

### ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

<b>PROCESSO</b>	1005381-12.2019.8.26.0032
<b>COMARCA</b>	5° VARA CÍVEL DO FORO DE ARAÇATUBA/SP
<b>NATUREZA</b>	Execução de Título Extrajudicial – DESPESAS CONDOMINIAIS
<b>NOME DO JUIZ</b>	MARCELO YUKIO MISAKA

#### REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL

Exequente	Advogado(a)	Folhas
Condomínio Parque Aloha (CNPJ nº 24.526.489/0001-06) <i>Endereço: Rua Pedro Janser, nº 1086, Monte Carlo - CEP 16071-060, Araçatuba/S P</i>	Adriano da Trindade (OAB/SP 274520)	02
Executado	Advogado(a)	Folhas
Marcelo Justino (CPF 136.940.238-44 )  <i>Endereço: Rua Pedro Janser,1086, Bloco 12 Apartamento 203, Monte Carlo, CEP 16071-060, Aracatuba – SP</i>	NÃO POSSUI	02
Terceiros interessados	Advogado(a)	Folhas
Banco do Brasil S/A (CNPJ 00.000.000/0001-91)  <i>Endereço: SAUN – Quadra 5 – Lote B – Ed. Banco do Brasil – 3o andar –, S/N, Centro Brasília-DF, CEP 70040-912</i>	NÃO POSSUI	243

#### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

Citação pessoal do Executado	Fls. 97 - AR
Intimação da sentença	Fls. XX
Certidão de Trânsito em Julgado	Fls.XX
Intimação de Cumprimento de Sentença/Execução extrajudicial	Fls. 97

#### INFORMAÇÕES DA PENHORA, AVALIAÇÃO E PRACEAMENTO

Determinação da Penhora	Fls. 210/221
Intimação da penhora	Fls. 240
<b>Avaliação do bem</b>	<b>Folhas</b>

R\$ 112.375,00 (cento e doze mil, trezentos e setenta e cinco reais) para 10/2023	Fls. 361/391
VALOR AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 121.501,86 (cento e vinte e um mil, quinhentos e um reais e oitenta e seis centavos) para 05/2025	

<b>Intimação da avaliação</b>	Fls. 411/440
<b>Impugnação</b>	Fls. XX
<b>Homologação da avaliação</b>	Fls.448
<b>Determinação do praxeamento do bem</b>	Fls. 448
<b>Percentual mínimo 1º praça</b>	100%
<b>Percentual mínimo 2º praça</b>	60%

#### DO BEM

Descrição do bem	Folhas
<p>Direitos que o executado possui sobre imóvel: Apartamento nº 203 do Bloco 12, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, do empreendimento denominado “Parque Aloha”, situado na Rua Pedro Janser, esquina com a Rua Ari Barroso, nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, área real total de 91,147 metros quadrados; sendo 43,990 metros quadrados de área real privativa; 10,800 metros quadrados de área real de uso comum de divisão não proporcional; 36,357 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002388888, cabendo-lhe uma (01) vaga de garagem sob nº 113, com a posição descoberta livre, para estacionamento de veículo do tipo passeio, localizada no térreo ou 1º pavimento. O terreno onde se assenta o edifício encerra a área de 23.475,77 m².</p> <p>Matrícula no CRI de Araçatuba: n.º 107.361</p> <p>Inscrição no cadastro municipal: n.º 4.12.00.15.0020.0177.01.00</p>	MATRÍCULA

Informações complementares	Emissor
<p>. O Bloco nº 12 é composto por quatro pavimentos, com quatro apartamentos em cada andar, totalizando 16 unidades residenciais. Cada unidade dá direito ao uso de uma vaga de garagem para automóvel, situada sob o nº 113, em posição descoberta e livre.</p> <p>O apartamento avaliado dispõe de: uma sala de estar; dois dormitórios; cozinha; um banheiro social e não possui elevador.</p> <p>As alvenarias de elevação são executadas em blocos, revestidos com reboco e pintados à base de tinta látex sobre massa corrida. O forro é constituído por laje de concreto pré-moldada no local. Os pisos internos são de cerâmica comercial em tom claro. As paredes internas do banheiro e da cozinha são revestidas com cerâmica até a metade de sua altura. As esquadrias são de alumínio com vidros, e as portas internas de madeira envernizada. Toda circulação interna do edifício possui piso cimentado e desempenado liso na cor cinza. Os abrigos para veículos contam com cobertura e piso de concreto estruturado.</p>	Perito Fls. 361/391

Localização	Folhas
Rua Pedro Janser,1086, Bloco 12 Apartamento 203, Monte Carlo, CEP 16071-060, Araçatuba – SP	361/391

Depositário	Folhas
Marcelo Justino, CPF 136.940.238-44, RG 254388358.	221

**Ônus/Gravames**

Consta na **R.02. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Branco do Brasil S.A. (00.000.000/0001-91);  
Consta na **Av. 04. PENHORA EXEQUENDA**

**Folhas**

MATRÍCULA

DÉBITOS			
Valor Exequendo	Data	Folhas	Responsável
R\$ 5.052,83	07/2022	251	Produto da arrematação
Débito Tributário	Data	Folhas	Responsável
Não foi possível a consulta perante o site da Prefeitura , motivo que se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos	xx	XX	Produto da arrematação
Débito condominial	Data	Folhas	Responsável
Débito exequendo	07/2022	251	Produto da arrematação
Crédito fiduciário e/ou hipoteca	Data	Folhas	Responsável
R\$ 103.078,55	05/2023	339	Arrematante