

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

PROCESSO	1017449-03.2022.8.26.0577
COMARCA	3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP
NATUREZA	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
NOME DO JUIZ	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, Quarta 4 Lotes 3/4, N/I, Asa Sul Brasília-DF, CEP 70092-900	Samir Abdalla, OAB/PR 31.374	

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

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

Impugnação	-
Homologação da avaliação	369
Determinação do praxeamento do bem	Fls.554-555
Percentual mínimo em 2º praça	60%

DO BEM	
Descrição do bem	Folhas
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
Informações complementares	Emissor
Imóvel: Apartamento No 33 – 4o 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
Localização	Folhas
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	
Depositário	Folhas
EUNICE LÍDIA SILVA e MARCUS AURÉLIO FERREIRA	278
Ônus/Gravames	Folhas
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

DÉBITOS			
Valor Exequendo	Data	Folhas	Responsável
R\$ 27.030,45 (vinte e sete mil trinta reais e quarenta e cinco centavos) em julho de 2023. R\$ 7.983,22 (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)	Jul/2023	166-167	Produto da arrematação
Débito Tributário	Data	Folhas	Responsável
SEM DÉBITOS			Produto da arrematação
Débito condominial	Data	Folhas	Responsável

Débito exequendo			
Crédito fiduciário e/ou hipoteca	Data	Folhas	Responsável