

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

PROCESSO	0020662-78.2015.8.26.0577
COMARCA	7ª Vara Cível de São José dos Campos/SP
NATUREZA	Cumprimento de Sentença – despesas Condominiais
NOME DO JUIZ	Emerson Norio Chinen

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL

Exequente	Advogado(a)	Folhas
<p>CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA (CNPJ: 05.415.389/0001-50)</p> <p><i>Endereço: R. Ângelo Galo, 188 - Vila Sao Geraldo, São José dos Campos - SP, 12213-823.</i></p>	<p>Graziela de Souza Manchini (OAB/SP 159754)</p>	01
Executado	Advogado(a)	Folhas
<p>VALMIR XAVIER DA SILVA (CPF: 109.861.298-10)</p> <p><i>Endereço: R. Ângelo Galo, 255 - CASA 118 - Vila Sao Geraldo, São José dos Campos - SP, 12213-220</i></p>	NÃO POSSUI	72
Terceiros interessados	Advogado(a)	Folhas
<p>Caixa Economica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04)</p> <p><i>Endereço: ST SETOR SBS, S/N , Complemento: QUADRA 4 BLOCO A, CEP 70092900, ASA SUL, Brasilia/DF</i></p>	<p>Rogério Santos Zacchia (OAB/SP 218.348)</p> <p>Jorge Donizeti Sanchez (OAB/SP 73055)</p>	

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

Citação pessoal do Executado	Fls. 12
Intimação da sentença	Fls. 12
Certidão de Trânsito em Julgado	Fls. XX
Intimação de Cumprimento de Sentença/Execução extrajudicial	Fls. 12

INFORMAÇÕES DA PENHORA, AVALIAÇÃO E PRACEAMENTO

Determinação da Penhora	Fls. 30
Intimação da penhora	Fls. 72/74

Avaliação do bem	Folhas
R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), avaliado em setembro/2020	Fls. 123/153
Valor da avaliação atualizado (Tabela Prática TJSP): R\$ 217.988,27 (duzentos e dezessete mil, novecentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos) para abr/2025	
Intimação da avaliação	Fls.273 - não verifiquei intimação do executado
Impugnação ao cumprimento de sentença	Fls. xx
Homologação da avaliação	Fls. 278/2880
Determinação do praxeamento do bem	Fls. 627
Percentual mínimo 1ª praça	100%
Percentual mínimo em 2ª praça	70%

DO BEM

Descrição do bem	Folhas
DO BEM: CASA Nº 118, INTEGRANTE DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BOA ESPERANÇA”, SITUADO NA RUA ÂNGELO GALO, Nº 255, NO BAIRRO DO ALTO DA PONTE, DESTA CIDADE, COMARCA E CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP. , contendo a área útil de 51,840ms ² , área de quintal, jardim e estacionamento de 40,500ms ² ., área comum coberta de 0,473ms ² ., área comum descoberta de 91,995ms ² ., encerrando a área de 184,808ms ² ., correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,8333%, equivalente a 158,888ms ² . Cadastro Municipal: 23.0073.0003.0118 Matrícula 45075 do 2º CRI de São José dos Campos/SP	matrícula
Informações complementares	Emissor
O Condomínio Residencial Boa Esperança é constituído de unidades habitacionais autônomas compostas por sobrados geminados em ambos os lados. O condomínio possui ainda, salão de festas e portaria com funcionamento 24 horas. O imóvel paradigma em questão é constituído de uma edificação assobradada geminada, composto por sala, cozinha, 2 dormitórios, banheiro social, área de serviço com lavanderia e banheiro, quintal e 1 vaga de garagem. A CASA nº 118 é localizada no Condomínio Residencial Jardim Boa Esperança, com acesso pela Rua Marcelo de Faria, nº 55, loteamento Recanto do Caeté. - De acordo com as fls. 157/270, a Caixa Econômica Federal cedeu os direitos e obrigações da hipoteca do referido imóvel para a Empresa Gestora de Ativos – EMGEA, CNPJ 04.527.335/0001-13, Localizada no Setor Bancário Sul – SBS, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª Subloja, em Brasília – DF.	Perito
Localização	Folhas
Rua Ângelo Galo, nº 255, CASA 118, Alto da Ponte, São José dos Campos/SP, CEP 12213-220	

Depositário VALMIR XAVIER DA SILVA	Folhas 30
Ônus/Gravames AV. 01 – HIPOTECA em favor de Caixa Econômica Federal. AV. 02 - PENHORA derivada dos autos nº 1008673-19.2019.8.26.0577, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São José dos Campos/SP. AV. 03 - PENHORA EXEQUENDA.	Folhas MATRÍCULA

DÉBITOS			
Valor Exequendo	Data	Folhas	Responsável
R\$ 110.051,59	03/2025	625/626	Produto da arrematação
Débito Tributário	Data	Folhas	Responsável
Conforme fls. 506/508, há débitos fiscais no valor de R\$ 3.084,35 (três mil, oitenta e quatro reais e trinta e cinco centavos) em abril/2023.	Abril/2023	506/508	Produto da arrematação
Débito condominial	Data	Folhas	Responsável
Débito exequendo			
Crédito fiduciário e/ou hipoteca	Data	Folhas	Responsável
R\$ 235.450,72	dezembro/2023	555	