

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

PROCESSO	0001507-69.2019.8.26.0506
COMARCA	10ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto
NATUREZA	Cumprimento de sentença - despesas condominiais
NOME DO JUIZA	Rebeca Mendes Batista

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL

Exequerente	Advogado(a)	Folhas
Condominio Residencial Alto da Boa Vista Moema, CNPJ:66990680000146, Endereço: Av. Camuru, 2600, Alto da Boa Vista, Ribeirão Preto-SP, CEP 14030-904	Matheus Couto Benedetti OAB/SP 232.262	13
Executado	Advogado(a)	Folhas
Maria Augusta Souza Garcia, CPF: 159.979.228-12, Endereço: Rua João Nutti, 155, apto 16, Jd Mosteiro, Ribeirão Preto-SP	Marcos Augusto Carboni OAB/SP 220.222	93
Terceiros interessados	Advogado(a)	Folhas
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ: 00.360.305/0001-04, Endereço: Setor Bancario Sul, 34, quadra 04 - Bloco A, Asa Sul Brasilia-DF CEP 70092-900	Marina Emilia Baruffi Valente Izabel OAB/SP N.º 109.631	192-193
IPESP - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ:61024170000109, Endereço: Av. Rangel Pestana, 300, SéSão Paulo-SP CEP 01017-911	Cristina Ramos de Oliveira OAB/SP Nº 107.931	

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

Citação pessoal do Executado	Fls. 87
Intimação da sentença	Fls. 128-129
Certidão de Trânsito em Julgado	Fls. 130
Intimação de Cumprimento de Sentença/Execução extrajudicial	Fls. 135

INFORMAÇÕES DA PENHORA, AVALIAÇÃO E PRACEAMENTO

Determinação da Penhora	Fls. 165-166
Intimação da penhora	Fls. 168
Avaliação do bem R\$186.189,80 (cento e oitenta e seis mil, cento e oitenta e nove reais e oitenta centavos) fev/2024.	Folhas Fls.263-267
Avaliação atualizada do bem R\$ 199.805,41(cento e noventa e nove mil, oitocentos e cinco reais e quarenta e um centavos), em Out/2025.	
Intimação da avaliação	Fls. 272

Impugnação	
Homologação da avaliação	Fls. 299-302
Determinação do praxeamento do bem	Fls. 299-302
Percentual mínimo em 2º praça	50%

DO BEM	
Descrição do bem	Folhas
IMÓVEL: O apartamento nº 21 do Bloco nº 3, padrão B, situado nesta cidade, no condomínio denominado "Residencial Alto da Boa Vista", na Avenida Caramuru, nº 2.600, localizado no segundo andar, possui uma área privativa real de 57,36 metros quadrados, uma área comum real de 102,875 metros quadrados, dos quais 7,09 metros quadrados correspondem a áreas cobertas e o restante a áreas descobertas, já incluídos 18,24 metros quadrados correspondentes a uma vaga para estacionamento de automóvel de passeio individual e indeterminada, perfazendo uma área total real de 160,235 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,5193, correspondentes a 100,418 metros quadrados do terreno, confrontando pela frente e do lado direito com áreas verdes do condomínio, pelo lado esquerdo, com as casas destacadas, hall de circulação do pavimento e com recuo da área de entrada do respectivo bloco; e, pelos fundos, com o apartamento nº 22. Cadastrado em maior área na Prefeitura Municipal local sob o nº 73.772. Matrícula nº 75.750 do 1º CRI de Ribeirão Preto-SP. Inscrição Municipal 171684.	matrícula
Informações complementares	Emissor
O apartamento avaliando está localizado na Av. Caramuru, na cidade de Ribeirão Preto/SP. O edifício onde se encontra o apartamento avaliando é composto por 12 blocos, com 16 apartamentos cada, totalizando em 192 apartamentos, possuindo o pavimento térreo e mais 3 pavimentos/andares. O entorno onde está localizado o imóvel possui imóveis residenciais e comerciais com padrão construtivo de acabamento variando entre simples a superior. Trata-se de bairro com alta densidade demográfica. Descrição interna do imóvel: Segundo a descrição do Síndico do Edifício (Sr. Antonio), o apartamento possui uma sala, 02 dormitórios, 01 banheiro, uma cozinha com área de serviço, e uma vaga de garagem descoberta. Na área comum do Condomínio Residencial Alto da Boa Vista Moema situa-se portaria 24 horas, salão de festas, área de churrasqueira, piscina e outros.	Perito Fls. 228
Localização	Folhas
Avenida Caramuru, nº 2.600, Ribeirão Preto-SP.	matrícula
Depositário	Folhas
Maria Augusta Souza Garcia	Fls.165-166
Ônus/Gravames	Folhas
R.7 - HIPOTECA em favor de IPESP - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO; Av.8 - PENHORA nº583.53.2005.026351-2 da 1ª Varada Fazenda Pública de Ribeirão Preto-SP; Av.9 - PENHORA nº6991/05 da 2ª Varada Fazenda Pública de Ribeirão Preto-SP; Av.10 - PENHORA nº0041081222007 do 1º Ofício Cível de Ribeirão Preto-SP; Av.11 - PENHORA exequenda; Av.12 - PENHORA nº 0008573-37.2018.8.26.0506 da 1ª Vara Cível de Ribeirão Preto-SP.	matrícula

DÉBITOS

Valor Exequendo	Data	Folhas	Responsável
R\$ 30.266,28	Set/2024	287	Produto da arrematação
Débito Tributário	Data	Folhas	Responsável
R\$ 3.163,43			
Débito condominial	Data	Folhas	Responsável
Débito exequendo			
Crédito fiduciário e/ou hipoteca	Data	Folhas	Responsável
Não informado pela credora hipotecária IPESP - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, sendo necessária a intimação para eventual apuração.			