

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRAIA GRANDE, DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 1003347-24.2018.8.26.0477

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMETISTA, devidamente qualificado nos autos, por seu advogado infra-assinado, **ROGNER PALASSON AGUIAR**, OAB/SP sob o nº 379.526, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção a r. Decisão, de fls. 267/268, expor e ao final, requerer o quanto segue:

O condomínio exequente foi intimado para:

- Apresentar declarações realizadas por três corretores de imóveis do imóvel penhorado.
- Apresentar aos autos os débitos de natureza fiscal que recaem sobre o imóvel.
- Informar se pretende a adjudicação ou alienação judicial.

Isto posto, requer a juntada de três avaliações assinadas por corretores de imóveis, obtendo a média das avaliações no valor de R\$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais).

No que tange aos débitos fiscais, o condomínio exequente requer a juntada do extrato de débitos de natureza fiscal (IPTU) com inscrição municipal sob o nº 2.05.31.005.132.0111-6, conforme dados extraídos na matrícula do imóvel, (AV.01/61.576), fls. 110/112. O extrato de débitos fiscais foi emitido através do portal: https://portal.cidadao.conam.com.br/praiagrande/extrato_imobiliario.php, constando débitos no valor de R\$ 27.156,68 (vinte sete mil, cento e cinquenta e seis reais, sessenta e oito centavos).

O condomínio exequente requer a **alienação judicial**, para venda dos direitos do apartamento 111, bem como a nomeação da gestora **MegaLeilões - Gestor Judicial** (www.megaleiloes.com.br), com endereço na Alameda Santos, nº 787, Cj 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP nº 01419-001, telefone (11) 3149-4600, presidido pelo leiloeiro oficial Fernando José Cerello G. Pereira, autorizado e credenciado pela JUCESP sob nº 844, com endereço eletrônico contato@megaleiloes.com.br e fernando@megaleiloes.com.br para conduzir a hasta pública.

No que tange a intimação postal do executado, requer à Vossa Excelência, se digne em considerar o mesmo endereço onde foi efetivado a citação do executado pela primeira vez, conforme fls. 71, isto é, Rua Kikusaburo Tanaka, nº 397, apartamento 111, bairro Cidade Ocian, Praia Grande/SP, CEP 11704-440, haja vista que o executado mudou e não comunicou seu novo endereço, conforme constou a r. Decisão, de fls. 267, item 1.

Por fim, requer a juntada da planilha atualizada de débitos, bem como a guia de despesas com intimação postal e o comprovante de pagamento.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Praia Grande, 27 de janeiro de 2026.

Rogner Palasson Aguiar
OAB/SP nº 379.526

AVALIAÇÃO MECADOLÓGICA

Solicitante: CONDOMÍNIO AMETISTA

CNPJ/CPF: 00.995.636/0001-10

Endereço do imóvel avaliado:

RUA KIKUSABURO TANAKA, 397 SÍTIO UBATUBA – PRAIA GRANDE/ SP

Matrícula: Clique aqui para digitar texto.

número da matrícula – 61.576 – FICHA 01 – PRAIA GRANDE/SP.

Registros e Averbações: Matrícula Ofício de Registro de imóveis de Praia Grande- SP

1. BENS AVALIADOS: Apartamento (Kitnet)

1.1. IDENTIFICAÇÃO:

Descrição:

Apartamento 111, Edifício Ametista – Bloco 32 A, nesta cidade, com área útil real privativa de 18,700m, área comum de 4,1612m, englobando a área total construída de 22,8612m, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas demais partes, e coisas de utilidades do uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 2,7778 da totalidade.

Observações complementares: VALOR R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil)

Declaro:

1. Ciência do disposto no art. 299 do Código Penal;
2. Que as amostras são representativas do imóvel avaliando e tem preços compatíveis com aqueles praticados no mercado na época da avaliação.

Nome RITA AMARO

CRECI 292925F

AVALIACAO AMETISTA.pdf

DADOS DA ASSINATURA	
Documento número	e258549d-1f3d-434d-a3e3-e37db1de46da
Hash do documento original (SHA256)	6b7b94f5504ad9ff6a48cf6534fbd5936b73eb4e32f9071243e82340693b8a4f

Assinaturas

SIGNATÁRIO	DOCUMENTO	ASSINOU COMO	DATA
Rita Amaro	066.788.066-62	Parte	23/01/2026 às 19:56:20

Log

DATA	DESCRIÇÃO
23/01/2026 às 19:56:20	Rita Amaro assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail ritagmoraes@hotmail.com. CPF informado: 066.788.066-62. IP: 186.207.29.106. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -24.0123341 e longitude -46.4001078.
23/01/2026 às 18:45:31	Operador criou este documento número e258549d-1f3d-434d-a3e3-e37db1de46da. Data limite para assinatura do documento: sem data limite..
23/01/2026 às 18:45:52	Operador adicionou à lista de assinatura: ritagmoraes@hotmail.com para assinar como parte, via e-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
24/01/2026 às 08:41:30	Operador finalizou o processo de assinatura. Processo de assinatura concluído para o documento número e258549d-1f3d-434d-a3e3-e37db1de46da.



Documento assinado com validade jurídica

Para conferir a validade, acesse <https://app.alude.com.br/validate> e envie este arquivo PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001.

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº e258549d-1f3d-434d-a3e3-e37db1de46da, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Alude, disponível em www.alude.com.br.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: CONDOMÍNIO AMETISTA	
Endereço do imóvel avaliado: RUA KIKUSABURO TANAKA, 397 SÍTIO UBATUBA – PRAIA GRANDE/ SP	
Cidade do imóvel avaliado: PRAIA GRANDE	
Objetivo: Avaliação Mercadológica	Data da vistoria: 23.01.2026

1. BEM AVALIADO: Kitnet

**Descrição:**

Apartamento 111, Edifício Ametista – Bloco 32 A, nesta cidade, com área útil real privativa de 18,700m, área comum de 4,1612m, englobando a área total construída de 22,8612m, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas demais partes, e coisas de utilidades do uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 2,7778 da totalidade.

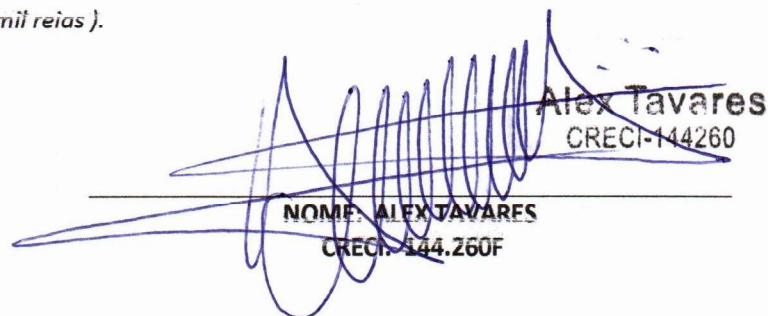
Registros e Averbações: Matrícula Ofício de Registro de imóveis de Praia Grande- SP

Matrícula: Clique aqui para digitar texto.

número da matrícula – 61.576 – FICHA 01 – PRAIA GRANDE/SP.

1.1. CARACTERIZAÇÃO COMPLEMENTAR:

RESULTADO FINAL DA AVALIAÇÃO: O valor atribuído ao imóvel avaliado é o constante : R\$165.000,00 (Cento e setenta e cinco mil reais).


 Alex Tavares
 CRECI-144260
 NOME: ALEX TAVARES
 CRECI: 144.260F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante: CONDOMÍNIO AMETISTA	
Endereço do imóvel avaliado: <i>RUA KIKUSABURO TANAKA, 397 SÍTIO UBATUBA – PRAIA GRANDE/ SP</i>	
Cidade do imóvel avaliado: PRAIA GRANDE	
Objetivo: Avaliação Mercadológica	Data da vistoria: 23.01.2026

1. BENS AVALIADOS:

1.1. IDENTIFICAÇÃO:

Descrição:

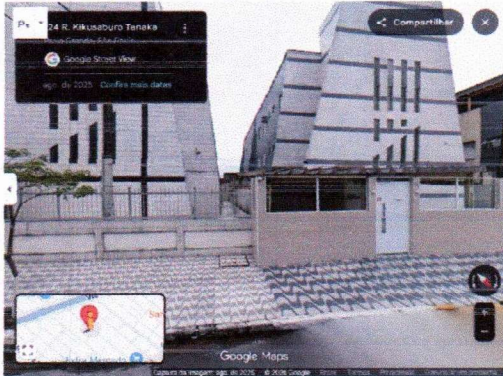
Apartamento 111, Edifício Ametista – Bloco 32 A, nesta cidade, com área útil real privativa de 18,700m, área comum de 4,1612m, englobando a área total construída de 22,8612m, correspondendo-lhe tanto no terreno, como nas demais partes, e coisas de utilidades do uso comum do condomínio, uma fração ideal equivalente a 2,7778 da totalidade.

Matrícula: [Clique aqui para digitar texto.](#)

número da matrícula – 61.576 – FICHA 01 – PRAIA GRANDE/SP.

CNPJ/CPF: 00.995.636/0001-10

Registros e Averbações: Matrícula Ofício de Registro de imóveis de Praia Grande- SP

Data	FACHADA DO EDIFÍCIO
23/01/26	Clique aqui para digitar texto. 
	Rua Kikusaburo Tanaka, 111 – Praia Grande /SP

1.2. CARACTERIZAÇÃO COMPLEMENTAR:

Imagem: Fonte: Google Earth – Dados cartográficos

RESULTADO FINAL DA AVALIAÇÃO: O valor atribuído ao imóvel avaliado é o constante na tabela abaixo: *R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais).*



Observações complementares: Análise de mercado, região , estrutura local e predial.

Declaro:

- 1. Ciência do disposto no art. 299 do Código Penal;**
- 2. Que as amostras são representativas do imóvel avaliando e tem preços compatíveis com aqueles praticados no mercado na época da avaliação.**


Nome Andréia Ferreira Alves da Silva
CRECI 287350F