

## ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

<b>PROCESSO</b>	1017449-03.2022.8.26.0577
<b>COMARCA</b>	3º Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP
<b>NATUREZA</b>	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
<b>NOME DO JUIZ</b>	Luís Mauricio Sodré de Oliveira

### REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL

Exequente	Advogado(a)	Folhas
Condomínio Residencial Cajuru I (CNPJ nº 27.920.059/0001-54) Endereço: Est. Dom José Antônio do Couto, n. 5571 – Cajuru, São José dos Campos/SP - CEP 12.226-789	Daniela Marquini Facchini, OAB/SP 288.706	490
Executado	Advogado(a)	Folhas
Eunice Lidia Silva (CPF nº 412.536.068-54) Endereço: AR fls. 99 Estrada Dom José Antônio do Couto, 5571 – apto. 33 bloco 07 – Cajuru I - São José dos Campos - CEP 12.226-789.	Claudenice Ap. Pereira Araujo, OAB/SP 272.046 -	415-416
Marcus Aurelio Ferreira (CPF nº 334.337.728-78) Endereço: Estrada Dom José Antônio do Couto, 5571 – apto. 33 bloco 07 – Cajuru I - São José dos Campos - CEP 12.226-789.	REVEL	fls. 98
Terceiros interessados	Advogado(a)	Folhas
Caixa Econômica Federal, Setor Bancário Sul, Quatra 4 Lotes 3/4, N/I, Asa Sul Brasília-DF, CEP 70092-900	Samir Abdalla, OAB/PR 31.374	

### INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

<b>Citação pessoal do Executado</b>	107/109
<b>Intimação da sentença</b>	
<b>Certidão de Trânsito em Julgado</b>	
<b>Intimação de Cumprimento de Sentença/Execução extrajudicial</b>	Fls. 106-109

### INFORMAÇÕES DA PENHORA, AVALIAÇÃO E PRACEAMENTO

<b>Determinação da Penhora</b>	Fls. 282
<b>Intimação da penhora</b>	190/191 e 195
<b>Avaliação do bem</b> R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) em outubro/2024.	Folhas Fls. 301-346
<b>Avaliação atualizada do bem</b> R\$ 137.779,60 - JAN/26	
<b>Intimação da avaliação</b>	Fls. 357/358

Tel: 3003-0321

contato@valeroleiloes.com.br

www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

<b>Impugnação</b>	-
<b>Homologação da avaliação</b>	<b>369</b>
<b>Determinação do praceamento do bem</b>	Fls.554-555
<b>Percentual mínimo em 2º praça</b>	60%

<b>DO BEM</b>	
<b>Descrição do bem</b>	<b>Folhas</b>
IMÓVEL: APARTAMENTO nº33, localizado no 03º pavimento da Torre 07, integrante do empreendimento denominado " CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAJURU I" situado na Estrada municipal Dom José Antonio de Couto, nº 5.571, localizado no bairro do Cajuru, desta cidade, comarca de 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 49,960 metros quadrados, área de uso comum de divisão não proporcional de 11,040 metros quadrados, cabendo ao apartamento de direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado, área de uso comum de divisão proporcional e 70,442 metros quadrados, encerrando a área total de 131,442 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,34701034%. Cadastro Municipal: 80.0250.0011.0111	matrícula
<b>Informações complementares</b>	<b>Emissor</b>
Imóvel: Apartamento No 33 – 40 andar – Bloco 07 – Área Privativa = 49,96m2,Matrícula No 246.492 – 1o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – Condomínio Residencial Cajuru I – Estrada Dom José Antônio do Couto, no 5571 – CEP. 12.226-789 – Bairro Recanto do Vale – São José dos Campos/SP. Há informação de que o imóvel se encontra quitado na fls. 251.	Perito Fls. 156-173
<b>Localização</b>	<b>Folhas</b>
Condomínio Residencial Cajuru I - Estrada Dom José Antônio do Couto, 5571 – apto. 33 bloco 07 – Recanto do Vale - São José dos Campos - CEP 12.226-789	
<b>Depositário</b>	<b>Folhas</b>
EUNICE LÍDIA SILVA e MARCUS AURÉLIO FERREIRA	278
<b>Ônus/Gravames</b>	<b>Folhas</b>
Consta na R.03 - Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, em que o contrato se encontra quitado conforme termo de quitação nas fls 253	matrícula

<b>DÉBITOS</b>			
<b>Valor Exequendo</b>	<b>Data</b>	<b>Folhas</b>	<b>Responsável</b>
R\$ 27.030,45 (vinte e sete mil trinta reais e quarenta e cinco centavos) em julho de 2023.	Jul/2023	166-16 7	Produto da arrematação
<b>R\$ 7.983,22</b> (Sete mil novecentos e oitenta e três reais e vinte e dois centavos - em 08/08/2025 relativo ao período de fev/24 a nov/25 - débito extraído do Cumprimento de Sentença, proc. nº 0012069-11.2025.8.26.0577 - às fls. 55)			
<b>Débito Tributário</b>	<b>Data</b>	<b>Folhas</b>	<b>Responsável</b>
SEM DÉBITOS			Produto da arrematação
<b>Débito condominial</b>	<b>Data</b>	<b>Folhas</b>	<b>Responsável</b>

Débito exequendo			
<b>Crédito fiduciário e/ou hipoteca</b>	<b>Data</b>	<b>Folhas</b>	<b>Responsável</b>