

**ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL**

<b>AÇÃO</b>	<b>PROCESSO</b>
Execução de Título Extrajudicial	Digital

<b>JUÍZO - COMARCA</b>	<b>NÚMERO DO PROCESSO</b>
9ª Vara da Comarca de Ribeirão Preto/SP	1035779-67.2022.8.26.0506

<b>NOME JUIZ</b>	Alex Ricardo dos Santos Tavares
------------------	---------------------------------

<b>REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR</b>	<b>FOLHA(S)</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Condominio Residencial Palácio Imperial		
Advogado: WILSON MICHEL JENSEN		

<b>REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU</b>	<b>FOLHA(S)</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Roberto Revelino Martins da Silva		

<b>TERCEIROS INTERESSADOS</b>	<b>FOLHA(S)</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		

<b>TERMO(S) DE PENHORA</b>	<b>FOLHA(S)</b>	<b>SITUAÇÃO</b>
Expedido em 13 de fevereiro de 2025..	216-218	

<b>DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)</b>	<b>FOLHA(S)</b>
Unidade autônoma designada como apartamento nº 302 (trezentos e dois), localizada no 3º pavimento do bloco 40, integrante do Palácio Imperial, situada na Rua João e Guiomar Soeira, 155, nesta cidade, que possui a área privativa de 41,850 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 38,471 metros quadrados, totalizando a área de 80,321 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0760053% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social e áreas comuns do condomínio, lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com apartamento número 301. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 640, que possui a área privativa de 12,500 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 1,149 metros quadrados, totalizando a área de 13,649 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0022702% do terreno e das coisas de uso comum; cadastrado na municipalidade local sob nº 364.502. O empreendimento foi edificado sobre o terreno constituído pelo lote nº 1 da quadra nº 4 do loteamento denominado Reserva Real, com área de 76.561,01 metros quadrados e tem sua	156 e matrícula

convenção condominial registrada sob nº 14227, Livro 3, Registro Auxiliar.	
--	--

<b>INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)</b>	<b>EMISSOR</b>
De acordo com o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de fls. 179/187: O imóvel em questão possui energia elétrica, rede domiciliar de água e esgoto, iluminação pública, guias, sarjeta, asfalto, com as suas devidas dependências, adequadamente para clínica médica, assim como: 02 salas, que têm acesso à recepção, com todas as adequações necessárias de atendimento, piso frio e forro de madeira; 01 banheiro, com piso frio e forro de madeira; 01 copa, piso frio e forro de madeira; 02 salas, adequadamente para atendimentos profissionais, com piso frio, forro de madeira; 01 cômodo pequeno, de limpeza em geral, com piso frio e forro de madeira; 01 área de serviços, externa; e mais toda construção adequadamente para área de saúde; posta a questão sob o prisma da utilidade e exploração imobiliária do perímetro comercial e residencial de classificação de construção "Classe A", que prevalece no âmbito residencial e comercial, em virtude de sua localização, em frente a uma das principais avenidas da cidade, no perímetro central desta cidade.	Perito Fls. XXX

<b>LOCALIZAÇÃO DO BEM</b>
Rua Joao e Guiomar Soeira, 155, Apto. Nº 302 Bloco 40, Reserva Real, CEP 14094-645, Ribeirão Preto - SP

<b>DEPOSITÁRIO(S)</b>	<b>FOLHA(S)</b>

<b>ÔNUS E GRAVAMES</b>
<b>Av.01 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</b> em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

<b>DÉBITO(S) FISCAL(IS)</b>
<b>R\$ 498,21 para maio de 2026</b>

<b>VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)</b>	<b>FOLHA(S)</b>
<b>Avaliado em R\$ 50.680,03</b> (cinquenta mil e seiscentos e oitenta reais e três centavos) para ago/2025	276-293
<b>OBS.:</b> O valor da avaliação corresponde ao montante adimplido pelo executado no contrato de alienação fiduciária.	
<b>Avaliação atualizada: R\$ 52.395,81</b> (cinquenta e dois mil e trezentos e noventa e cinco reais e oitenta e um centavos) para maio de 2026	

<b>PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)</b>	<b>FOLHA(S)</b>

R\$ 11.601,10 (onze mil, seiscientos e um reais e dez centavos), para fev/2024	203
--	-----

<b>DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)</b>	<b>FOLHA(S)</b>	<b>2ª PRAÇA</b>
Em 14 de abril de 2026.	315	50%

<b>CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)</b>	<b>FOLHA(S)</b>
Não constam causa(s) e/ou recurso(s) pendente(s) de julgamento.	-