

ALEXANDRE DE MORAES PINTO
Advogado

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DE SÃO PAULO - SP**

Processo nº 0178657-14.2007.8.26.0100

Cumprimento de Sentença

2021.05.28/09:14:06 000010964

100 23 FJBJ.21.01061043-4 200521 1531 33


SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA, por seu advogado infra-assinado, nos autos da ação em epígrafe, que move em face de **YANG SANG LEE**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa, em atenção ao r. despacho de fls., ***requerer a juntada das inclusas avaliações imobiliárias realizadas por três corretores (Doc.01/03), ressaltando que não foram localizados pelo exequente anúncios publicitários de lotes na região.***

Por fim, informa que após diligências administrativas junto ao condomínio e pesquisas através do sitio do Tribunal de Justiça não encontrou dívidas de natureza fiscal.

Termos em que.

P. Deferimento.

São Paulo, 20 de maio de 2021.


Alexandre Moraes Pinto
OAB/SP 92.455

**DATA DIV
19/12**

AVALIAÇÃO

Barueri, 08 de Março de 2021.

A
Associação Aldeia da Serra, Lago Orion

Prezado Senhores:

Conforme vossa solicitação, venho apresentar avaliação, do imóvel quanto ao **VALOR DE MERCADO**, imóvel **LOTE NO LOTEAMENTO PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 2, LOTE 04-C DA QUADRA 14, - com 1.325,33 m² de área em ALDEIA DA SERRA MUNICIPIO DE BARUERI/SP.**

Verificando a localização, tipo de construção os serviços públicos e residenciais, comércio ao seu redor, os imóveis a venda no mesmo perímetro, avalio o imóvel quanto ao seu preço de mercado, da seguinte forma: considerando o metro quadrado do terreno por R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais), que equivale ao total de R\$ 318.079,20 (trezentos e dezoito mil e setenta e nove reais e vinte centavos); e considerando que o imóvel ora avaliado tem um área não aedificandi, correspondente a 50% da área total, ou seja 655,57 (seiscentos e cinquenta e cinco metros e cinquenta e sete décimos quadrados, registrado como área de preservação permanente

Avaliação: R\$ 318.079,20 (Trezentos e Dezoito Mil e Setenta e Nove Reais e Vinte Centavos).

Atenciosamente,



VLADIMIR NICARETTA.

RG. 10.941.274-6 SSP/SP

CPF/MF. 004.020.078-75 CRECI nº 148.757 -F

Rua Benedito de Paula Marcondes, nº 59,

Jardim Audir – Barueri -SP – Cel. (11)9.9178-3873

"AVALIAÇÃO"

Barueri, 10 de Março de 2021.

A

ASSOCIAÇÃO ALDEIA DA SERRA – RESIDENCIAL LAGO ORION.

REFERENTE: O IMÓVEL LOTE NO LOTEAMENTO PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 2, LOTE 04-C DA QUADRA 14, - ALDEIA DA SERRA MUNICIPIO DE BARUERI/SP.

Prezado Senhores:

Atendendo a Vossa Solicitação, venho apresentar, o **VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO** do imóvel referenciado.

imóvel de 1.325,33m² (um mil trezentos e vinte e cinco metros quadrados e trinta e três décimos quadrados) de área, existe uma faixa, (área) de 'APP' (área de preservação permanente), localizada nos fundos do lote, de 655,57 m² (seiscentos e cinquenta e cinco metros quadrados e cinquenta e sete décimos quadrados), devidamente registrado

Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, topografia, área e condições de aproveitamento do lote, perda da área, NON AEDIFICANDI 'APP' características da zona, padrão do logradouro, e lotes comercializados nesta data, avalio o imóvel quanto **COMERCIALIZAÇÃO** em:

Valor Total avaliado para Venda. R\$ 310.000,00 (Trezentos e Dez Mil Reais).

Sem mais para o momento,



ALEXANDRE HENRIQUE PEREIRA DE LIRA.

RG. 17.969.952-0 SSP/SP

CPF/MF. 139.867.798.17 CRECI n° 68.313 -F

Rua Paula Rodrigues nº 250 apto 63 bloco 24,

IAPI - Osasco -SP - Cel. (11)9.9178-3873



"AVALIAÇÃO"

Barueri, 05 de Março de 2021.

A

ASSOCIAÇÃO ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL LAGO ORION.

REF: IMÓVEL LOTE NO LOTEAMENTO PRAÇA DA ALDEIA DA SERRA 2, LOTE 04-C DA QUADRA 14, - ALDEIA DA SERRA MUNICIPIO DE BARUERI/SP.

Prezado Senhores:

Em resposta à solicitação de V.S^{as}; vimos com a presente apresentar a conclusão do nosso Departamento de Avaliações, quanto ao **VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO** do imóvel referenciado.

Trata-se de imóvel de 1.325,33m² (um mil trezentos e vinte e cinco metros quadrados e trinta e três decímetros quadrados) de área, existe faixa (área) NON AEDIFICANDI 'APP' (área de preservação permanente) localizada nos fundos do lote, com a área de 655,57m² (seiscentos e cinquenta e cinco metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados).

CONCLUSÃO: Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área e condições de aproveitamento do lote, por conta da área **NON AEDIFICANDI 'APP'** características da zona, padrão do logradouro, avalia o imóvel quanto ao **VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO** em:

Valor Total avaliado para Venda. R\$ 300.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Sem mais para o momento,



Orion Imóveis S/C Ltda.

CRECI nº 17.921-J

Resp. Marcos Alex V. de Almeida Creci 42.609-F

ORION IMOVEIS

AV DOS PATOS 315
ALDEIA DA SERRA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6178, São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

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

Em 31 de agosto de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central, Dr. **Guilherme Silveira Teixeira**. Eu, Victor M. Fujii, Assistente Judiciário, subscrevi.

DECISÃO

Processo Digital nº: **0178657-14.2007.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Condomínio**
 Requerente: **Sociedade Aldeia da Serra - Comercial e Residencial Praça Aldeia 1 e 2**
 Requerido: **Yang Sang Lee**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA**

Vistos.

1. Fls. 454/8: À míngua de impugnação, **homologo** avaliação do imóvel em R\$309.359,73 (março/2021).

2. No prazo de 10 dias, apresente a parte exequente planilha atualizada do débito e indique leiloeiro devidamente cadastrado e habilitado para praxeamento.

3. Caso o valor do bem seja insuficiente para satisfação da dívida, manifeste-se a parte exequente em termos de útil prosseguimento para reforço da penhora, providenciando, no mesmo ato, todo o necessário, sob pena de suspensão, nos termos do art. 921, III, NCPC.

4. Oportuno registrar que todos os documentos acostados os autos deverão ser apresentados em conformidade com as especificações técnicas da Resolução nº 551/11, do E. TJSP, na ordem, tamanho e orientação em que deverão aparecer no processo, e classificados de acordo com a listagem disponibilizada no sistema informatizado, sob pena de rejeição. Fica, ainda, vedada a juntada contínua de documentos distintos ou fracionada de documentos unos.

Int.

São Paulo, 01/09/2022.

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