

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

PROCESSO	0017632-49.2018.8.26.0506 (principal nº 1021171-40.2017.8.26.0506)
COMARCA	10ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP
NATUREZA	Ação de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença
NOME DO JUIZ	Rebeca Mendes Batista

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL		
Exequente	Advogado(a)	Folhas
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NICARÁGUA (CNPJ nº 04.730.340/0001-29), Endereço: Rua Rafael Francisco Lippi, nº 431, Bairro Jardim Presidente Dutra-II, Ribeirão Preto/SP, CEP: 14.060-673	Edson Saldanha dos Santos, OAB/SP 464.477	237-238
Executado	Advogado(a)	Folhas
EDSON JOSÉ CANUTO DA SILVA (CPF nº 321.739.808-40), Endereço: Rua Rafael Francisco Lippi, nº 431, APT. Nº 14, Bairro Jardim Presidente Dutra-II, Ribeirão Preto/SP, CEP: 14.060-673	REVEL	26
Terceiros interessados	Advogado(a)	Folhas
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , (CNPJ nº 45.353.307/0001-04), Endereço: SBS QUADRA 4 BLOCO A, 0003, Asa Sul Brasília-DF CEP 70092-900	Marina Emília B. Valente OAB/SP nº 109.631 e-mail rejurp@caixa.gov.br	86/87
Município De Ribeirão Preto (CNPJ: 56.024.581/0001-56) endereço: Rua Américo Brasiliense, 426 - Centro, Ribeirão Preto - SP, CEP: 14015-050.	Vlamir Yamamura Blesio OAB/SP 147.085	

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS	
Citação pessoal do Executado	26
Intimação da sentença	52
Certidão de Trânsito em Julgado	34

Intimação de Cumprimento de Sentença/Execução extrajudicial	42/43
--	--------------

INFORMAÇÕES DA PENHORA, AVALIAÇÃO E PRACEAMENTO

Determinação da Penhora	Fls. 63
Intimação da penhora	Fls. 71/72
Avaliação do bem R\$97.804,78 (noventa e sete mil, oitocentos e quatro reais e setenta e oito centavos), em Fev/2026; OBS: (a) o valor de avaliação dos direitos penhorados deve corresponder ao montante já pago pelo devedor ao credor fiduciário, e (b) o arrematante assumirá a posição de devedor fiduciante perante o credor fiduciário.	Folhas Fls. 261 e 343-344
Intimação da avaliação	
Impugnação	
Homologação da avaliação	
Determinação do praceamento do bem	Fls.335-337
Percentual mínimo em 2º praça	50%

DO BEM

Descrição do bem	Folhas
DIREITOS DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO APARTAMENTO nº 14, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, do Condomínio Edifício “Nicarágua”, do Residencial das Américas, situado nesta cidade, na Rua “2”, nº 431, com uma área total de 100,195 metros quadrados, sendo 39,58 metros quadrados de área útil construída; 13,98875 metros quadrados de área comum construída; 46,62625 metros quadrados de área livre (descoberta e estacionamento), correspondendo-lhe ainda, uma fração ideal de 3,125% no respectivo terreno e nas coisas de uso comum, considerando de quem posicionado de frente para a porta de entrada do apartamento, o mesmo possui a seguinte confrontação: na frente com o hall e áreas comuns do condomínio, do lado direito com o apartamento nº 13, do lado esquerdo com áreas comuns do condomínio que dividem com o lote nº 4 da quadra nº 4, do loteamento Residencial das Américas e nos fundos com áreas comuns do condomínio que dividem com a Rua “2”, cabendo-lhe ainda uma vaga individual e indeterminada na garagem coletiva do edifício, para estacionamento de veículos do tipo passeio. Cadastro Municipal n.239.237.Matrícula do imóvel n.109.047 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP.	matrícula
Informações complementares	Emissor
O valor de avaliação dos direitos penhorados deve corresponder ao montante já pago pelo devedor ao credor fiduciário, e o arrematante assumirá a posição de devedor fiduciante perante o credor fiduciário.	

Localização	Folhas
Rua Rafael Francisco Lippi, nº 431, Bairro Jardim Presidente Dutra-II, Ribeirão Preto-SP, CEP: 14.060-673.	
Depositário	Folhas
Ônus/Gravames	Folhas
R.09 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal.	matrícula

DÉBITOS			
Valor Exequendo	Data	Folhas	Responsável
R\$ 21.804,16	Mai/2021	166	Produto da arrematação
Débito Tributário	Data	Folhas	Responsável
R\$2.434,68 (Dívida Ativa)	fev/26		Produto da arrematação
Débito condominial	Data	Folhas	Responsável
Débito exequendo			Arrematante
Crédito fiduciário e/ou hipoteca	Data	Folhas	Responsável
R\$ 72.199,14 (Arrematante assumirá financiamento do saldo devedor, independente de anuência da credora hipotecária.)	Fev/2026	343-359	Arrematante