

EGRÉGIO JUÍZO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP

Proc. 0004294-76.2024.8.26.0577

#### ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL

**FLORADAS DO PARATEY**, já qualificada nos autos, por seu advogado, vem, com o devido acatamento à presença de Vossa Excelência, para manifestar nos seguintes termos:

Com efeito, a exequente identificou junto ao cartório que a unidade pertencente ao executado não foi por ele até agora individualizada, continuando como sendo fração ideal da matrícula 100.584 do 1º CRI de São José dos Campos.

No entanto, a não individualização da matrícula não é óbice para a formalização da penhora e alienação do bem, conforme remansosa jurisprudência. No entanto, como se viu a averbação via ARISP não será possível ante a ausência de informação da percentagem da fração ideal pertencente ao executado.

Todavia, data máxima vênia, entende-se ser perfeitamente possível a averbação da penhora na matrícula de origem (100.584 do 1º CRI), através de mandado, para constar que a fração ideal correspondente ao lote 33, Quadra 224, encontra-se penhorada, com a finalidade de, posteriormente, quer seja o arrematante quer seja o



# Avaliação Imobiliária

**Solicitante:** Associação dos Proprietários do Residencial Floradas do Paratehy

CNPJ: 11.834.541/0001-31.

**Classificação do Imóvel:** Terreno

**Endereço:** Quadra 224 Lote 33 – Residencial Floradas do Paratehy - Urbanova, São José dos Campos/SP

**Inscrição na Prefeitura Municipal:** 29.0341.0033.0000



**Características:** Possui área de 250 m<sup>2</sup> (10m x 25m), assim distribuídos: 10 metros de frente, 25 metros nas laterais e 10 metros de fundo. Com topografia em declive não acentuado de quem olha da rua para dentro do terreno

**Valor avaliado para comercialização:** R\$480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais).

São José dos Campos, 07/03/2025.

Luciane Saloni - Corretora responsável

CRECI: 68098

# Laudo de avaliação Imobiliária

Solicitado por: Associação dos Proprietários do Residencial Floradas do Paratehy

CNPJ: 11.834.541/0001-31. Urbanova – São José dos Campos - SP

Imóvel a ser avaliado: Terreno

Endereço: Rua Miguel Angel J. Romanillos, entre os números 92 e 112 - Quadra 224 Lote 33 – Residencial Floradas do Paratehy - Urbanova, São José dos Campos - SP

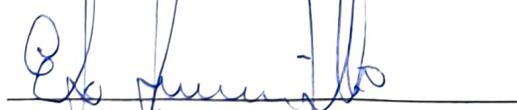
Matricula do Imovel: 100584

Inscrição Municipal: 29.0341.0033.0000

Características do imóvel avaliado: Área de 250 m<sup>2</sup>, sendo 10 metros de frente para a rua, 25 metros dividindo com o lote de número 32, 25 metros dividindo com o lote de número 34 e 10 metros de fundo dividindo com o lote de número 03, sendo todos estes lotes localizados na Quadra 224. Com topografia em pequeno declive no sentido frente fundos. Não existe calçada na frente do terreno.

De acordo com o mercado, avalio este terreno em: R\$515.000,00 (Quinhentos e quinze mil reais). Podendo sofrer variação de 5% para mais ou para menos, dependendo da época do ano e de concorrentes na região, entre outros fatores.

São José dos Campos, 05 de março de 2025.



Ernesto Terranova Filho

CRECI-234286

Corretor de Imóveis

# Avaliação de Imóvel para Venda

**Solicitante:** Associação dos Proprietários do Residencial Floradas do Paratehy – CNPJ: 11.834.541/0001-31.

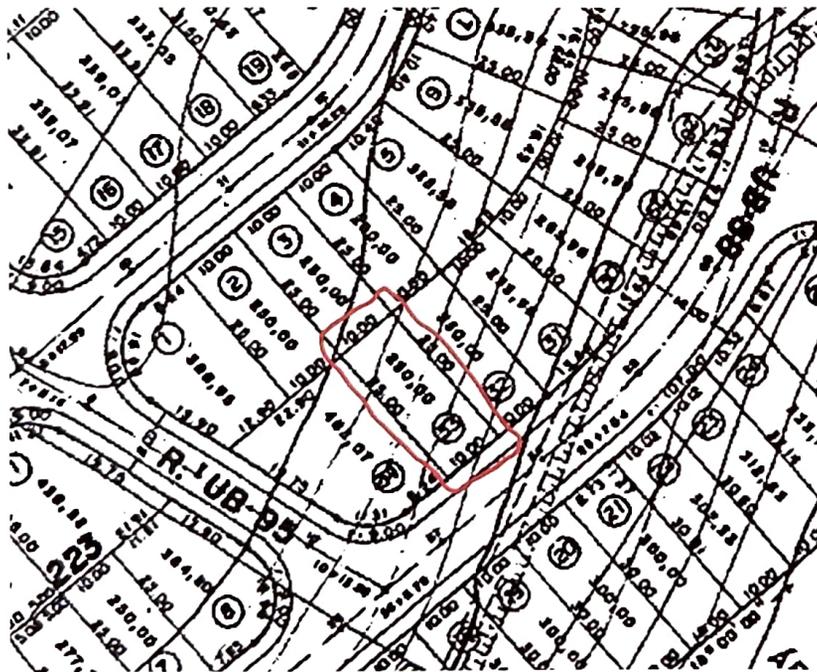
**Endereço do Imóvel:** Rua Miguel Angel Jimenez Romanillos, Quadra 224 Lote 33 - Floradas do Paratehy - Urbanova, São José dos Campos/SP - CEP: 12244-860

**Registro:** 100584

**Inscrição na Prefeitura Municipal:** 29.0341.0033.0000

**Características do Imóvel:**

Terreno em ligeiro declive medindo 250m2, sendo 10 metros de frente, 10 metros de fundo e 25 metros em cada lateral, conforme o mapa abaixo:



Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Campos – SP

[https://servicos.sjc.sp.gov.br/Mapas\\_de\\_loteamentos/Arquivos/urbanova\\_f102\\_geral.pdf](https://servicos.sjc.sp.gov.br/Mapas_de_loteamentos/Arquivos/urbanova_f102_geral.pdf)

**Avaliação para venda:** R\$500.000,00 (Quinhentos mil reais).

São José dos Campos, 06 de março de 2025.

Gilberto Rodrigues Nogueira

Corretor de Imóveis

CRECI 167494



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**6ª VARA CÍVEL**

**DECISÃO**

Processo nº: **0004294-76.2024.8.26.0577**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO CIVIL**  
Exequente: **Associação dos Proprietários do Residencial Floradas do Paratey**  
Executado: **Laercio Leite Junior**

Juiz de Direito: Dr. **ALESSANDRO DE SOUZA LIMA**

Vistos.

Fls.102/103 - Defiro. Expeça-se mandado de registro para averbação da penhora na matrícula de nº 100.584, do 1º Cartório de Registro de Imóveis), referente à fração ideal correspondente ao lote 33, Quadra 224.

No mais homologo o valor de avaliação do imóvel em R\$ 498.333,33.

Aguarde-se o decurso de prazo para eventual interposição de recurso e tornem conclusos para designação de leilão.

Int.

São José dos Campos, 14 de março de 2025.