

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

PROCESSO	0013612-49.2025.8.26.0577 (processo principal 1028697-29.2023.8.26.0577)
COMARCA	3ª Vara Cível de São José dos Campos-SP
NATUREZA	Ação de extinção de condomínio
NOME DO JUIZ	Luís Mauricio Sodré de Oliveira

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL		
Exequerente	Advogado(a)	Folhas
Adão Pereira De Oliveira, CPF nº 687.100.703-20, Endereço: Rua Benedicto Antônio de Araújo, nº 60, Campos de São José, em São José dos Campos, CEP 12226-510	Roosevelt Soares De Souza Filho, OAB/SP 403.014	8
Executado	Advogado(a)	Folhas
Maria Auxiliadora Sobrinho Pereira, CPF nº 710.928.973-72, Endereço: Rua Benedicto Antônio de Araújo, nº 60, Campos de São José, em São José dos Campos, CEP 12226-510	Jennifer Melo Gomes, OAB/SP nº. 255.519	26
Terceiros interessados	Advogado(a)	Folhas

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS	
Citação pessoal do Executado	Fls. 53 (proc.principal)
Intimação da sentença	Fls. 317 (proc.principal)
Certidão de Trânsito em Julgado	Fls. 319 (proc.principal)
Intimação de Cumprimento de Sentença/Execução extrajudicial	Fls. 20

INFORMAÇÕES DA PENHORA, AVALIAÇÃO E PRACEAMENTO	
Determinação da Penhora	
Intimação da penhora	
Avaliação do bem - Lote 1 R\$222.879,00 (duzentos e vinte e dois mil, oitocentos e setenta e nove reais) em mar/2024.	Folhas Fls. 96-173 do processo principal 1028697-29.2 023.8.26.0577
Avaliação atualizada do bem - Lote 1 R\$239.145,78 (duzentos e trinta e nove mil, cento e quarenta e cinco reais e setenta e oito centavos) em Nov/2025.	Fls. 256-264 do processo principal 1028697-29.2 023.8.26.0577
Avaliação do bem - Lote 2 R\$633.632,00 (seiscentos e trinta e três mil, seiscentos e trinta e dois reais) em Abr/2025.	

Avaliação atualizada do bem - Lote 2

R\$ 679.711,01 (seiscentos e setenta e nove mil, setecentos e onze reais e um centavo).

Intimação da avaliação	Fls.267 (proc.principal)
Impugnação	Fls.22-25
Homologação da avaliação	
Determinação do praxeamento do bem	Fls. 48-50
Percentual mínimo em 2º praça	80%

DO BEM - LOTE 1

Descrição do bem	Folhas
UM LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, com a área de 300,00 m². sob n. 13 (treze) da quadra n. 30 (trinta), do loteamento denominado "CAMPOS DE SÃO JOSÉ", desta cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Vinte e dois (22), de sua situação, igual medida nos fundos, onde divisa com o lote n. 06 (seis), por 25,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, divisando de um lado com o lote n. 14 e de outro lado com o lote n. 12 todos da mesma quadra.-. Cadastro Municipal n.80.0130.0029.0000 e 80.0130.0030.0000. Matrícula n. 107.127 do CRI de São José dos Campos/SP.	matrícula

Informações complementares	Emissor
O local onde está situado o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal. Área total do lote: 150 m². Área Privativa Construída: 70,43 m². Divisão Interna (casa): Piso Térreo: Sala 1 ambiente, circulação, cozinha; 2 dormitórios, área de serviço, garagem coberta, quintal; Piso Superior: cozinha, wc social, 1 dormitório; Sub-Solo: cozinha, 2 dormitórios, wc social, 1 sala, quintal. Imóvel com necessidade de reparos importantes.	Perito Fls. 96-173 (proc.principal)

Localização	Folhas
Rua Benedicto Antonio de Araújo, 60 - lote 13P – quadra 30 - Campos de São José, São José dos Campos - SP, CEP: 12226-510.	Fls. 96-173

Depositário	Folhas
--------------------	---------------

Ônus/Gravames	Folhas
Não há	

DO BEM - LOTE 2

Descrição do bem	Folhas
O TERRENO sem benfeitorias, com área de 210,00 metros quadrados, constituído por parte do lote nº 16, da quadra 15, situado com frente para a Rua Pastor José Ferreira Rito, do loteamento denominado CAMPOS DE SÃO JOSÉ, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00 metros de frente para a Rua Pastor José Ferreira Rito, 21,00 metros pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o remanescente do lote nº 16, 21,00 metros pelo lado esquerdo, com uma viela e 10,00 metros nos fundos, com parte do lote nº 06. Cadastro Municipal n. 80.0115.0020.0000. Matrícula n.159.865 do 1º São José dos Campos/SP.	matrícula

Informações complementares	Emissor
Terreno composto com duas edificações; Casa n.179 e Casa n.181. O local onde estão situados os imóveis avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.	Perito Fls. 256-264 (proc.principal)
Localização	Folhas
Rua Pastor José Ferreira Rito, nº 179 e nº 181, lote 16P, quadra 15, Campos de São José, São José dos Campos, SP. CEP: CEP: 12226-520	256-264
Depositário	Folhas
Ônus/Gravames	Folhas
Não há	

DÉBITOS			
Valor Exequendo	Data	Folhas	Responsável
Não há por se tratar de extinção de condomínio.			
Débito Tributário	Data	Folhas	Responsável
Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos.			
Débito condominial	Data	Folhas	Responsável
Crédito fiduciário e/ou hipoteca	Data	Folhas	Responsável