

AVALIAÇÃO ESTIMATIVA DE IMÓVEIS PARA VENDA

PROPRIETÁRIOS: DOUGLAS BENAVIDES E ROSELI LUBINI BENAVIDES
ENDEREÇO: CONTINENTAL Nº 1021 APTO 22 – VILA MARLENE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

Valor de avaliação por comparativo de mercado: R\$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais)

Atendendo à solicitação de Vossa Senhoria, encaminho a avaliação do imóvel **Praça Samuel Sabatini, nº 238, apto 803, torre 02, condomínio Mondial São Bernardo do Campo, sub condomínio Home – Centro – São Bernardo do Campo/SP**, cuja classificação fiscal é 007.094.012.000, onde foi edificado um apartamento devidamente descrito e caracterizado na matrícula 154.154 do Primeiro Cartório de Registro de São Bernardo do Campo.

Trata-se de local no perímetro urbano desta cidade, dotado de todos os melhoramentos públicos, notadamente, rede de água e esgoto, telefone, águas pluviais e iluminação pública.

Nada mais havendo a tratar, encerro a presente avaliação.

Atenciosamente;

Santo André, 15 de Fevereiro de 2023.



ANDERSON BALDINI
CRECI 111626

AVALIAÇÃO ESTIMATIVA DE IMÓVEIS PARA VENDA

PROPRIETÁRIOS: DOUGLAS BENAVIDES E ROSELI LUBINI BENAVIDES
ENDEREÇO: CONTINENTAL Nº 1021 APTO 22 – VILA MARLENE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

Valor de avaliação por comparativo de mercado: R\$ 395.000,00 (Trezentos e Noventa e Cinco Mil Reais)

Atendendo à solicitação de Vossa Senhoria, encaminho a avaliação do imóvel **Praça Samuel Sabatini, nº 238, apto 803, torre 02, condomínio Mondial São Bernardo do Campo, sub condomínio Home – Centro – São Bernardo do Campo/SP**, cuja classificação fiscal é 007.094.012.000, onde foi edificado um apartamento devidamente descrito e caracterizado na matrícula 154.154 do Primeiro Cartório de Registro de São Bernardo do Campo.

Trata-se de local no perímetro urbano desta cidade, dotado de todos os melhoramentos públicos, notadamente, rede de água e esgoto, telefone, águas pluviais e iluminação pública.

Nada mais havendo a tratar, encerro a presente avaliação.

Atenciosamente;

Santo André, 15 de Fevereiro de 2023.



CAROLINE CARVALHO DE SOUZA
CRECI 259762

AVALIAÇÃO ESTIMATIVA DE IMÓVEIS PARA VENDA

PROPRIETÁRIOS: DOUGLAS BENAVIDES E ROSELI LUBINI BENAVIDES
ENDEREÇO: CONTINENTAL Nº 1021 APTO 22 – VILA MARLENE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

Valor de avaliação por comparativo de mercado: R\$ 415.000,00 (Quatrocentos e Quinze e Mil Reais)

Atendendo à solicitação de Vossa Senhoria, encaminho a avaliação do imóvel **Praça Samuel Sabatini, nº 238, apto 803, torre 02, condomínio Mondial São Bernardo do Campo, sub condomínio Home – Centro – São Bernardo do Campo/SP, cuja classificação fiscal é 007.094.012.000, onde foi edificado um apartamento devidamente descrito e caracterizado na matrícula 154.154 do Primeiro Cartório de Registro de São Bernardo do Campo.**

Trata-se de local no perímetro urbano desta cidade, dotado de todos os melhoramentos públicos, notadamente, rede de água e esgoto, telefone, águas pluviais e iluminação pública.

Nada mais havendo a tratar, encerro a presente avaliação.

Atenciosamente;

Santo André, 15 de Fevereiro de 2023.



RICARDO CÉZAR
CRECI 120476

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTO ANDRÉ****FORO DE SANTO ANDRÉ****6ª VARA CÍVEL**

Praça IV Centenário, 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6821, Santo André-SP - E-mail: stoandre6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1022279-91.2016.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequirente: **Proativa Consultoria Imobiliária Ltda.**
 Executado: **Douglas Benavides e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **SILAS DIAS DE OLIVEIRA FILHO**

Vistos.

Ao que se infere dos autos, a pedido da exequirente, fls. 228, foi determinada a realização de perícia para a avaliação do imóvel penhorado nos autos, fls. 241.

Contudo, após a manifestação da perita nomeada e do arbitramento dos honorários pelo juízo, fls. 261, a exequirente, tendo em vista o custo da perícia que seria por ela adiantado e por questão de economia e celeridade, apresentou três avaliações estimativas do imóvel, realizadas por corretores registrados no CRECI, postulando, assim, que fosse homologado, para fins de avaliação do bem, o maior valor apresentado nas avaliações, fls. 264.

Intimado a respeito das avaliações apresentadas pela exequirente, os executados não se manifestaram, nos autos, fls. 272.

Pois bem.

Em que pese tenha sido determinada a realização de perícia para avaliação do imóvel penhorado nos autos, a pedido da própria exequirente, não se olvida a possibilidade de ser dispensada a avaliação, seja por perícia, seja por oficial de justiça, nos casos previstos no art. 871, do CPC.

No caso em tela, os executados foram intimados sobre as avaliações e/ou estimativas do bem apresentadas pela exequirente, realizadas por profissionais (corretores) habilitados no CRECI, contudo, deixaram de se manifestar a respeito, fls. 272, aplicando-se, assim, por analogia, a hipótese prevista no inciso I, do art. 871, do CPC.

A respeito:

Ementa: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Avaliação. Estimativa do valor do imóvel apresentada pelo agravante com base em informações prestadas por três corretores de imóveis. Inexistência de impugnação. Inteligência do artigo 871, inciso I, do CPC. Aceitação tácita diante da inexistente dúvida quanto ao valor real do bem. Decisão reformada. Recurso provido (Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais, 2135066-20.2020.8.26.0000, Relator(a): Gilson Delgado Miranda, Comarca: São Vicente, Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 15/03/2021, Data de publicação: 15/03/2021).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
6ª VARA CÍVEL

 Praça IV Centenário, 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6821,
 Santo André-SP - E-mail: stoandre6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Assim sendo, entendo desnecessária que a avaliação seja realizada por meio de perícia, como determinado a fls. 241, de modo que, considerando-se a ausência de impugnação dos executados em relação às avaliações estimativas do bem, apresentadas pela exequente a fls. 265/267, o que implicou na concordância tácita, homologo a avaliação por estimativa realizada, contudo, pelo valor médio das estimativas apresentadas, o que perfaz R\$ 396.666,00, em 15/02/2023, fls. 267.

A respeito:

Ementa: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Ação indenizatória – Impugnação rejeitada - Excesso de penhora não configurado – Avaliação dos bens constritos a evidenciar a insuficiência de patrimônio da executada frente ao 'quantum debeatur' – Pretendida avaliação dos imóveis por expert - Avaliação dos imóveis e veículos localizados considerando o valor médio de três avaliações apresentadas por cada parte, em regular contraditório – Desnecessidade de perícia – Incidência do art. 871, inciso IV e parágrafo único do NCPC – Decisão mantida – AGRAVO NÃO PROVIDO (Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Espécies de Sociedades, 2260212-71.2020.8.26.0000, Relator(a): Elcio Trujillo, Comarca: São Paulo, Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 02/03/2021, Data de publicação: 02/03/2021).

Intime-se a perita nomeada informando-a que não será mais necessária a realização da perícia determinada nos autos, ficando sem efeito a sua anterior nomeação por este juízo.

Prosseguindo-se, diante do valor da avaliação estimativa do imóvel penhorado homologado por este juízo a fls. 267, no valor médio de R\$ 396.666,00, em 15/02/2023, intime-se a exequente para se manifestar em termos de prosseguimento da execução, requerendo o que de direito, em dez dias.

Intimem-se.

Santo André, 20 de julho de 2023.

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