

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

PROCESSO	1007400-55.2019.8.26.0625
COMARCA	4ª Vara Cível do Foro de Taubaté-SP
NATUREZA	Despesas Condominiais
NOME DO JUIZ	Helio Aparecido Ferreira de Sena

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL		
Exequerente	Advogado(a)	Folhas
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN TOWER (CNPJ nº 53.321.964/0001-06), Endereço: Avenida Tiradentes, nº 477, Jardim das Nações, cidade de Taubaté-SP, CEP 12030-180.	SIZENANDO VELLOSO DA SILVA JUNIOR OAB/SP 327.606 LUIZ EDUARDO MARCHTEIN OAB/SP 272.944	944-945
Executado	Advogado(a)	Folhas
ESPÓLIO DE NELSON RODRIGUES, invte: Thiago André Rodrigues (CPF nº 221.087.298-79), Endereço: Rua João Cabral de Melo Neto, nº 20, Campos do Conde 2, Castelo Louvre, CEP: 12120-000, Tremembé/SP	Paulo Sérgio Silva Lopes OAB/SP nº 103.347	211
ALEXANDRE H. RODRIGUES (CPF: 278.307.778-70) endereço: Av. Tiradentes nº 477, apto 153 - Centro, Taubaté-SP, CEP: 12030-180		
Terceiros interessados	Advogado(a)	Folhas
CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA. (CNPJ nº 51.665.396/0001-27), Endereço: Av. Nove de Julho nº 95, Sala 94, CEP: 12243-000, Vila Adyana, São José dos Campos/SP CLEBER WILSON CORDOBA DE LIMA (CPF: 400.729.838-68), LUIZ ANTONIO SABONGE (CPF: 336.065.368-87), JOSE DE ARAUJO NASCIMENTO (RG: 11.538.100), Endereço: João Teixeira Coelho, 78, Vila São José, São Bernardo do Campo-SP MARIO ROBERTO REDONDO (CTPS 019432 SÉRIE 288A.), Endereço: Rua Jacupiranga 340, apto D-4, Camilópolis, Santo André-SP.	FERNANDO DE ANGELIS GOMES OAB/SP 213.682 EDSON MORENO LUCILLO OAB/ SP 77.761	1024, 1235

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS	
Citação pessoal do Executado	

Intimação da sentença	
Certidão de Trânsito em Julgado	
Intimação de Cumprimento de Sentença/Execução extrajudicial	Fls. 161

INFORMAÇÕES DA PENHORA, AVALIAÇÃO E PRACEAMENTO

Determinação da Penhora	Fls. 1057
Intimação da penhora	Fls. 1061
Avaliação do bem	Folhas
R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) em Set/2025.	Fls.
Avaliação atualizada do bem	1304-1324
R\$1.714.012,17 (um milhão, setecentos e quatorze mil e doze reais e dezessete centavos), em Jan/2026.	
Intimação da avaliação	Fls. 1333-1334
Impugnação	
Homologação da avaliação	Fls. 1340
Determinação do praceamento do bem	Fls. 1340
Percentual mínimo em 2ª praça	60%

DO BEM

Descrição do bem	Folhas
APARTAMENTO nº 153 (duplex) , localizado no 15º Pavimento, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN TOWER, situado na Avenida Tiradentes, nº 477, nesta cidade, com a área privativa de 307,675m2, sendo 222,74m2 de área coberta padrão, 31,05m2 correspondente às vagas de garagens nºs 153-A, 153-B e 153-C, e 1,75m2 correspondente ao depósito 153, localizados no subsolo; e 52,180m2 de área coberta de padrão diferente; área comum de 119,532m2; área total de 427,207m2, correspondendo-lhe a uma fração ideal no terreno de 2,508590%, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob BC nº 1.1.015.002.060. Matrícula nº 79.420 do CRI de Taubaté-SP.	matrícula
Informações complementares	Emissor
Trata-se de apartamento residencial de padrão alto, tipo duplex, com idade real de 25 anos e aparente de 35 anos, em razoável estado de conservação, entre regular e reparos simples. Com área privativa de 307.675m2, sendo: 222,74m2 área coberta, 31,05m2 correspondente a duas vagas de garagem, 1,705m2 de depósito, 52,180m2 de área coberta diferente(varanda) e área comum 119,532m2 de área comum. Com dois dormitórios, banheiro, cozinha, sala, dormitório de funcionário, lavabo, área de serviço e halls. Na parte superior, duas suítes, sala, escritório, banheiro externo, churrasqueira e varanda descoberta. Originalmente havia um dormitório com banheiro na parte baixa que foi alterada para ampliação da sala. Ainda, há sacadas, 2 vagas de garagem e depósito.	Perito Fls. 1309
Localização	Folhas
Av. Tiradentes nº477, Taubaté- Centro, nº153 do 15º Andar do Condomínio Gren Tower, CEP: 12030-180.	
Depositário	Folhas
Thiago André Rodrigues	1058

Ônus/Gravames

Av.2 PREMONITÓRIA nº 1007400-55.2019.8.26.0625 da 4ª Vara Cível de Taubaté-SP;
Av.4 PENHORA exequenda.

Folhas

matrícula

DÉBITOS			
Valor Exequendo	Data	Folhas	Responsável
R\$248.605,00	Dez/2025	1346	Produto da arrematação
Débito Tributário	Data	Folhas	Responsável
R\$ 540.861,94	Jan/2026	XX	Produto da arrematação
Débito condominial	Data	Folhas	Responsável
Débitoe exequendo			Arrematante
Crédito fiduciário e/ou hipoteca	Data	Folhas	Responsável