

Dra. Ana Lizandra B. Alves de Araújo
Advogada - OAB/SP 185.155

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE.

PROCESSO Nº 1005472- 82.2016.8.26.0590

CONDOMINIO EDIFICO ANHEMBI, anteriormente qualificado nos autos da *AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL* que move em face de **DANIEL KENNOSKE CARDOSO IMAJÓ** vem à presença de V. Exa., atendendo ao despacho de fls. 292/293 e 534, expor e requerer o que segue:

O imóvel objeto da presente ação está alugado para terceiros, os quais não permitem a entrada de corretores no local para avaliação.

Assim, a exequente encarta duas avaliações extraídas dos autos do processo 0000931-13.2022.8.26.0590, onde houve avaliação de imóvel semelhante ao do presente feito, o qual se encontra localizado no mesmo edifício Anhembi, com mesma metragem – 44,50 metros quadrados de área útil, o qual foi avaliado em R\$ 147.000,00, R\$ 173.000,00 e e requer seja acolhido como prova emprestada para fins de avaliação.

Da mesma sorte, transcreve o único anúncio encontrado de imóvel a venda no mesmo prédio - ressaltando que a unidade objeto da presente ação, não possui garagem, <https://imovelguide.com.br/condominio/condominio-edificio-anhembi/208963>:

Dra. Ana Lizandra B. Alves de Araújo
Advogada - OAB/SP 185.155



Referido anuncio traz como valor de venda R\$ 215.000,00.

Assim, requer sejam as avaliações ora encartadas suficientes para se achar ao valor médio de venda do referido imóvel.

Todavia, se assim não entender Vossa Exa., requer seja feita a avaliação por oficial de justiça com conhecimentos técnicos para tanto, intimando-se o inquilino para permitir a entrada do avaliador.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Vicente, 27 de junho de 2023.

ANA LIZANDRA B. ALVES DE ARAÚJO
OAB/SP 185.155

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente, declaramos para os devidos fins a avaliação de valor para estabelecer valor de venda do imóvel localizado no 7º pavimento do Edifício Anhembi, situado à R. Rua Pero Correa, 487, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, no bairro Itararé, devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente sob o nº 31265 e inscrito na Prefeitura Municipal de São Vicente sob o nº 17-00089-0030-00487-019 apartamento Living de aproximadamente 44,50m² de área útil, contendo banheiro.

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:

O Imóvel, objeto do presente laudo se constitui de um apartamento, situado em zona residencial e comercial, dispondo das particulares dependências na construção principal. Com a área privativa de 44m², área comum de 29m², totalizando a área real construída de 73m².

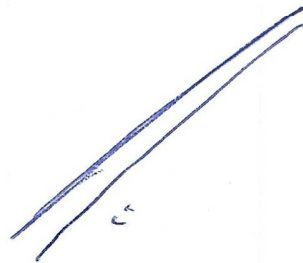
MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O apartamento encontra-se bem localizado, possuindo todos os melhoramentos públicos e boa estrutura viária. Localizados em uma rua de fácil acesso, os quais atendem a múltiplas utilizações, o logradouro onde se localiza o citado imóvel é dotado de toda infraestrutura bem como transportes coletivo municipal e intermunicipal, nas proximidades, possuindo todos os melhoramentos públicos, como energia elétrica, água, esgoto e iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, telefone, correio e coleta de lixo.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA:

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno do prédio, sua localização, formato, dimensões, área construída, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização para venda em:

R\$ 147.000,00 (Cento e Quarenta e Sete Mil Reais), em média.



Esta Avaliação está sendo realizada por método comparativo em virtude de outras avaliações e negociações realizadas na mesma região. E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos eu, Luiz Guilherme Roncel de Rodrigues Ferreira, Corretor de Imóveis inscrito no Creci da 2ª Região sob o nº 92298, assino e certifico este Parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78

São Vicente, 16 de maio de 2022.

Luiz Guilherme Roncel de Rodrigues Ferreira

IMOBILIÁRIA BELLA VISTA

CRECI 33935

TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente, declaramos para os devidos fins a avaliação de valor para estabelecer valor de venda do imóvel localizado no 7º pavimento do Edifício Anhembi, situado à R. Rua Pero Correa, 487, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, no bairro Itararé, devidamente matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente sob o nº 31265 e inscrito na Prefeitura Municipal de São Vicente sob o nº 17-00089-0030-00487-019 apartamento Living de aproximadamente 44,50m² de área útil, contendo banheiro.

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:

O Imóvel, objeto do presente laudo se constitui de um apartamento, situado em zona residencial e comercial, dispondo das particulares dependências na construção principal. Com a área privativa de 44m², área comum de 29m², totalizando a área real construída de 73m².

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O apartamento encontra-se bem localizado, possuindo todos os melhoramentos públicos e boa estrutura viária. Localizados em uma rua de fácil acesso, os quais atendem a múltiplas utilizações, o logradouro onde se localiza o citado imóvel é dotado de toda infraestrutura bem como transportes coletivo municipal e intermunicipal, nas proximidades, possuindo todos os melhoramentos públicos, como energia elétrica, água, esgoto e iluminação pública, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, telefone, correio e coleta de lixo.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA:

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno do prédio, sua localização, formato, dimensões, área construída, condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, estado geral de

Rua Onze de Junho Nº 330 – Itararé – São Vicente – SP – CEP 11320-160

Fone: (13) 3467- 4543

www.imobellavista.com.br



IMOBILIÁRIA BELLA VISTA

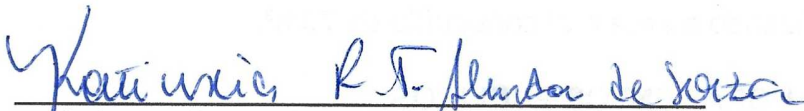
CRECI 33935

conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização para venda em:

R\$ 173.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais), em média.

Esta Avaliação está sendo realizada por método comparativo em virtude de outras avaliações e negociações realizadas na mesma região. E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos eu, Katiuscia Rachel Tenorio Almeida de Souza, Corretora de Imóveis inscrita no Creci da 2ª Região sob o nº 206167, assino e certifico este Parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78

São Vicente, 05 de maio de 2022.


Katiuscia Rachel Tenorio Almeida de Souza
CRECI 206167

Rua Onze de Junho Nº 330 – Itararé – São Vicente – SP – CEP 11320-160

Fone: (13) 3467- 4543

www.imobellavista.com.br


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

DECISÃO

Processo nº:	1005472-82.2016.8.26.0590
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente:	Condominio Edificio Anhembi
Executado:	Daniel Kennoske Cardoso Imajó

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Otávio Augusto Teixeira Santos**

Vistos.

Acolho as ponderações alinhavadas pelo condomínio-credor a fls. 779/781.

Pelo que dos autos consta, a missiva expedida a fls. 758 retornou com a indicação de mudança de endereço, conforme aviso de recebimento encartado a fls. 760.

Nos termos do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil, competente à parte atualizar o seu endereço sempre que houver modificação temporária ou definitiva.

Logo, como isso não ocorreu, presumo válida a intimação dirigida ao endereço onde realizada a citação da parte devedora (fls. 92), nos termos da primeira parte do aludido dispositivo legal.

A outro giro, o credor colacionou nos autos 03 (três) cotações do valor atual de mercado atribuído ao bem imóvel constricto nos autos (fls. 539/540 – **R\$ 147 mil**, fls. 541/542 - **R\$ 173 mil**, e fls. 721/722 - **R\$ 190 mil**).

Realizando-se a média simples sobre o valores acima mencionado, obtêm-se como valor de avaliação o montante de **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**.

À luz dessas considerações, HOMOLOGO a avaliação fixando como valor do imóvel a importância de **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)** para maio de 2022, mês relativo a realização da colheita das 02 cotações (fls. 539/540 e 541/542).

Preclusa a presente decisão, certo que a parte passiva, em vista do acima decidido, reputar-se-á intimada de todos os atos processuais doravante com a publicação dos mesmos no DJEN, requeira a parte credora o que de direito em termos de prosseguimento do feito.

Prazo: 10 (dez) dias.

Saliento, por oportuno, que o pedido de designação de hastas públicas deverá ser instruído com planilha atualizada do valor do débito, bem assim do valor, ora homologado, atualizado monetariamente.

Na inércia, tratando-se de cumprimento de sentença, aguarde-se provocação do exequente no arquivo.

Intime-se.



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

São Vicente, 01 de abril de 2026.

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