

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

AÇÃO	PROCESSO
Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais	Digital

JUÍZO - COMARCA	NÚMERO DO PROCESSO
9ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP	1031090-48.2020.8.26.0506

NOME JUIZ	Dr. Alex Ricardo dos Santos Tavares
-----------	-------------------------------------

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Conjunto Habitacional Juscelino Kubitschek - I (CNPJ 07.772.483/0001-91), condomínio popular instituído pela CDHU, representado pelo síndico Samir Gonçalves da Silva, beneficiário da assistência judiciária gratuita.	Fls. 1	
Advogado: Dr. Paulo Esteves Silva Carneiro (OAB/SP 386.159).		

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Adair de Andrade Amaral (CPF 099.039.598-77) e Ataíde Rodrigues do Amaral (CPF 834.218.588-53), citados por carta com AR; revéis, sem advogado constituído.	Fls. 1; 24-28	

TERCEIROS INTERESSADOS	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU (CNPJ 47.865.597/0001-09), proprietária registrada do imóvel. Representada nos autos por sua procuradora Franciane Gambero.	Matrícula 201.589	

TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Penhora deferida por decisão de 05/03/2024 (fls. 238-241) — não consta das matrículas a titularidade dos executados, razão pela qual a constrição recai sobre os direitos que possuem sobre o imóvel, decorrentes de instrumento particular de compromisso de compra e venda não averbado. A própria decisão serve como termo de penhora. Averbação junto ao sistema ARISP determinada por decisão de 25/11/2024 (fls. 292/293).	Fls. 238-241; 292-293	

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)	FOLHA(S)
Apartamento nº 132, bloco 1A, Conjunto Habitacional Ribeirão Preto E2 - Juscelino Kubitschek II, Rua Rio Paraguaçu nº 1.265, Ribeirão Preto/SP. Área privativa de 44,89m², área comum de 6,11117m², área total de 51,00117m², fração ideal de 0,78125%, com uma vaga de garagem indeterminada. Matrícula nº 201.589 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP, cadastro municipal nº 199.710. Proprietária registrada: CDHU. A penhora e o leilão recaem SOMENTE sobre os direitos dos executados decorrentes de compromisso de compra e venda não averbado, não sobre a propriedade plena.	Matrícula 201.589

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)	EMISSION
Avaliação por estimativa realizada em 20/04/2026, com base no valor médio de mercado de imóveis da região (imóvel não vistoriado internamente — inquilino presente não permitiu acesso).	Antonio Luis Bernardino Machado, Oficial de Justiça

LOCALIZAÇÃO DO BEM
Rua Rio Paraguaçu, nº 1.265, Bloco 1A, apto. 132, Ribeirão Preto/SP.

DEPOSITÁRIO(S)	FOLHA(S)
Não há depositário formalmente nomeado nos autos até a presente análise; imóvel ocupado por terceiro (inquilino) na data da avaliação.	Fls. 327

ÔNUS E GRAVAMES
Proprietária registrada do imóvel: CDHU. Os executados não possuem titularidade registrada, apenas direitos decorrentes de instrumento particular de compromisso de compra e venda não averbado, cujo eventual saldo devedor não consta dos autos. Penhora dos direitos dos executados deferida por decisão de 05/03/2024, com averbação a ser providenciada junto ao sistema ARISP (matrícula 201.589), em garantia desta execução. Não há notícia de outras penhoras ou gravames averbados na matrícula.

DÉBITO(S) FISCAL(IS)
Consulta realizada em 22/10/2026 ao cadastro municipal nº 199.710 (constante da matrícula) retornou débitos de IPTU de R\$ 1.121.864,21 referentes à "GLEBA C" (área maior/coletiva do conjunto habitacional), não atribuíveis individualmente a esta unidade. Não foi localizado cadastro individualizado de IPTU para o apartamento nº 132; a situação fiscal individualizada deverá ser esclarecida junto à CDHU e/ou à Prefeitura, conforme determina a decisão de nomeação do leiloeiro.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)
Avaliação por Estimativa do Oficial de Justiça Antonio Luis Bernardino Machado, de 20/04/2026: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), para imóvel com cerca de 48m² de área útil, 2 quartos, sala, cozinha, lavanderia, 1 banheiro e 1 vaga de garagem. Homologada por decisão de 23/06/2026, para abril/2026, com fundamento em precedente do TJSP que admite avaliação por Oficial de Justiça via pesquisa de mercado em imóveis dessa natureza, dispensando perícia. Avaliação atualizada para 01/10/2026, pela Tabela Prática de Atualização Monetária do TJSP (INPC/IPCA-15, critério mês cheio, período de 04/2026 a 10/2026): R\$ 102.296,01 (cento e dois mil, duzentos e noventa e seis reais e um centavo) — valor vigente para a presente alienação.	Fls. 327; 23/06/2026

PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)	FOLHA(S)
Taxas condominiais atualizadas em 02/12/2024: R\$ 35.534,83. Custas processuais atualizadas na mesma data: R\$ 815,13. Total: R\$ 36.349,96. ATENÇÃO: cálculo desatualizado (quase 2 anos); a própria decisão de nomeação do leiloeiro (21/10/2026) determina a apresentação de novo cálculo pelo exequente no prazo de 5 dias, ainda não juntado aos autos até a presente análise.	Evento 118

DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)	2ª PRAÇA
Alienação judicial eletrônica determinada por decisão de 21/10/2026 (evento 163), que nomeia o leiloeiro oficial José Valero Santos Junior (JUCESP nº 809) para a alienação dos direitos sobre o imóvel de matrícula nº 201.589. 1ª praça pelo valor da avaliação atualizada; não havendo lance, segue-se 2ª praça, sem lances inferiores a 50% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, CPC). Comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante.	Evento 163	50%

CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)	FOLHA(S)
Tentativa de penhora sobre o imóvel indeferida (não titularidade dos executados), substituída por penhora sobre os direitos decorrentes do compromisso de compra e venda (decisão de 05/03/2024). Agravo de instrumento do exequente provido para admitir avaliação do imóvel por Oficial de Justiça, dispensando perícia (decisão TJSP, 2026). Sem outros recursos pendentes identificados nos autos.	Fls. 238-241; 312-327

PEÇAS E FOLHAS PERTINENTES PARA O LEILÃO	FOLHA(S)
Documento de análise: presente análise técnica processual.	N/A

Auto ou termo de penhora: decisão de 05/03/2024 (fls. 238-241), que defere a penhora sobre os direitos e vale como termo; averbação determinada junto ao ARISP (fls. 292-293).	Fls. 238-241; 292-293
Laudo ou auto de avaliação: Avaliação por Estimativa do Oficial de Justiça (20/04/2026, fl. 327), R\$ 100.000,00, homologada por decisão de 23/06/2026.	Fls. 327
Matrícula do imóvel: Matrícula nº 201.589 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP, certidão digital de 07/04/2022 (última juntada aos autos). A matrícula atualizada com a averbação da penhora foi solicitada pela decisão de nomeação do leiloeiro (21/10/2026) e ainda não foi juntada.	Fls. 239
Decisão de nomeação do leiloeiro: decisão de 21/10/2026 (evento 163), que nomeia José Valero Santos Junior (JUCESP nº 809) para a alienação judicial eletrônica.	Evento 163
Planilha atualizada da dívida: R\$ 36.349,96, calculada em 02/12/2024 (pendente de nova atualização).	Evento 118
Demonstrativo de eventual saldo de financiamento: não há demonstrativo de saldo devedor do compromisso de compra e venda perante a CDHU nos autos; não aplicável/pendente.	N/A
Recursos e decisões relevantes: decisão que defere penhora sobre os direitos (05/03/2024); decisão sobre avaliação por Oficial de Justiça e dispensa de perícia (2026); decisão homologatória da avaliação (23/06/2026); decisão de nomeação do leiloeiro (21/10/2026).	Fls. 238-241; 312-327; Evento 163
Outras peças importantes: petição inicial com pedido de justiça gratuita (09/2020); matrícula nº 201.589 (fl. 239); planilha de cálculo atualizada (02/12/2024).	Fls. 1-7; 239; Evento 118