

**ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL**

<b>AÇÃO</b>	<b>PROCESSO</b>
Execução de título extrajudicial	Digital

<b>JUÍZO - COMARCA</b>	<b>NÚMERO DO PROCESSO</b>
4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP	1012031-13.2017.8.26.0625

<b>NOME JUIZ</b>	Dr. Marcos Alexandre Santos Ambrogi
------------------	-------------------------------------

<b>REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR</b>	<b>FOLHA(S)</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
<b>Fabiana Satiro de Souza</b> , CPF nº 221.058.048-02 Rua Lincoln de Albuquerque, nº 242 – apto 141, no Bairro de Perdizes, CEP 05004-010, São Paulo/SP <b>Advogada: Elisabete Silva de Andrade, OAB/SP nº 149.941</b>	XX	XX
<b>Eduardo Giamei Galera</b> , CPF nº 297.605.658-70 Rua Lincoln de Albuquerque, nº 242 – apto 141, no Bairro de Perdizes, CEP 05004-010, São Paulo/SP <b>Advogada: Elisabete Silva de Andrade, OAB/SP nº 149.941</b>		

<b>REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU</b>	<b>FOLHA(S)</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
<b>Tc Empreendimentos e Incorporações 01 Ltda.</b> , CNPJ nº 17.425.003/0001-70, na pessoa de seu representante legal Rua Gabriel Ortiz Monteiro, nº 201, Bairro Monção, Taubaté/SP, CEP 12.060-300 <b>Advogado: Bruno Candido Pimenta, OAB/SP nº 280.514</b>	Citação fls. 79	Intimação da penhora fls. 350
<b>Leticia de Almeida Sousa Caro Villagra</b> , CPF nº 042.638.787-28 Rua General Edgard Monteiro Sampaio, 455, Chacaras Catagua, Taubaté – SP, CEP 12093-460 <b>Advogado: N/C</b>	Inclusão ante a procedência do incidente de desconsideração da PJ	Citação fls. 201
<b>Trade Incorporação e Empreendimentos Imobiliários</b> , CNPJ nº 10.403.447/0001-65, na pessoa de seu representante legal Rua General Edgard Monteiro Sampaio, 455 - Chacaras Catagua, CEP 12093-460 - Taubaté-SP <b>Advogado: N/C</b>	Inclusão ante a procedência do incidente de desconsideração da PJ	Citação fls. 244

<b>TERCEIROS INTERESSADOS</b>	<b>FOLHA(S)</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
<b>Prefeitura Municipal de Taubaté</b> , CNPJ nº 45.176.005/0001-08, na pessoa de seu representante legal	XX	XX

Av. Tiradentes, 520 - Centro, Taubaté - SP, CEP 12030-180		
<b>Ocupante do imóvel</b> Rua Gabriel Ortiz Monteiro, nº 181, Bairro Areão – Taubaté/SP– CEP: 12060-300		
<b>Cid Ougaske</b> , CPF nº 39.791.698-12 Rua Vitorio Vilarta, nº 118, Independência, Taubaté, CEP 12031-190 <b>Advogada: Fabiane Rodrigues da Silva, OAB/SP nº 352.579</b>		
<b>Embargos à execução nº 1014717-75.2017.8.26.0625, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>Processo nº 0001779-94.2019.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>Processo nº 0010933-36.2018.5.15.0009, da 1ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP.</b>		
<b>autos nº 0003178-95.2018.8.26.0625, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 0000754-85.2018.8.26.0224, da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP</b>		
<b>autos nº 0013216-27.2019.8.26.0625, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 0004486-35.2019.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 0000176-49.2020.8.26.0625, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 0009355-07.2020.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 0002207-08.2021.8.26.0625, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 1004524-93.2020.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 1012417-43.2017.8.26.0625, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 0003986-95.2021.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 1009338-80.2022.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 1010086-15.2022.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP</b>		
<b>autos nº 0000646-79.2021.8.26.0323, da Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Lorena/SP</b>		

<b>TERMO(S) DE PENHORA</b>	<b>FOLHA(S)</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Expedido em 27/03/2018 – veículo Amarok	132/134	Ok
Expedido em 01/10/2021 - imóvel	345	Ok

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)	FOLHA(S)
<p>Terreno designado "ÁREA A", com 3.775,13m<sup>2</sup> e respectiva Incorporação com 18.315,91m<sup>2</sup> de área construída, situado no Bairro da Monção, na Cidade e Comarca de Taubaté, com a seguinte descrição: partindo do ponto 2, que se localiza na esquina com a Rua Gabriel Ortiz Monteiro e a passagem de pedestres sem denominação e sem oficialização, segue em reta até o ponto 3, com a distância de 52,14m e rumo de 27°41'11"SE, confrontando com a passagem de pedestres sem denominação e sem oficialização, do ponto 3 deflete à direita comum ângulo interno de 97°31'00" e segue em reta até o ponto 9, com a distância de 68,00m e rumo de 54°47'49"SW, confrontando com o campo de futebol Municipal Arnaldo Soares Belo, do ponto 9 deflete à direita e segue em reta até o ponto 8, com distância de 53,92m e rumo de 35°12'11"NW, confrontando com a área B e finalmente, do ponto 8 deflete à direita e segue em reta até o ponto 2, com a distância de 74,86m e rumo de 56°27'45"NE, confrontando com a Rua Gabriel Ortiz Monteiro, sendo assim, fechado a área AS no ponto 2 início da descrição com um ângulo interno de 84°90'00'.</p> <p><b>Cadastro Municipal nº 5.1.068.369.001. Matrícula nº 99.623 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP.</b></p>	425/440

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)	EMISSOR
<p>Conforme consta às fls. 418/424, nos moldes do R-7, houve incorporação do imóvel para construção do empreendimento "CONDOMÍNIO SINGLE LIFE RESIDENCE", com destinação comercial e residencial, totalizando a área construída de 18.315,91m<sup>2</sup>. O empreendimento é constituído por 03 blocos de apartamentos residenciais, totalizando 224 unidades habitacionais autônomas, com 01 vaga de garagem por unidade. Possui também 01 bloco de lojas comerciais, composto por 04 lojas, e 01 vaga de garagem por loja. As unidades comerciais possuem área de 81,53m<sup>2</sup>, compostas por 1 salão e 2 banheiros. O projeto do condomínio contempla ainda portaria, salão de jogos e salão de festas, brinquedoteca e salão de festas, academia de ginástica, além disso as torres residenciais do empreendimento dispõem de elevadores, contudo as obras do empreendimento Condomínio Single Life Residence encontram-se inacabadas. Composição dos apartamentos das Torres 1 e 3 – 1º ao 17º pavimento – 04 (quatro) apartamentos tipo, com área de 57,79m<sup>2</sup>, composto por 01 (um) dormitório, banheiro, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço e varanda. 18º Pavimento e Cobertura – 04 (quatro) apartamentos duplex, com área de 84,45m<sup>2</sup>, composto por 02 (dois) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço, varanda e solarium. A composição dos apartamentos da Torre 2 – 1º ao 19º Pavimento – 04 (quatro) apartamentos tipo, com área de 57,79m<sup>2</sup>, composto por 01 (um) dormitório, banheiro, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço e varanda. 20º Pavimento e Cobertura – 04 (quatro) apartamentos duplex, com área de 84,45m<sup>2</sup>, composto por 02 (dois) dormitórios sendo 01 (uma) suíte, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço, varanda e solarium. As</p>	Edital da Alfa Leilões

edificações inacabadas correspondentes às Torres de Apartamentos 01 e 02, bem como ao Bloco Comercial, encontram-se necessitando de reparos simples. Para efeitos de enquadramento de padrão construtivo, de acordo com as especificações do IBAPE/SP (versão 2017), as Torres de Apartamentos 01 e 02 enquadram-se no Padrão Construtivo Apartamento Padrão Médio (com elevador). Já o Bloco Comercial, enquadra-se no Padrão Construtivo Escritório Padrão Médio (sem elevador).	
--	--

<b>LOCALIZAÇÃO DO BEM</b>
Rua Gabriel Ortiz Monteiro, nº 181, Bairro Areão – Taubaté/SP– CEP: 12060-300

<b>DEPOSITÁRIO(S)</b>	<b>FOLHA(S)</b>
Tc Empreendimentos e Incorporações 01 Ltda	345

<b>ÔNUS E GRAVAMES</b>
Consta na R. 7, INCORPORAÇÃO do Condomínio Single Life Residence. Consta na AV. 8, PENHORA derivada dos autos nº 0001779-94.2019.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 9, PENHORA derivada dos autos nº 0003178-95.2018.8.26.0625, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 10, PENHORA derivada dos autos nº 0000754-85.2018.8.26.0224, da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP. Consta na AV. 11, PENHORA derivada dos autos nº 0013216-27.2019.8.26.0625, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 12, PENHORA derivada dos autos nº 0004486-35.2019.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 14, PENHORA derivada dos autos nº 0000176-49.2020.8.26.0625, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 15, PENHORA derivada dos autos nº 0009355-07.2020.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 16, PENHORA derivada dos autos nº 0002207-08.2021.8.26.0625, da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 17, PENHORA derivada dos autos nº 1004524-93.2020.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 18, PENHORA EXEQUENDA. Consta na AV. 19, PENHORA derivada dos autos nº 1012417-43.2017.8.26.0625, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 20, INDISPONIBILIDADE e na AV. 21, PENHORA, ambas derivadas dos autos nº 0010933-36.2018.8.15.0009, da 1ª Vara do Trabalho de Taubaté/SP, cuja penhora no rosto dos autos encontra-se às fls. 449/451. Consta na AV. 23, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA derivada dos autos nº 0003986-95.2021.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 24, INDISPONIBILIDADE derivada dos autos nº 1009338-80.2022.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 25, INDISPONIBILIDADE derivada dos autos nº 1010086-15.2022.8.26.0625, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP. Consta na AV. 26, PENHORA derivada dos autos nº 0000646-79.2021.8.26.0323, da Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Lorena/SP. Há a infomação às fls. 369/370 de que nos autos do processo nº 0001779-94.2019.8.26.0625, da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Taubaté/SP há a penhora e avaliação do mesmo imóvel aqui penhorado.

<b>DÉBITO(S) FISCAL(IS)</b>
R\$ XXXXXXXX (em XX/XX) (Impostos, multas e taxas).

Não foi possível consultar eventuais débitos incidentes sobre este bem, uma vez que o site da PREFEITURA DE TAUBATÉ informa que a aplicação relativa à consulta de IPTU está indisponível, de modo que fica sob exclusiva responsabilidade do interessado em averiguar tais débitos perante a Municipalidade.

<b>VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)</b>	<b>FOLHA(S)</b>
R\$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais) (em fevereiro/2024).	546/552
Valor atualizado: R\$ 11.794.769,99 (onze milhões, setecentos e noventa e quatro mil, setecentos e sessenta e nove reais e noventa e nove centavos), em março/2024.	Homologação fls. 566

<b>PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)</b>	<b>FOLHA(S)</b>
R\$ 188.721,75 (em agosto/2017).	1/8
R\$ 285.272,61 (em março/2019)	186/187
R\$ 308.842,89 (em março/2020)	245/246
R\$ 437.345,58 (em dezembro/2021)	374
R\$ 510.602,54 (em janeiro/2024)	512

<b>DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)</b>	<b>FOLHA(S)</b>	<b>2ª PRAÇA</b>
Em 26/03/2024. Comissão: 5% - boleto bancário.	566	50%

<b>CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)</b>	<b>FOLHA(S)</b>
Não há.	-