

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

PROCESSO	1008231-35.2021.8.26.0625
COMARCA	4ª Vara Cível do Foro de Taubaté-SP
NATUREZA	Ação de Execução - Despesas condominiais
NOME DO JUIZ	Helio Aparecido Ferreira da Sena

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL		
Exequente	Advogado(a)	Folhas
Condomínio Residencial Jacarandá, CNPJ: 28.013.392/0001-42, Endereço: nº 495da Avenida João Ramalho, situado no bairro Novo Horizonte, Taubaté-SP, CEP 12.042-303.	Felipe Bortone Martins OAB/SP 275.139 José Jacunto de Freitas Guimarães OAB/SP 306.829	9
Executado	Advogado(a)	Folhas
Rosilene Dias Galvao, CPF: 220.698.338-95, Endereço: Avenida João Ramalho, nº 495, Torre 1, Apartamento 11, bairro Novo Horizonte, Taubaté-SP, CEP 12.042-303.		
Terceiros interessados	Advogado(a)	Folhas
Banco do Brasil S.A, CNPJ: 00.000.000/0001-91, Endereço: Setor de Autarquias Norte, quadra 05, Lote B, Torre 1, 8º andar, Edifício Banco do Brasil, Brasília-DF, CEP: 70.089-900;	Gustavo R. Góes Nicoladelli OAB/SP 319.501 Elisiane de Dornelles Frassetto OAB/SP 321.751	290-291
Prefeitura Municipal de Taubaté, CNPJ: 45.176.005/0001-08, Endereço: Avenida Tiradentes, nº 520. Centro, Taubaté — SP — CEP: 12030-180.	Rodrigo Frassetto Góes OAB/SP 326.454	

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS	
Citação pessoal do Executado	
Intimação da sentença	
Certidão de Trânsito em Julgado	
Intimação de Cumprimento de Sentença/Execução extrajudicial	Fls. 152

INFORMAÇÕES DA PENHORA, AVALIAÇÃO E PRACEAMENTO	
Determinação da Penhora	Fls. 194
Intimação da penhora	Fls.214
Avaliação dos direitos aquisitivos penhorados do bem	Folhas
R\$ 52.933,79 (cinquenta e dois mil, novecentos e trinta e três reais e setenta e nove centavos) em Set/2025	Fls. 638-639

Intimação da avaliação	
Impugnação	
Homologação da avaliação	
Determinação do praxeamento do bem	Fls. 638-639
Percentual mínimo em 2º praça	

DO BEM	
Descrição do bem	Folhas
DIREITOS DECORRENTES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O APARTAMENTO Nº 11, localizado no 1º andar da TORRE 01 do empreendimento denominado "CONDOMINIO RESIDENCIAL JACARANDÁ", com acesso pelo nº 495 da Avenida João Ramalho, situado no bairro do Piracangaguá, no distrito de Quiririm desta comarca, com área privativa de 49,96m2, área comum de 66,07m2, totalizando 116,03m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,3472222%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada localizada na área comum. Cadastrado na Prefeitura sob o nº 4.4.065.318.006 (AV.2). Matriculado no CRI de Taubaté sob o nº 142.273.	matrícula
Informações complementares	Emissor
Conforme decisão de fls.638-639 Tratando-se de penhora de direitos aquisitivos, a avaliação do bem deve corresponder ao valor de mercado após o abatimento do saldo devedor atual.	Perito Fls. 594-610
O imóvel está localizado na Zona Urbana do município de Taubaté na Av. João Ramalho nº495, Quiririm. O imóvel dista aproximadamente 5 km do centro do município, tomando-se como referencial a Praça Dom Epaminondas.	
A unidade encontra-se em bom estado de conservação necessitando de reparos entresimples e importante	
Localização	Folhas
Avenida Joao Ramalho, 495, Torre 1, Apto. 11, Residencial Novo Horizonte, CEP 12042-303, Taubaté – SP	
Depositário	Folhas
Rosilene Dias Galvão	
Ônus/Gravames	Folhas
Consta na AV.1 RESTRIÇÕES o imóvel desta, bem como seus frutos e rendimentos serão mentidos sob a propriedade fiduciária do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL e não se comunicam com o patrimônio do BANCO DO BRASIL S/A. R.4 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL FAR, representado pelo BANCO DO BRASIL S.A. AV.5 PENHORA expedida nestes autos.	matrícula

DÉBITOS			
Valor Exequendo	Data	Folhas	Responsável
R\$33.683,39	Set/2025	635-637	Produto da arrematação
Débito Tributário	Data	Folhas	Responsável

Em consulta ao site do município, constam débitos fiscais no valor de R\$2.318,81, e inscritos em dívida ativa no valor de R\$1.359,93.	Out/2025		Produto da arrematação
Débito condominial	Data	Folhas	Responsável
Débito exequendo			
Crédito fiduciário e/ou hipoteca	Data	Folhas	Responsável
R\$72.466,21	Ago/2025	629-63 0	Arrematante