**ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL**

|  |  |
| --- | --- |
| **AÇÃO** | **PROCESSO** |
| Execução de título extrajudicial (despesas condominiais) | Digital |

|  |  |
| --- | --- |
| **JUÍZO - COMARCA** | **NÚMERO DO PROCESSO** |
| 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP | 1013283-88.2019.8.26.0008 |

|  |  |
| --- | --- |
| **NOME JUIZ** | Dr. Rubens Pedreiro Lopes |

|  |
| --- |
| **RESUMO DO PROCESSO E OBSERVAÇÃO SOBRE O CASO** |
| Ajuizada a ação. Citada a Executada Amélia. Os 3 executados apresentaram exceção de pré-executividade, de modo que os outros 2 executados já se deram por citados. Exequente respondeu à exceção de pré-executividade. Rejeitada a exceção de pré-executividade. Requerida penhora do imóvel gerador dos débtitos condominiais, o que foi deferido. Avaliação por estimativa apresentada pelo Exequente, a qual foi homologada pelo magistrado. Goldfarb informa que a Promessa de Venda e Compra já se encontra quitada, trazendo, inclusive, matrícula atualizada. No entanto, conforme demonstrado pelo Exequente, trata-se de outra unidade que não condiz com a dos autos. Leilão deferido, nomeando-se a Zukerman Leilões. Ofício recebido nos autos para anotar penmhora no rosto dos autos. Leilão negativo. Apresentadas novas planilhas de débitos, deferido novo leilão. Leilão negativo. Novo leilão deferido, nomeando-se a Sodré Santoro. Leilão negativo. Novo leilão deferido. Leilão negativo. Novo leilão deferido, nomeando-se a DH Leilões. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR** | **FOLHA(S)** | **SITUAÇÃO** |
| **Residencial Praça das Américas**, CNPJ nº 08.921.340/0001-67, na pessoa de seu representante legal, Rua Serafim Gonçalves Pereira, 622, Parque Novo Mundo, São Paulo/SP, CEP 02179-000  **Advogado: Antonio Ronyerison Moura Bezerra, OAB/SP nº 315.518; Debora Chedid Zarif, OAB/SP nº 237.796** | XX | XX |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU** | **FOLHA(S)** | **SITUAÇÃO** |
| **Sandro Paulo Vilares Morais**, CPF nº 131.999.598-57,Rua Soldado João Rodrigues, 148, Jardim Japão, São Paulo/SP, CEP 02143-020  **Advogada: Yara Rubio Alves, OAB/SP nº 266.252 (fls.** | Citado fls. 129 | XX |
| **João Carlos Vilares Morais**, CPF nº 246.540.158-09, Rua Soldado João Rodrigues, 148, Jardim Japão, São Paulo/SP, CEP 02143-020  **Advogada: Yara Rubio Alves, OAB/SP nº 266.252** | Citada fls. 130 |  |
| **Amélia da Conceição Vilares Morais**, CPF nº 232.729.408-80, Rua Serafim Gonçalves Pereira, 622, Apto. 3-0086, Parque Novo Mundo, São Paulo/SP, CEP 02179-000  **Advogada: Yara Rubio Alves, OAB/SP nº 266.252 (fls. 125)** | Citada fls. 116 (por 3º) |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TERCEIROS INTERESSADOS** | **FOLHA(S)** | **SITUAÇÃO** |
| **Construtora Passarelli Ltda.**, CNPJ nº 60.625.829/0001-01, na pessoa de seu representante legal (coproprietária registral), Rua Paes Leme, 524, 8º andar, Pinheiros, São Paulo/SP | Intimação positiva fls. 225 | XX |
| **Goldfarb Incorporações e Construções S.A. – em Recuperação Judicial**, CNPJ nº 58.507.286/0001-86, na pessoa de seu representante legal (coproprietária registral), Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1955, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04548-005  **Advogados:** **Bruno de Souza Ferreira Ramos, OAB/SP nº 386.783** | Intimação positiva. |  |
| **Rio Bravo Securitizadora S.A.**, CNPJ nº \_\_\_\_\_\_\_, na pessoa de seu representante legal, Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º Andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP04551-065 | Intimação positiva fls. 224 |  |
| **RB Capital Securitizadora S.A.**, CNPJ nº 03.559.006/0001-91, na pessoa de seu representante legal, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP: 04538-132 | Intimação positiva fls. 278 |  |
| **Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal, Viaduto do Chá, 15, Centro, São Paulo/SP, CEP 01002-900 |  |  |
| **Ocupante do imóvel**, Avenida Serafim Gonçalves Pereira nº 622, apto. 86, Bloco 03 (América Central), Parque Novo Mundo, São Paulo/SP, CEP 02179-000 |  |  |
| **56ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº** **0001182-85.2011.5.02.0056** |  |  |
| **20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº** **0002153-81.2011.5.02.0020** |  |  |
| **1ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP, processo nº** **0000387-79.2014.5.15.0002** |  |  |
| **5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP, processo nº** **0115130-39.2008.8.26.0008** |  |  |
| **1ª Vara da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Vitória/ES, processo nº 5032067-90.2022.8.08.0024** |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TERMO(S) DE PENHORA** | **FOLHA(S)** | **SITUAÇÃO** |
| Expedido em 12/06/2020 | 193/195 | INTEGRALIDADE |

|  |  |
| --- | --- |
| **DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)** | **FOLHA(S)** |
| DIREITOS HEREDITÁRIOS E DE COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE OS EXECUTANDOS POSSUEM SOBRE O APARTAMENTO Nº 86, LOCALIZADO NO 8º ANDAR DO BLOCO 03, EDIFÍCIO AMÉRICA CENTRAL, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRAÇA DAS AMÉRICAS, SITUADO NA AVENIDA SERAFIM GONÇALVES PEREIRA, S/Nº, NO 36º SUBDISTRITO – VILA MARIA, contendo a área privativa de 46,4700 metros quadrados, área comum de uso não proporcional de 9,2400 metros quadrados, área comum de 28,0232 metros quadrados, com a área total de 83,7332 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,281340%; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga para estacionamento de veículo, coberta ou descoberta, localizada no térreo, nos 1º, 2º, 3º ou 4º sobresolos do condomínio, em local indeterminado e sujeita a atuação de manobrista. **Cadastro Municipal nº** **063.087.0160-2. Matrícula nº 50.281 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.** | XX |

|  |  |
| --- | --- |
| **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)** | **EMISSOR** |
| - | Perito |

|  |
| --- |
| **LOCALIZAÇÃO DO BEM** |
| Avenida Serafim Gonçalves Pereira nº 622, apto. 86, Bloco 03 (América Central), Parque Novo Mundo, São Paulo/SP |

|  |  |
| --- | --- |
| **DEPOSITÁRIO(S)** | **FOLHA(S)** |
| Atual possuidor do bem | 193/195 |

|  |
| --- |
| **ÔNUS E GRAVAMES** |
| Consta na **AV. 1, HIPOTECA** em favor de Rio Bravo Securitizadora S.A (atualmente denominada RB Capital Securitizadora S.A.). Consta na **AV. 3**, alteração do tipo societário da Goldfarb para Goldfarb Incorporações e Construções S/A. Consta na **AV. 6, INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS** de Goldfarb Incorporações e Construções S.A., derivada dos autos nº 0001182-85.2011.5.02.0056, da 56ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 7, INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS** de Goldfarb Incorporações e Construções S.A., derivada dos autos nº 0002153-81.2011.5.02.0020, da 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Consta na **AV. 8, INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS** de Goldfarb Incorporações e Construções S.A., derivada dos autos nº 0000387-79.2014.5.15.0002, da 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP. Consta na **AV. 9, INDISPONIBILIDADE DE BENS E DIREITOS** de Goldfarb Incorporações e Construções S.A., derivada dos autos nº 5032067-90.2022.8.08.0024, da 1ª Vara da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Vitória/ES. Consta às fls. 376/377, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo nº 0115130-39.2008.8.26.0008, da 5ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé da Comarca da Capital/SP, cujo débito é de R$ 32.379,60, para maio/2022 (fls. 450/453). Conforme fls. 193/195, foi deferida a penhora na integralidade do bem, uma vez que trata-se de dívidas *propter rem* (própria da coisa). Eventual necessidade de regularização do imóvel, junto a Municipalidade e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante. Os direitos hereditários de João Carlos e Amélia da Conceição decorrem do falecimento de Carlos Augusto dos Santos Morais, cuja ação de inventario/arrolamento não foi localizada. |
|  |

|  |
| --- |
| **DÉBITO(S) FISCAL(IS)** |
| R$ XXXXXXXX (em XX/XX) (Impostos, multas e taxas). |
| Não há débitos de IPTU em cobrança simples e/ou inscritos em Dívida Ativa para o SQL em questão. No tocante ao SQL ascendente (063.087.0001-0), identificamos o valor de R$ 899.158,60, para outurbo/2023. |

|  |  |
| --- | --- |
| **VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)** | **FOLHA(S)** |
| R$ 274.500,00 (duzentos e setenta e quatro mil e quinhentos reais) (em julho/2020).  Valor atualizado: R$ 346.373,95 (trezentos e quarenta e seis mil, trezentos e setenta e três reais e noventa e cinco centavos), em outubro/2023. | 206/208 + 212 |

|  |  |
| --- | --- |
| **PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)** | **FOLHA(S)** |
| R$ 18.488,99 (em setembro/2019). | 5 |
| R$ 22.442,89 (em abril/2020) | 148/154 |
| R$ 26.602,17 (em agosto/2021) | 345/351 |
| R$ 29.507,58 (em janeiro/2022) | 392/398 |
| R$ 31.237,43 (em maio/2022) | 442/448 |
| R$ 34.095,04 (em março/2023) | 516/522 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)** | **FOLHA(S)** | **2ª PRAÇA** |
| Em 19/10/2023.  Comissão 5% - depósito judicial | 589/591 | 50% |

|  |  |
| --- | --- |
| **CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)** | **FOLHA(S)** |
| Não há. | - |

**DATAS - 1ª PRAÇA** ocorrerá a partir de **08 de Janeiro de 2024** às 14h00min e se encerrará em **11 de Janeiro de 2024**, às 14h00min. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **11 de Janeiro de 2024**, às 14h01min e se encerrará em **31 de Janeiro de 2024**, às 14h00min. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada.