/273: Manifeste-se a parte contrária, no prazo de 15 (quinze) dias. Int."

São Vicente, 6 de setembro de 2017.

Nilson Jeronymo da Silva
Chefe de Seção Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO VICENTE****FORO DE SÃO VICENTE****5ª VARA CÍVEL****Rua Jacob Emerick, 1367, ., Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1008768-83.2014.8.26.0590**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
Exequente: **MIRAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
Executado: **ALAN OSWALDO OLIVEIRA**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé haver concedido o prazo determinado a fls. 274, sem que a parte ré tivesse se manifestado nos autos. Nada Mais. São Vicente, 26 de outubro de 2017. Eu, ____, Crislaine Modesto De Freitas, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
5ª VARA CÍVEL

Rua Jacob Emerick, 1367, sala 54, Parque Bitarú - CEP 11310-906, Fone: (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1008768-83.2014.8.26.0590
Classe - Assunto	Cumprimento de Sentença - Obrigação de Fazer / Não Fazer
Exeqüente:	MIRAMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Executado:	ALAN OSWALDO OLIVEIRA

Vistos.

Fls. 276: À míngua de impugnação, HOMOLOGO a avaliação do imóvel constrito em **R\$ 368.000,00** (Trezentos e sessenta e oito mil reais), resultante da média estimada pelos corretores de imóveis a fls. 267/273, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Para o prosseguimento da execução, indique o credor a empresa gestora de leilão eletrônico de sua preferência.

Após, tornem conclusos.

Intime-se.

São Vicente, 16 de novembro de 2017.

Otávio Augusto Teixeira Santos(Juiz de Direito)