

**GUSTAVO STOCCO DE SOUZA ALVES**

- Rua Fumio Miyazaki, 879 - Guilhermina, Praia Grande - SP.
- CRECI/SP: 193.576-F
- gustavostocco123@gmail.com - (13) 97407-0193



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

EDIFÍCIO RESIDENCIAL PESCADOR DE PÉROLAS

Em resposta a solicitação da parte interessada, procedemos a avaliação de seu imóvel, kitnet residencial de nº 102, andar térreo - Bloco B - Sito a Avenida Marechal Mallet, nº 1843 - Boqueirão - Praia Grande/SP, contendo sala, banheiro social, cozinha, e 01 vaga de garagem coletiva, insuficiente, em local indeterminado, medindo 27,9500m² de área útil, 3,8014m² de área comum, totalizando 31,7514m² de área total, e fração ideal 1,2529%.

Após a devida constatação supra, levando em consideração os pontos favoráveis e desfavoráveis da disposição internas e externas, tais como: localização, está situado na zona 01 deste município, contanto com (água, luz e asfalto), em bairro privilegiado, próximos a comércios e a avenidas de grande movimento.

Para a determinação de valor da respectiva venda, dentro da faixa admitida entre o valor residencial do imóvel e correspondente mercado de venda na região, e algumas ofertas semelhantes, atribuímos assim o valor de **R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais)**, para pagamento a vista, admitindo uma variação de **5% (cinco por cento)** tanto para limite inferior quanto para superior.

E, para que produzam os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Gustavo Stocco de Souza Alves, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP da 2ª Região. Sob nº **193.576**, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78 (D.O.I de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

Praia Grande, 28 de outubro de 2025.


GUSTAVO STOCCO DE SOUZA ALVES
CRECI/SP 193.576

2000



IMÓVEIS

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

A pedido da **ELO ADMINISTRAÇÃO, ASSESSORIA E SERVIÇOS**, procedemos a avaliação do imóvel residencial “in loco”, unidade nº 102, Bloco B, sito à Avenida Marechal Mallet nº 1843, terreo, Condomínio Pescador de Perolas – Bairro Boqueirão – Praia Grande/SP, CEP 11701-340, que consiste em: Um apartamento residencial tipo Kitchenette, contendo quarto/sala, cozinha, 01 (um) banheiro social, e também dispõe de 01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado, contendo 27,9500 m2 de área útil, 3,8014 m2 de área comum e 31,7514 m2 de área total de encontrando-se em bom estado de conservação.

Destarte, após a devida constatação supra, levando em consideração a localização, portaria, e entre outras disposições oferecidas, o estado do imóvel e com as ofertas de mercado na região, pois o mesmo encontra-se na 1ª zona deste município, contando com toda a infraestrutura, (água, luz, asfalto), sendo próximo ao comércio e a transporte público atribuímos o valor de:

R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para pagamento a vista.

Rua Fumio Miyazi, 879 – Jardim Guilhermina – Praia

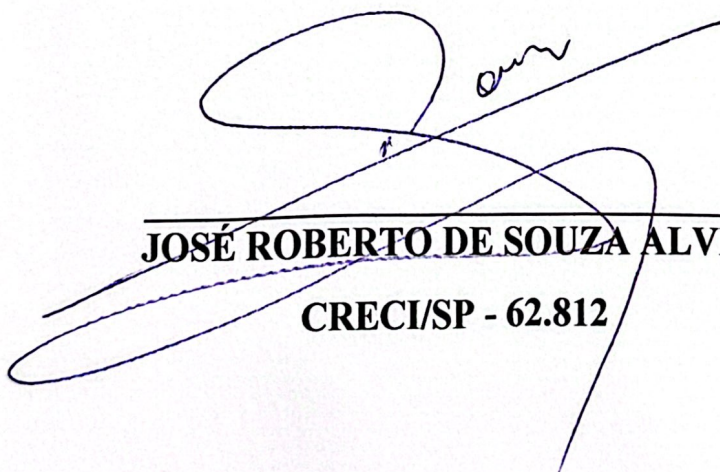
2000



IMÓVEIS

E, para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **JOSÉ ROBERTO DE SOUZA ALVES**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP da 2ª Região. Sob nº 62.812, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78 (D.O.I de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

Praia Grande, 28 de outubro de 2025.



JOSÉ ROBERTO DE SOUZA ALVES
CRECI/SP - 62.812

Rua Fumio Miyazi, 879 – Jardim Guilhermina – Praia

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Solicitante: Elo Administração

Imóvel: Apartamento residencial de nº 102 , bloco B do Cond. Pescador de Pérolas; a saber, um apartamento tipo Kitchnet com WC e uma vaga de garagem coletiva em prédio sem elevador.

Localização: Av. Mal. Mallet, nº 1843, Boqueirão, Praia Grande – SP .

Áreas:

Área útil: 27,95 M²

Área Comum: 3,8014 m²

Área Total: 31,7514 m²

Fração ideal: 1,2529%

Descrição: Apartamento antigo, com acabamento simples e gasto em prédio com mais de 20 anos.

O bairro é central, totalmente urbanizado com guias e calçadas em bom estado.

Procedendo a avaliação, de acordo com o estado do prédio e do apartamento e de acordo com preços praticados em imóveis similares, concluo:

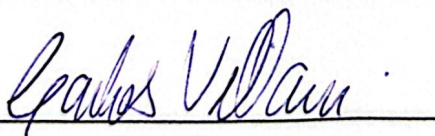
Valor : R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais)

Embasamento: Art. 3º da Lei 6.530/78

Corretor: Carlos Villani

Creci: 81.139 F

Praia Grande, 28 de outubro de 2025



CARLOS VILLANI

Crecisp: 81.139F

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

1ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, Térreo, Vila Mirim - CEP

11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

upj1a6cvpraigde@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0012921-54.2019.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Exequente: **Condomínio Edifício Pescador de Pérolas**
 Executado: **Maria Aparecida Marques de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Hipolito Haddad**

Vistos.

Trata-se de cumprimento de sentença promovido por Condomínio Edifício Pescador de Pérolas em face de Maria Aparecida Marques de Souza, no qual, em prosseguimento aos atos executivos, foi determinada a avaliação do imóvel penhorado por três corretores de imóveis, com a apresentação dos respectivos laudos.

A parte exequente apresentou as avaliações realizadas por profissionais habilitados, manifestando concordância com os valores apurados e requerendo o prosseguimento do feito com a alienação judicial do bem.

No caso, inexistindo impugnação específica quanto aos laudos apresentados e considerando que as avaliações foram elaboradas por profissionais regularmente credenciados, reputo adequado, para fins de expropriação, adotar como parâmetro o valor médio apurado entre os laudos juntados aos autos, ou seja, R\$ 185.000,00, medida que se mostra consentânea com os princípios da razoabilidade, da efetividade da execução e da busca do valor de mercado do bem.

Diante disso, homologo o valor do imóvel com base na média das avaliações apresentadas, que servirá como referência para os atos expropriatórios subsequentes.

Passo, assim, à análise do pedido de alienação judicial.

Defiro a alienação do bem penhorado por meio eletrônico, ficando a empresa indicada designada para tanto. Intime-se a gestora de leilões da designação, por e-mail, bem como dos demais termos desta decisão, a fim de: comprovar que se encontra cadastrada nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009, sob pena de cancelamento da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
1ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, Térreo, Vila Mirim - CEP
11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
upj1a6cvpraiaagde@tjsp.jus.br

designação. em se tratando de processo digital, NÃO É NECESSÁRIO o envio do edital por e-mail, devendo apenas peticionar nos autos digitais para aprovação por este Juízo e, com a aprovação, providenciar sua publicação em seu próprio sítio na rede mundial de computadores com pelo menos 05 (cinco) dias úteis de antecedência. apresentar o cálculo atualizado do débito, bem como a atualização da avaliação à época da realização das praças. intimar as pessoas mencionadas no artigo 889 do Código de Processo Civil por carta registrada, exceto o executado que tenha advogado constituído nos autos, que restará intimado pela simples aprovação da minuta do edital a ser apresentada pela gestora de leilões.

Para se evitar nulidades futuras, considerar-se-á intimada a parte executada e demais pessoas elencadas na lei da designação das praças, pela publicação do edital no sítio da empresa de leilões, caso a carta registrada retorne negativa.

Fica consignado que a intimação por edital no sítio da empresa gestora de leilões será considerada válida, caso o executado revel não possua advogado constituído nos autos.

Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, ressalvada determinação judicial diversa, em consonância com o artigo 262 das NSCGJ.

Arbitro a comissão devida ao gestor, a ser paga à vista pelo arrematante, no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, a qual deverá ser depositada nos autos, conforme determina o artigo 267, §§ 1º e 2º, das NSCGJ.

Por fim, registro que eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data da arrematação do bem.

Intime-se.

Praia Grande, 25 de junho de 2026.

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